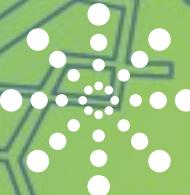




PANDUAN
**INTEGRATED
CITY PLANNING**



Jakarta, Desember 2025

Informasi Dokumen

Nama Proyek : *Integrated City Planning (ICP): Rapid Planning and Assessment for Smart Living Cities*

Nomor Proyek : Loan No. 8976-ID and Contract No. 12/SPK/Satker/2025

Nama Dokumen : Panduan *Integrated City Planning (ICP)*

Versi : Versi ke-2

Riwayat Perubahan Dokumen

Versi	Tanggal
Versi 1	04 September 2025
Versi 2	29 Desember 2025

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan karunia-Nya, Panduan *Integrated City Planning* (ICP) ini dapat disusun sebagai salah satu acuan dalam perencanaan pembangunan perkotaan yang terpadu dan berkelanjutan.

Panduan ini disusun dengan tujuan memberikan arahan praktis bagi pemerintah, pemerintah daerah, perencana, serta pemangku kepentingan terkait dalam mengintegrasikan aspek tata ruang, infrastruktur, sosial, ekonomi, dan lingkungan. Diharapkan panduan ini dapat menjadi referensi yang komprehensif dalam mendukung pengambilan keputusan, memfasilitasi koordinasi antar sektor, serta mendorong terciptanya pembangunan kota yang inklusif, efisien, dan berdaya saing.

Kami menyadari bahwa penyusunan panduan ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, masukan dan saran dari berbagai pihak sangat kami harapkan untuk penyempurnaan panduan di masa mendatang.

Akhir kata, semoga Panduan Integrated City Planning ini dapat bermanfaat dan menjadi kontribusi nyata bagi pembangunan perkotaan yang lebih baik.

Jakarta, Desember 2025

PT Agrinas Jaladri Nusantara

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	I
DAFTAR ISI	II
DAFTAR TABEL	VI
DAFTAR GAMBAR	VII
DAFTAR SINGKATAN	VIII

O 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Tujuan Panduan ICP	6
1.3 Manfaat Panduan	6
1.4 Struktur Panduan	7

O 2 KONSEP DAN PENDEKATAN ICP

2.1 ICP sebagai Instrumen Pelaksanaan NUA	8
2.2 ICP sebagai Instrumen Pelaksanaan NUDS	8
2.3 ICP sebagai Instrumen Perencanaan Investasi Modal	10
2.4 Siklus Integrated City Planning (ICP)	11

O 3 MEMAHAMI KOTA

3.1 Kajian KRP Pembangunan Kota Eksisting	16
3.2 Positioning Kota dan Pembangunan Ekonomi	20
3.3 Profil Kota	21
3.4 Identifikasi Kebutuhan Kota	38
3.5 Lokakarya Validasi Profil Kota dan Kawasan Prioritas Kota	44

O 4 PERENCANAAN KOTA

4.1 Penyusunan Kebijakan dan Strategi Pengembangan Kota	47
4.2 Pemilihan Kawasan Prioritas Kota	54
4.3 Lokakarya Penyepakatan Kawasan Prioritas Terpilih	58

O 5 RENCANA PENGEMBANGAN KAWASAN PRIORITAS TERPILIH

5.1 Review Kondisi Kawasan Prioritas Terpilih	61
5.2 Profil Kawasan Prioritas Terpilih	63
5.3 Penyusunan Visi Tematik Kawasan Prioritas Terpilih	71

5.4	Kerangka Pengembangan dan Perancangan Perkotaan Terpadu	72
5.5	Penyusunan Rencana Terpadu Infrastruktur dan Rencana Aksi Jangka Menengah serta Pemilihan Major Projects	75
5.6	Penyusunan Rencana Pengembangan dan Pembiayaan Lahan	76
5.7	Penyusunan Kerangka Keberlanjutan dan Cerdas untuk Pencapaian KPI	79
5.8	Lokakarya dan Konsultasi Pemangku Kepentingan	80
5.9	Visualisasi/Rendering dan Peta GIS serta Model Kawasan Prioritas	81

06 PANDUAN RANCANG KOTA KAWASAN PERCONTOHAN

6.1	Rona Awal dan Kondisi Eksisting Kawasan Percontohan	83
6.2	Konsep Dasar/Visi, General Intent dan KPI Kawasan Percontohan	84
6.3	Survei Geoteknik dan Investigasi Tanah Kawasan Percontohan	85
6.4	Rencana Umum dan Panduan Rancang Kota Kawasan Percontohan	86
6.5	Modeling Parametrik untuk Pencapaian KPI Terpilih	89
6.6	Rencana Pengembangan Lahan dan Pembiayaan Infrastruktur	90
6.7	Penyusunan Panduan Rancang Kota Digital (GIS Based)	91
6.8	Konsultasi dan Lokakarya Pemangku Kepentingan	93
6.9	Visualisasi/Rendering Kawasan Percontohan	94

07 KAJIAN PRA-FS DAN DESAIN DASAR

7.1	Survei Terinci dan Rona Awal Sosial dan Lingkungan Serta Analisis Permintaan Kawasan Terpilih	96
7.2	Demarkasi, Pemilihan Tapak dan Pendefinisian Lingkup/Program Kawasan Terpilih	98
7.3	Gambar Disain Dasar	99

08 KERANGKA OPERASIONALISASI

8.1	Penyusunan Pre-Feasibility Study	103
8.2	Capital Investment Planning	188
8.3	Skema Implementasi	199
8.4	Stakeholder Engagement	202
	DAFTAR PUSTAKA	204

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Tahapan dan Kegiatan ICP	13
Tabel 3.1 Kebutuhan Data dan Output Profil Fisik dan Geografis	22
Tabel 3.2 Kebutuhan Data dan Output Profil Sosial dan Kependudukan	24
Tabel 3.3 Kebutuhan Data dan Output Profil Ekonomi	28
Tabel 3.4 Kebutuhan Data dan Output Profil Infrastruktur	30
Tabel 3.5 Kebutuhan Data dan Output Profil Lingkungan Hidup dan Kebencanaan	32
Tabel 3.6 Kebutuhan Data dan Output Profil Tata Kelola	34
Tabel 3.7 Kebutuhan Data dan Output Proyeksi	39
Tabel 4.1 Indikasi Program Pengembangan Kota	53
Tabel 5.1 Metodologi dan Sumber Acuan Perencanaan Kawasan	73

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Komponen NUDP	3
Gambar 1.2 Kedudukan Integrated City Planning (ICP)	6
Gambar 2.1 Restrukturisasi Komponen ICP	10
Gambar 2.2 Basic Building Block.....	11
Gambar 2.3 Kerangka Penyusunan ICP	13
Gambar 6.1 Kerangka Kerja CIP	190
Gambar 6.2 Konsep Analisis Kebutuhan Berbasis Spasial.....	191
Gambar 6.3 Paket-Paket Kegiatan di Bawah Payung NUDP	194
Gambar 6.4 Matriks Prioritisasi RPJMD	195
Gambar 6.5 Ilustrasi Kriteria dan Subkriteria untuk Prioritisasi RKPD.....	196

DAFTAR SINGKATAN

Singkatan	Kepanjangan
AAAA	Addis Ababa Action Agenda
AHH	Angka Harapan Hidup
APBD	Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah
APBN	Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara
APS	Angka Partisipasi Sekolah
ATR/BPN	Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional
BBWS	Balai Besar Wilayah Sungai
BIG	Badan Informasi Geospasial
Bappeda	Badan Perencanaan Pembangunan Daerah
Bappenas	Badan Perencanaan Pembangunan Nasional
BPIW	Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah
BPBD	Badan Penanggulangan Bencana Daerah
BPKP	Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan
BPS	Badan Pusat Statistik
BRIN	Badan Riset dan Inovasi Nasional
BRT	Bus Rapid Transit
BUMD	Badan Usaha Milik Daerah
BWS	Balai Wilayah Sungai
CIP	Capital Investment Planning
CLP	City Level Project
CPS	City Positioning Study
DAS	Daerah Aliran Sungai
DLH	Dinas Lingkungan Hidup
DP3A	Dinas Pemberdayaan Perempuan dan Perlindungan Anak
DPRD	Dewan Perwakilan Rakyat Daerah
EO	Executing Organization
FGD	Focus Group Discussion
GEDSI	Gender Equality, Disability, and Social Inclusion
GIS	Geographic Information System

HLS	Harapan Lama Sekolah
ICP	Integrated City Planning
IKM	Industri Kecil dan Menengah
IKN	Ibu Kota Nusantara
IKU	Indikator Kinerja Utama
IoT	Internet of Things
IPM	Indeks Pembangunan Manusia
KDB	Koefisien Dasar Bangunan
KDI	Key Development Indicator
KemenPUPR	Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
Kemendagri	Kementerian Dalam Negeri
Kemenkeu	Kementerian Keuangan
KLH	Kementerian Lingkungan Hidup
KPBU	Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha
KPN	Kebijakan Perkotaan Nasional
KPP	Kelompok Perencanaan Program
KRL	Kereta Rel Listrik
KRP	Kebijakan, Rencana, dan Program
KSN	Kawasan Strategis Nasional
LQ	Location Quotient
LRT	Light Rail Transit
MICE	Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition
NSPM	Norma, Standar, Prosedur, dan Mekanisme
NUA	New Urban Agenda
NUDS	National Urban Development Strategy
NUDP	National Urban Development Project
OPD	Organisasi Perangkat Daerah
OSP	One Stop Planning
PAM	Perusahaan Air Minum
PDAM	Perusahaan Daerah Air Minum
PDRB	Produk Domestik Regional Bruto
PIM	Project Implementation Manual

PKL	Pusat Kegiatan Lokal
PKN	Pusat Kegiatan Nasional
PKW	Pusat Kegiatan Wilayah
PLN	Perusahaan Listrik Negara
PMA	Penanaman Modal Asing
PMDN	Penanaman Modal Dalam Negeri
POM	Project Operation Manual
PPK	Pusat Pelayanan Kota
PSN	Proyek Strategis Nasional
RADP	Rencana Aksi Daerah Program
RDTR	Rencana Detail Tata Ruang
RIPPARNAS	Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataan Nasional
RIPPARDA	Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataan Daerah
RIPIN	Rencana Induk Pembangunan Industri Nasional
RKP	Rencana Kerja Pemerintah
RKPD	Rencana Kerja Pemerintah Daerah
RPJMD	Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah
RPJMN	Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional
RPJPD	Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah
RPJPN	Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional
RS	Rumah Sakit
RTH	Ruang Terbuka Hijau
RTR	Rencana Tata Ruang
RTRK	Rencana Tata Ruang Kota
RTRW	Rencana Tata Ruang Wilayah
RTRWN	Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
SAF	Strategic Area Framework
SDGs	Sustainable Development Goals
SDF	Spatial Development Framework
Sistranas	Sistem Transportasi Nasional
Sislognas	Sistem Logistik Nasional
SWOT	Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats

Tatrawil	Tatanan Transportasi Wilayah
TIK	Teknologi Informasi dan Komunikasi
TOD	Transit Oriented Development
UMKM	Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah
UN-Habitat	United Nations Human Settlements Programme
WP	Wilayah Pengembangan

01

Pendahuluan

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Tantangan Urbanisasi dan Pembangunan Perkotaan

Permukiman merupakan bagian dari lingkungan hidup yang terbangun, baik di kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai tempat tinggal sekaligus mendukung kehidupan dan penghidupan masyarakat (Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Perkembangan permukiman sangat dipengaruhi oleh dinamika jumlah penduduk, aktivitas ekonomi, serta karakter sosial-budaya masyarakat. Seiring dengan pesatnya pertumbuhan penduduk dan meningkatnya urbanisasi, kebutuhan akan permukiman terus meningkat, menuntut ketersediaan ruang yang memadai untuk mendukung aktivitas masyarakat. Kondisi ini paling nyata terjadi di kawasan perkotaan, di mana pertumbuhan permukiman berjalan dinamis namun juga dihadapkan pada tantangan serius seperti perubahan iklim, risiko bencana, degradasi lingkungan, dan tekanan terhadap infrastruktur kota.

Pembangunan kota masa depan perlu diarahkan untuk menjawab berbagai tantangan tersebut melalui upaya menciptakan permukiman yang inklusif, sehat, terjangkau, tangguh, berkelanjutan, dan berdaya saing. Permukiman yang dirancang secara cermat tidak hanya berperan sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai bagian penting dari sistem kota yang menopang produktivitas, konektivitas, dan kualitas hidup masyarakat. Oleh karena itu, pengembangan permukiman tidak bisa dipisahkan dari kerangka pembangunan kota secara menyeluruh, yang mengedepankan efisiensi penggunaan lahan, ketahanan terhadap risiko, serta integrasi infrastruktur dan layanan dasar.

Sebagai bagian dari agenda global, UN-Habitat telah mencanangkan New Urban Agenda (NUA) untuk mendorong pembangunan permukiman berkelanjutan. Agenda ini menekankan pentingnya pembangunan kota yang tidak meninggalkan siapa pun, mendukung ekonomi urban yang inklusif, serta menjaga kelestarian lingkungan. NUA juga menekankan pendekatan pembangunan berkelanjutan yang terpadu, mencakup dimensi sosial, ekonomi, dan lingkungan secara tidak terpisahkan. Implementasi NUA mendukung pencapaian Sustainable Development Goals (SDGs), khususnya Tujuan ke-11, yaitu menciptakan kota dan permukiman yang inklusif, aman, tangguh, dan berkelanjutan.

Tingginya laju urbanisasi telah mendorong pembangunan permukiman perkotaan secara masif. Urbanisasi memang membawa tantangan besar, tetapi juga membuka peluang untuk peningkatan produktivitas kota melalui penguatan infrastruktur dan daya saing kawasan. Untuk itu, pembangunan permukiman perlu dirancang secara strategis melalui perencanaan ruang yang terpadu serta inovasi pembiayaan. Penyelenggaraan permukiman yang baik harus memadukan aspek perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian,

yang dituangkan dalam dokumen strategis seperti Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) sebagai instrumen utama pengendalian pembangunan kawasan.

Secara regulatif, penyelenggaraan permukiman di Indonesia didasarkan pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016. Regulasi tersebut menekankan pentingnya penyediaan hunian yang layak, terjangkau, serta berada dalam lingkungan yang sehat, aman, dan berkelanjutan. Permukiman yang direncanakan secara kompak dan terpadu berkontribusi terhadap efisiensi ruang dan mobilitas masyarakat. Dengan demikian, pendekatan perencanaan permukiman yang integratif dan berbasis kolaborasi lintas sektor menjadi krusial dalam menghadirkan kota yang efisien, layak huni, dan tahan terhadap berbagai tekanan.

Dalam konteks tersebut, Integrated City Planning (ICP) dikembangkan sebagai instrumen implementatif dari kebijakan pengembangan kota dalam kerangka National Urban Development Strategy (NUDS). Melalui platform National Urban Development Project (NUDP), ICP memfokuskan integrasi infrastruktur, utilitas, fasilitas publik, serta program pembangunan lainnya di kawasan prioritas, yang dikaitkan dengan Capital Investment Planning (CIP). Kementerian Pekerjaan Umum menempatkan ICP sebagai bagian strategis dalam mendukung visi “Indonesia Emas 2045,” termasuk melalui pengembangan Ibu Kota Nusantara (IKN) dan kota-kota inovatif yang mandiri dan berdaya saing.

Agar efektif dan berkelanjutan, ICP harus merujuk pada RTRW dan RDTR kabupaten/kota, serta mengadopsi prinsip-prinsip NUA dan standar global seperti liveable city, green city, dan smart city. Pelaksanaan ICP dipandu oleh Norma, Standar, Pedoman, dan Manual (NSPM) serta diukur dengan Indikator Kinerja Utama (IKU) yang dirumuskan dalam NUDS. Dokumen ICP berfungsi sebagai jembatan antara pendekatan top-down dan bottom-up, serta menyediakan kerangka untuk peraturan bangunan, lingkungan, dan keselamatan kota. ICP juga mendorong penguatan kapasitas kota-kota dengan daya saing rendah melalui identifikasi kota prioritas dan penguatan jejaring pembelajaran antar kota. Dengan pendekatan ini, ICP diharapkan mampu menjawab tantangan urbanisasi, memperkuat koneksi infrastruktur, dan mewujudkan kota-kota Indonesia yang tangguh dan berkelanjutan.

1.1.2 NUDP Sebagai Platform Nasional Pembangunan Perkotaan

National Urban Development Project (NUDP) merupakan platform nasional pembangunan perkotaan yang dilaksanakan untuk mengkoordinasikan perencanaan perkotaan dan pembangunan infrastruktur lintas sektor di tingkat kota serta membantu kota-kota meningkatkan kapasitas untuk mengakses sumber pembiayaan skala besar yang dapat dilaksanakan dalam jangka panjang. Platform tersebut juga dapat dimanfaatkan sebagai alat untuk memfasilitasi berbagai program sektoral yang berasal dari berbagai sumber pendanaan, seperti APBN, pinjaman dan hibah.

NUDP dikembangkan untuk mengatasi tantangan perkotaan di Indonesia, diantaranya yaitu: (i) pemanfaatan arus urbanisasi untuk meningkatkan kemampuan ekonomi daerah perkotaan; (ii) upaya mengurangi kesenjangan infrastruktur yang dapat memberikan pelayanan perkotaan secara efisien; (iii) penguatan sinergi perencanaan pembangunan dan perencanaan tata ruang perkotaan, diantaranya melalui RPJMD dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), dan (iv) pengembangan akses pemerintah kota dan pelaku lokal dalam pembiayaan infrastruktur perkotaan.

NUDP diharapkan menjadi platform kolaboratif untuk mengoordinasikan dan mengintegrasikan perencanaan perkotaan dan pengembangan infrastruktur lintas sektor dan pemangku kepentingan. Platform ini akan merumuskan strategi nasional untuk pembangunan perkotaan pada tahun 2045 yang berfokus pada pengembangan kawasan permukiman perkotaan yang berkelanjutan dan berdaya saing. Melalui pengembangan sistem kota-kota yang direncanakan, diharapkan Pemerintah dapat mengoptimalkan pemanfaatan infrastruktur wilayah yang telah dibangun. Tujuan Utama NUDP adalah meningkatkan perencanaan dan pemrograman pembangunan kota yang terpadu serta penyusunan prioritas investasi modal di kota-kota Indonesia.

<p>Komponen 1: Pengembangan kelembagaan dan kebijakan nasional perkotaan</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dukungan penguatan kapasitas platform koordinasi lintas kementerian bidang perkotaan; ▪ Dukungan terhadap penyusunan Kebijakan Perkotaan Nasional (KPN) dalam mendukung pembangunan perkotaan terpadu; ▪ Perumusan <i>National Urban Development Strategy (NUDS)</i>. 	<p>Komponen 2: Perencanaan terpadu untuk pembangunan perkotaan</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Penguatan kualitas data dan informasi serta kapasitas kelembagaan bagi tata kelola data; ▪ Dukungan perencanaan perkotaan terpadu (<i>Integrated City Planning/ICP</i>); ▪ Penyusunan <i>Capital Investment Planning (CIP)</i> sebagai perangkat prioritisasi investasi.
<p>Komponen 3: Pengembangan kapasitas pengelolaan keuangan perkotaan</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Penilaian tingkat kota atas kapasitas keuangan dan manajemen proyek; ▪ Pengembangan kapasitas pengelolaan keuangan untuk mengakses pembiayaan alternatif pembangunan perkotaan. 	<p>Komponen 4: Dukungan pelaksanaan proyek</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dukungan Pengelolaan Proyek (<i>Project Management Support/PMS</i>) ▪ <i>Oversight Service Provider (OSP)</i> ▪ <i>Event Organizer (EO)</i>

Gambar 1.1 Komponen NUDP

Sumber: Adopsi POM NUDP, 2025

1.1.3 ICP Sebagai Instrumen Pembangunan Perkotaan

ICP merupakan gabungan dari kajian analitis strategis untuk mengintegrasikan rezim perencanaan pembangunan (RPJPD; RPJMD) dan rezim perencanaan tata ruang (RTRW; RDTR) dalam suatu rencana pembangunan kota yang terpadu dalam jangka waktu 20 tahun. Dokumen ICP akan menjadi referensi untuk rencana pengembangan kawasan permukiman dan pelaksanaan Capital Investment Planning (CIP) yang berbasis spasial.

Integrated City Planning (ICP) merupakan pendekatan terpadu dalam perencanaan pembangunan kota yang dirancang untuk menjawab kompleksitas tantangan urbanisasi secara menyeluruh, terkoordinasi, dan berkelanjutan. Pendekatan ini didasarkan pada lima prinsip utama, yaitu: multi-scale planning, multi-sector programming, multi-years planning, multi-source funding dan multi-stakeholder participation.

ICP menjadi kerangka kerja strategis untuk mengarusutamakan komitmen pembangunan global ke dalam konteks lokal. ICP mendukung pencapaian Sustainable Development Goals (SDGs), terutama Tujuan 11 mengenai kota dan permukiman berkelanjutan. ICP juga sejalan dengan prinsip-prinsip New Urban Agenda (NUA) yang mendorong tata kelola kota yang inklusif dan berbasis hak warga. Di sisi mitigasi risiko, ICP memperkuat resiliensi kota melalui pengarusutamaan prinsip Sendai Framework for Disaster Risk Reduction serta mengintegrasikan komitmen penurunan emisi sesuai Paris Agreement on Climate Change. Dari sisi pembiayaan, pendekatan multi-pendanaan ICP selaras dengan kerangka Addis Ababa Action Agenda (AAAA) yang menekankan pentingnya tata kelola pembiayaan pembangunan yang beragam, inovatif, dan akuntabel.

Melalui implementasi proyek National Urban Development Project (NUDP), ICP difungsikan sebagai alat operasional untuk mengintegrasikan infrastruktur dasar, layanan publik, utilitas kota, serta program pembangunan lainnya ke dalam dokumen Capital Investment Plan (CIP) atau Rencana Investasi Modal, yang berorientasi pada penguatan kapasitas pembiayaan dan pengambilan keputusan pembangunan jangka menengah.

Konteks kebijakan ICP juga menekankan pentingnya koordinasi kelembagaan dan harmonisasi regulasi dalam proses perencanaan kota. Dalam banyak kasus, fragmentasi peran antar instansi dan tumpang tindih kewenangan menghambat efektivitas pelaksanaan kebijakan pembangunan kota. Oleh karena itu, ICP mendorong pembentukan kerangka tata kelola yang kolaboratif, transparan, dan akuntabel, termasuk pelibatan aktif masyarakat dan sektor swasta dalam proses pengambilan keputusan. Integrasi kebijakan dan perencanaan melalui ICP menjadi instrumen penting untuk mewujudkan kota yang tidak hanya layak huni, tetapi juga inklusif secara sosial, berdaya saing secara ekonomi, dan tangguh terhadap perubahan iklim serta krisis multidimensi lainnya.

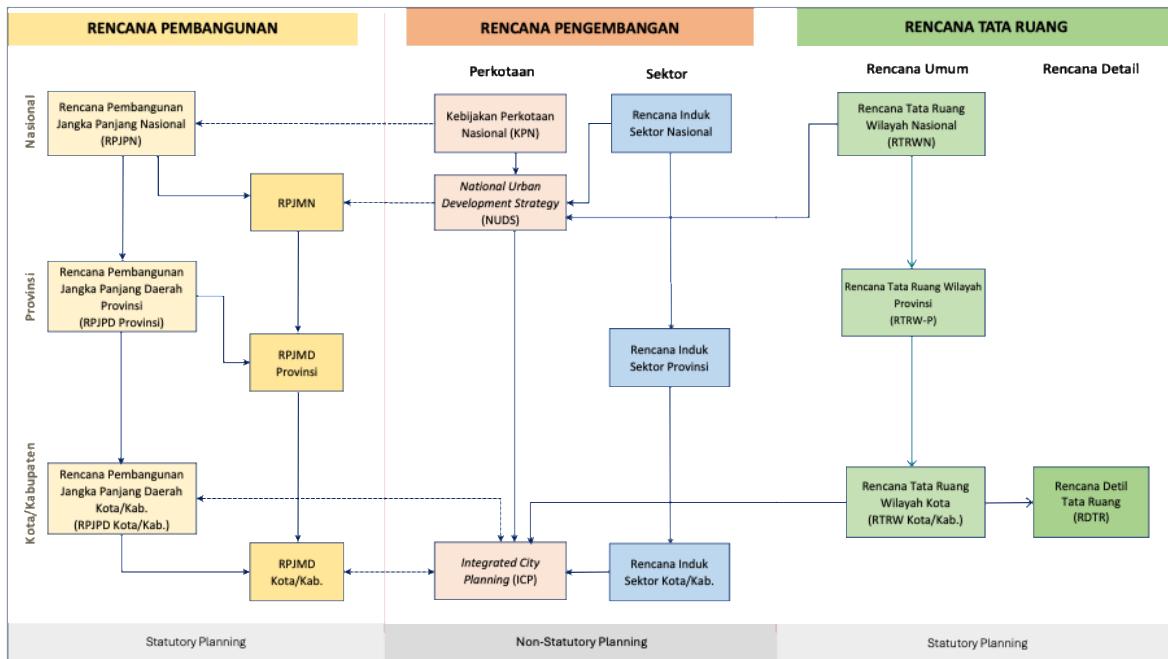
1.1.4 Kedudukan ICP

Integrated City Planning (ICP) berkedudukan sebagai pendekatan perencanaan strategis yang menjembatani dan mengintegrasikan berbagai dokumen perencanaan pembangunan, rencana induk sektoral, serta rencana tata ruang pada tingkat kota/kabupaten. ICP tidak menggantikan dokumen perencanaan formal yang diamanatkan oleh peraturan perundangan, melainkan berfungsi sebagai kerangka integratif yang memastikan keterpaduan arah kebijakan, program, dan investasi pembangunan perkotaan lintas sektor dan lintas skala pemerintahan.

Dalam sistem perencanaan nasional, ICP berada pada irisan antara rencana pembangunan (RPJPN, RPJMN, RPJPD, dan RPJMD), kebijakan dan rencana induk pengembangan (seperti Kebijakan Perkotaan Nasional, National Urban Development Strategy/NUDS, serta rencana induk sektor nasional dan daerah), dan rencana tata ruang (RTRWN, RTRW Provinsi, dan RTRW Kota/Kabupaten). Kedudukan ini menjadikan ICP sebagai instrumen penghubung yang menyelaraskan tujuan pembangunan jangka menengah dan panjang dengan arahan spasial serta prioritas sektoral di tingkat kota.

Pada tingkat kota/kabupaten, ICP berperan strategis dalam mengintegrasikan RPJPD dan RPJMD dengan rencana induk sektor kota/kabupaten serta RTRW dan rencana rinci tata ruang. Melalui ICP, berbagai kebijakan dan rencana tersebut diterjemahkan secara terpadu ke dalam kerangka pembangunan kota yang holistik, berbasis wilayah, dan berorientasi pada hasil (outcome), sehingga meminimalkan tumpang tindih program, meningkatkan sinergi antarsektor, dan memperkuat konsistensi antara perencanaan pembangunan dan pemanfaatan ruang.

Dengan kedudukan tersebut, ICP menjadi landasan konseptual dan operasional bagi pemerintah daerah dalam merumuskan arah pengembangan kota yang berkelanjutan, terkoordinasi, dan responsif terhadap tantangan perkotaan. ICP juga berfungsi sebagai acuan bersama bagi para pemangku kepentingan dalam menyelaraskan kebijakan, program, dan investasi pembangunan kota agar sejalan dengan kebijakan nasional, provinsi, dan kerangka tata ruang yang berlaku.



Gambar 1.2 Kedudukan Integrated City Planning (ICP)

Sumber: Tim ICP-RPS, 2025

1.2 Tujuan Panduan ICP

Panduan Integrated City Planning (ICP) disusun sebagai acuan operasional bagi seluruh pemangku kepentingan dalam merencanakan dan mengimplementasikan pembangunan kota secara terpadu, berkelanjutan, dan terkoordinasi. Panduan ini bertujuan untuk menyelaraskan berbagai kebijakan, rencana, program, dan kegiatan lintas sektor agar berjalan secara sinergis dalam satu kerangka perencanaan kota yang utuh.

Selain itu, Panduan ICP bertujuan meningkatkan kualitas proses perencanaan pembangunan kota dengan pendekatan yang berbasis data, kontekstual terhadap karakteristik wilayah, serta responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Melalui panduan ini, diharapkan tercipta kesamaan pemahaman, arah, dan langkah bagi pemerintah daerah, dunia usaha, akademisi, dan masyarakat dalam mewujudkan pembangunan kota yang inklusif, berdaya saing, dan berketahanan jangka panjang.

1.3 Manfaat Panduan

Panduan Integrated City Planning (ICP) memberikan manfaat sebagai acuan komprehensif dalam penyusunan perencanaan pembangunan kota yang terpadu, berkelanjutan, dan implementatif. Panduan ini membantu pemerintah daerah dan pemangku kepentingan terkait dalam menyelaraskan kebijakan, rencana, dan program lintas sektor sehingga pembangunan kota dapat dilaksanakan secara lebih efektif, efisien, dan terarah.

Selain itu, Panduan ICP berperan dalam meningkatkan kualitas proses perencanaan melalui penyediaan kerangka kerja, tahapan, dan metode analisis yang sistematis dan berbasis data. Dengan adanya panduan ini, perencanaan kota tidak hanya berfokus pada aspek fisik dan infrastruktur, tetapi juga memperhatikan dimensi sosial, ekonomi, lingkungan, serta tata kelola, sehingga mendukung tercapainya pembangunan kota yang inklusif, berdaya saing, dan berkelanjutan.

Panduan ICP juga memberikan manfaat operasional sebagai pedoman kerja dalam penyusunan dokumen perencanaan dan pengembangan kawasan prioritas. Hasil perencanaan yang dihasilkan diharapkan lebih aplikatif, mudah diimplementasikan, serta mendukung pengambilan keputusan, penganggaran, dan monitoring evaluasi pembangunan kota secara terpadu.

1.4 Struktur Panduan

Panduan Integrated City Planning (ICP) disusun secara sistematis untuk memudahkan pemahaman dan implementasi perencanaan kota. Panduan ini ditulis dengan sistematika sebagai berikut:

- Pendahuluan, menjelaskan latar belakang, tujuan, dan manfaat panduan bagi pemerintah, pemangku kepentingan, serta masyarakat.
- Konsep dan Pendekatan ICP memaparkan prinsip, kerangka kerja, dan metodologi perencanaan terpadu sebagai landasan analisis dan pengambilan keputusan.
- Memahami Kota menjelaskan pentingnya analisis karakteristik, kondisi sosial, ekonomi, lingkungan, serta identifikasi permasalahan dan potensi kota.
- Perencanaan Kota menguraikan strategi, arah pengembangan, tata ruang, zonasi, serta program prioritas pembangunan yang selaras dengan kondisi kota.
- Operasionalisasi memberikan panduan implementasi, mekanisme monitoring dan evaluasi, serta koordinasi antar-pemangku kepentingan untuk memastikan rencana dapat dijalankan secara efektif.

02

Konsep dan Pendekatan ICP

2. KONSEP DAN PENDEKATAN ICP

2.1 ICP sebagai Instrumen Pelaksanaan NUA

Integrated City Planning (ICP) merupakan instrumen kunci dalam mengimplementasikan komitmen Indonesia terhadap Agenda Perkotaan Baru atau New Urban Agenda (NUA), khususnya dalam aspek perencanaan dan pengelolaan pengembangan spasial perkotaan yang efektif dan berkelanjutan. NUA mendorong pendekatan perencanaan kota yang partisipatif, terintegrasi, inklusif, dan berbasis bukti, serta menekankan pentingnya tata ruang sebagai instrumen utama dalam mengelola pertumbuhan kota dan mengurangi ketimpangan. Dalam konteks ini, ICP berfungsi sebagai wahana konkret untuk menerjemahkan prinsip-prinsip global NUA ke dalam praktik perencanaan lokal yang relevan dengan konteks sosial, ekonomi, dan lingkungan kota-kota di Indonesia.

Melalui proses perencanaan yang menyeluruh, ICP tidak hanya menyusun rencana tata ruang, tetapi juga mengintegrasikan berbagai aspek sektoral seperti transportasi, perumahan, ekonomi, lingkungan, dan tata kelola kelembagaan. Pendekatan ini sejalan dengan semangat NUA yang menuntut integrasi lintas sektor dan sinergi antar pemangku kepentingan dalam setiap tahapan pembangunan kota. Dengan mendorong penggunaan data spasial, analisis kebutuhan masyarakat, serta mekanisme partisipasi publik, ICP memperkuat kapasitas kota dalam merancang intervensi spasial yang responsif dan adaptif terhadap dinamika lokal, sekaligus menjaga keselarasan dengan komitmen global terhadap pembangunan perkotaan berkelanjutan.

ICP juga memainkan peran penting dalam memastikan bahwa pengembangan wilayah kota berjalan secara inklusif dan tidak meninggalkan kelompok masyarakat rentan. Dengan mengarahkan pembangunan ke wilayah-wilayah yang belum berkembang, memperhatikan akses terhadap layanan dasar, serta mengelola pertumbuhan secara efisien, ICP menjawab tantangan urbanisasi yang cepat dan seringkali tidak merata. Hal ini sejalan dengan salah satu prinsip utama NUA, yaitu “Leave No One Behind”, yang menekankan keadilan spasial dan kesetaraan akses dalam pembangunan kota. Oleh karena itu, penguatan kapasitas kota dalam menerapkan ICP merupakan langkah strategis untuk menjadikan Agenda Perkotaan Baru bukan sekadar komitmen normatif, tetapi realitas yang diwujudkan melalui proses perencanaan yang terstruktur, inklusif, dan berorientasi pada hasil nyata.

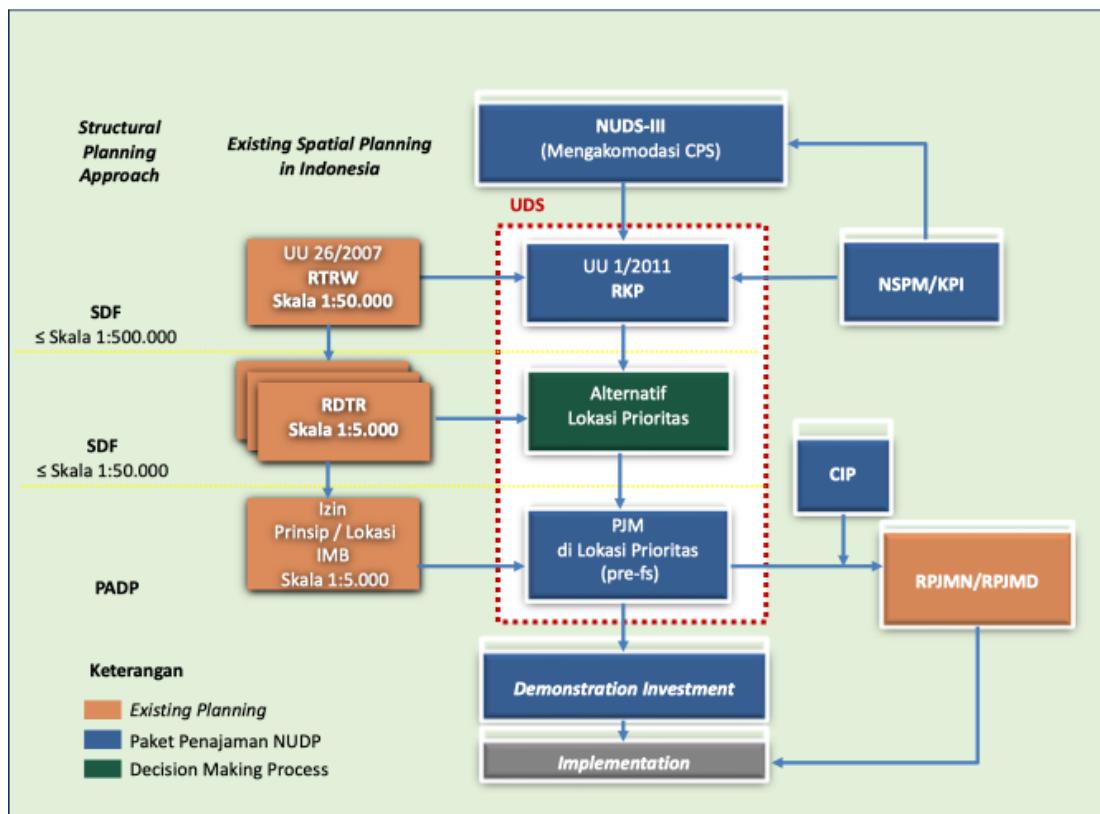
2.2 ICP sebagai Instrumen Pelaksanaan NUDS

Integrated City Planning (ICP) merupakan instrumen utama dalam mengimplementasikan National Urban Development Strategy (NUDS) di tingkat kota dan kabupaten. Dalam kerangka ini, ICP berfungsi sebagai media untuk menerjemahkan arahan strategis nasional

menjadi kebijakan dan rencana pembangunan kota yang lebih operasional, sesuai dengan konteks lokal. NUDS sebagai dokumen strategis nasional menetapkan visi, sasaran, dan pendekatan pembangunan kota secara makro, sementara ICP menjadi wahana pelaksanaannya di lapangan, memastikan bahwa perencanaan kota tidak hanya selaras secara spasial dan sektoral, tetapi juga konsisten dengan arah kebijakan nasional. Oleh karena itu, peran ICP menjadi sangat penting dalam membangun keterpaduan antara perencanaan pusat dan daerah, sekaligus mendorong perencanaan kota yang lebih terstruktur, inklusif, dan berorientasi hasil.

Salah satu elemen kunci dalam NUDS adalah keberadaan Norma, Standar, Pedoman, dan Manual (NSPM) serta Key Performance Indicators (KPI), yang menjadi acuan normatif dan kuantitatif dalam pelaksanaan pembangunan perkotaan. Dalam konteks ICP, NSPM diturunkan menjadi panduan teknis yang mengarahkan kualitas dan kriteria pengembangan wilayah kota, seperti standar ruang terbuka hijau, intensitas pemanfaatan lahan, sistem transportasi perkotaan, dan penyediaan infrastruktur dasar. Sementara itu, KPI dalam NUDS digunakan sebagai tolok ukur keberhasilan pelaksanaan ICP, dengan menyesuaikan indikator nasional ke dalam target-target lokal yang realistik namun ambisius. Proses penurunan ini memastikan bahwa perencanaan di tingkat kota/kabupaten dapat diukur secara konsisten terhadap pencapaian strategi nasional.

Dengan menjadikan NSPM dan KPI sebagai rujukan dalam penyusunan ICP, pemerintah daerah dapat memperkuat tata kelola perencanaan yang berbasis pada standar kualitas, efisiensi sumber daya, dan capaian kinerja yang jelas. Hal ini tidak hanya mempercepat proses harmonisasi perencanaan lintas level pemerintahan, tetapi juga meningkatkan kapasitas kota/kabupaten dalam menyusun kebijakan yang responsif terhadap tantangan urbanisasi dan perubahan iklim. Selain itu, penggunaan NSPM dan KPI secara sistematis dalam ICP juga menjadi dasar bagi evaluasi pembangunan kota, pembentukan kerangka pembiayaan, serta prioritas intervensi pembangunan yang berdampak tinggi. Dengan demikian, ICP menjadi instrumen yang tidak hanya teknokratis, tetapi juga strategis dalam menjamin keberhasilan pelaksanaan NUDS secara menyeluruh di tingkat lokal.



Gambar 2.1 Restrukturisasi Komponen ICP

Sumber: CPMU NUDP, 2025

2.3 ICP sebagai Instrumen Perencanaan Investasi Modal

Integrated City Planning (ICP) merupakan instrumen strategis dalam merumuskan Perencanaan Investasi Modal (Capital Investment Planning) yang berbasis spasial. Dalam kerangka ini, ICP menyediakan fondasi analitis dan spasial yang komprehensif untuk mengidentifikasi kebutuhan infrastruktur, pelayanan dasar, dan pengembangan kawasan prioritas secara terarah dan berbasis data. Dengan memetakan kondisi eksisting, proyeksi pertumbuhan, dan tantangan sektoral, ICP membantu pemerintah daerah menentukan lokasi-lokasi strategis yang memerlukan investasi serta jenis intervensi yang paling berdampak terhadap pembangunan kota secara keseluruhan. Pendekatan berbasis spasial ini memungkinkan perencanaan investasi dilakukan secara lebih tepat sasaran dan efisien, serta mendukung tujuan pembangunan yang inklusif dan berkelanjutan.

Melalui integrasi berbagai sumber data spasial dan sektoral, ICP menghubungkan antara rencana tata ruang, potensi ekonomi lokal, dan kebutuhan masyarakat dengan kebijakan pembiayaan pembangunan. Hal ini menciptakan sinergi antara perencanaan spasial dan perencanaan fiskal, sehingga keputusan investasi tidak hanya didasarkan pada pertimbangan

teknis dan keuangan, tetapi juga memperhatikan aspek keadilan spasial dan efektivitas pelayanan. Dalam praktiknya, ICP dapat mengidentifikasi proyek-proyek prioritas yang memiliki nilai strategis tinggi, baik dari sisi peningkatan aksesibilitas, daya saing ekonomi, maupun peningkatan kualitas hidup masyarakat. Proyek-proyek tersebut kemudian dapat dimasukkan ke dalam dokumen Capital Investment Plan (CIP), yang menjadi rujukan bagi penganggaran pemerintah daerah maupun daya tarik investasi swasta.

ICP juga berperan sebagai alat koordinasi lintas sektor dan antar pemangku kepentingan dalam menyusun agenda investasi jangka menengah dan panjang. Dengan menyediakan peta jalan pembangunan yang terstruktur dan berbasis lokasi, ICP memfasilitasi proses perencanaan yang transparan dan akuntabel, serta memperkuat kepercayaan investor terhadap konsistensi arah pembangunan kota. Pendekatan ini sejalan dengan kebutuhan reformasi tata kelola pembangunan perkotaan di Indonesia yang menuntut integrasi antara perencanaan, pembiayaan, dan implementasi proyek secara lebih terpadu. Oleh karena itu, ICP bukan hanya sebagai dokumen perencanaan, tetapi juga sebagai platform strategis untuk memastikan bahwa investasi modal publik dan swasta mampu mendorong transformasi kota menuju arah yang lebih inklusif, tangguh, dan produktif.



Gambar 2.2 Basic Building Block
Sumber: *Manual Spatially Informed Capital Investment Planning*, 2023

2.4 Siklus Integrated City Planning (ICP)

Siklus Integrated City Planning (ICP) merupakan pendekatan terpadu dalam perencanaan dan pembangunan kota yang menghubungkan proses analisis, perumusan strategi, penyiapan investasi, hingga pelaksanaan proyek secara berkesinambungan. Melalui empat tahapan utama, yaitu Memahami Kota, Perencanaan Kota, Operasionalisasi dan Implementasi, siklus ICP ini memastikan bahwa setiap langkah pembangunan kota didasarkan pada pemahaman yang komprehensif, perencanaan yang terintegrasi lintas sektor, kesiapan implementasi yang matang, serta pelaksanaan yang terukur dan berorientasi hasil.

Tahap 1. Memahami Kota

Tahap ini bertujuan untuk memahami dan menilai konteks serta wilayah di mana rencana akan dikembangkan, termasuk kerangka hukum dan perencanaan yang berlaku, sumber daya yang tersedia, serta tujuan dari rencana dan proses perencanaannya. Proses partisipatif yang disesuaikan kemudian dibentuk, didukung oleh pelibatan pemangku kepentingan yang kuat. Selanjutnya, dilakukan analisis dan diagnosis untuk memahami wilayah, peluang, serta tantangan yang ada, yang kemudian akan diintegrasikan ke dalam rencana.

Tahap 2. Perencanaan Kota

Tujuan tahap kedua adalah menyusun visi bersama, seperangkat strategi, serta proyek-proyek strategis yang memberikan dukungan spasial dan teknis bagi perencanaan kota ke depan. Tahap ini mencakup tiga tingkat rencana spasial: rencana pengembangan strategis, rencana pengelolaan lahan, dan rencana tingkat lingkungan, yang dapat dikembangkan secara mandiri maupun terpadu. Seluruh rencana ini merupakan hasil dari berbagai konsultasi antara tim teknis, pemerintah daerah, pemangku kepentingan kunci, dan masyarakat. Rencana ini merespons tantangan yang diidentifikasi dalam fase analisis dan diagnosis, serta memberikan solusi pada berbagai tingkat kedalaman perencanaan.

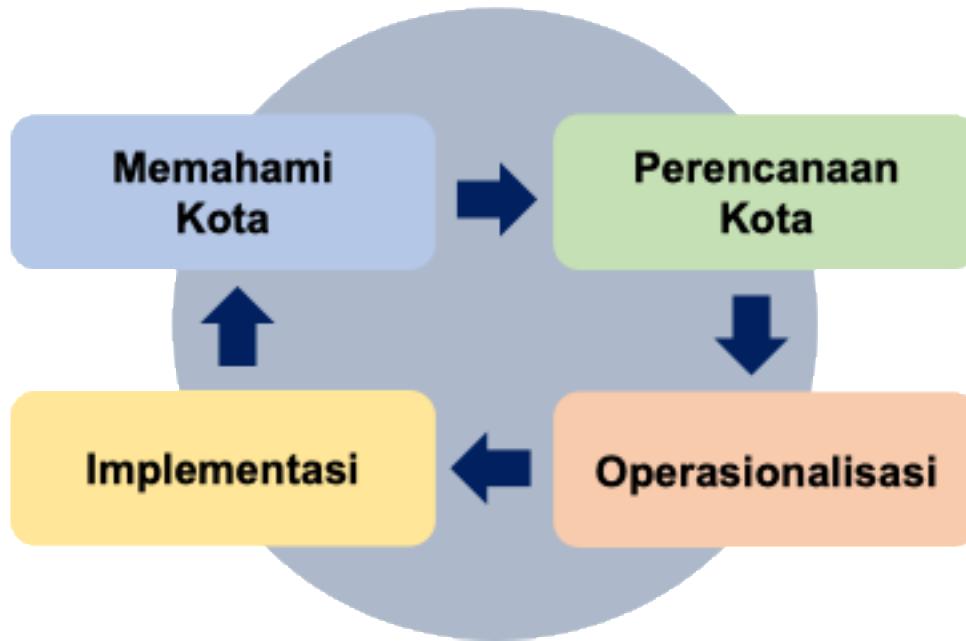
Tahap 3. Operasionalisasi

Tahap ketiga bertujuan untuk menetapkan serangkaian tindakan dan menyiapkan mekanisme pendukung untuk memfasilitasi implementasi rencana. Aspek pertanahan, pembiayaan, kelembagaan, dan hukum dari rencana ditinjau secara mendalam guna merumuskan kerangka kebijakan yang jelas dan efektif untuk pelaksanaan rencana.

Tahap 4. Implementasi

Setelah rencana kota diadopsi sebagai dokumen yang memiliki kekuatan hukum, tahap implementasi bertujuan untuk mengaktifkan seluruh mekanisme yang dibutuhkan guna melaksanakan tindakan strategis dan proyek-proyek dalam rencana, serta menjadi pedoman bagi pengembangan kota di masa depan.

Secara diagramatis tahapan dan kegiatan dalam paket ICP dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 2.3 Kerangka Penyusunan ICP

Sumber: Tim ICP-RPS, 2025

Tahap dan kegiatan dalam ICP secara sistematis dirancang untuk memberikan alur kerja yang jelas, mulai dari pemahaman awal kota, perumusan strategi, hingga implementasi rencana pembangunan. Tabel 2.1 menyajikan tahapan dan kegiatan ICP yang menguraikan hubungan antar-kegiatan dan urutan pelaksanaan, sehingga perencanaan kota dapat dilakukan secara terstruktur, terpadu, dan responsif terhadap kondisi nyata di lapangan.

Tabel 2.1 Tahapan dan Kegiatan ICP

No	Tahap	Kegiatan	
A.	Memahami Kota	A.1	Arah Kebijakan Pembangunan Kota
		A.2	Positioning Kota dan Pembangunan Ekonomi
		A.3	Profil Spasial Kota
		A.4	Identifikasi Kebutuhan Kota
B.	Kebijakan dan Strategi Pengembangan Kota	B.1	Proyeksi Pertumbuhan Kota
		B.2	Visi dan Sasaran Strategis
		B.3	Key Performance Indicators (KPIs)
		B.4	Arah Kebijakan dan Strategi
		B.5	Skenario Pengembangan Kawasan Prioritas
		B.6	Pemilihan Kawasan Prioritas
C.	Rencana Pengembangan Kawasan Prioritas	C.1	Gambaran Umum Kawasan Prioritas Terpilih
		C.2	Visi Kawasan Prioritas Terpilih
		C.3	Kerangka Desain dan Pengembangan Perkotaan Terpadu

No	Tahap	Kegiatan
	C.4	Rencana Integrasi Infrastruktur, Rencana Aksi Jangka Menengah, Rencana Aksi, dan Pemilihan Major Project
	C.5	Rencana Pengembangan Lahan dan Pembiayaan
	C.6	Kerangka Smart & Sustainability untuk Mencapai KPI
	C.7	Visualisasi/Rendering dan Peta dan Model GIS untuk Kawasan Prioritas
D. Panduan Rancang Kota Kawasan Percontohan	D.1	Analisis Baseline Rinci terhadap Kondisi Eksisting di Pilot Area
	D.2	Konsep Dasar/Visi, Tujuan Umum, dan Konfirmasi KPI dalam Pilot Area
	D.3	Survei Geotechnical & Soil Investigation di Pilot Area
	D.4	Rencana Umum dan Panduan Desain untuk Pilot Area
	D.5	Penyusunan Parametric Modelling untuk mencapai KPI yang dipilih
	D.6	Rencana Pengembangan Lahan dan Pembiayaan Infrastruktur
	D.7	Panduan Digital Urban Design (GIS Based)
	D.8	Visualisasi/Rendering Pilot Area
E. Penyusunan Pre-Feasibility Study dan Basic Design Kawasan Terpilih	E.1	Survei Rinci dan Studi Baseline Lingkungan dan Sosial serta Analisis Kebutuhan di Selected Area
	E.2	Penetapan Batas, Pemilihan Lokasi dan Definisi Program/Lingkup untuk Selected Area
	E.3	Basic Design Drawings: Tata Letak, Spesifikasi Teknis Sistem dan Gambar Arsitektur, Lanskap, Mekanikal & Elektrikal, Teknik Sipil, Pencahayaan, Elemen Bangunan Hijau, serta Elemen Smart City
F. Operasionalisasi	F.1	Pre-Feasibility Study
	F.2	Capital Investment Planning
	F.3	Skema Implementasi
G. Implementasi	G.1	Pelaksanaan Proyek (Konstruksi)
	G.2	Manajemen Proyek

03

Memahami Kota



3. MEMAHAMI KOTA

Bagian Memahami Kota ini merupakan landasan awal dalam merumuskan arah pembangunan kota secara komprehensif dan terintegrasi. Pada bagian ini dibahas secara sistematis mulai dari 3.1 Kajian Kebijakan, Rencana dan Program (KRP) Pembangunan Kota eksisitng sebagai kerangka normatif yang menuntun prioritas dan strategi pembangunan, dilanjutkan dengan 3.2 Positioning Kota dan Pembangunan Ekonomi untuk menegaskan peran dan daya saing kota dalam konteks regional maupun nasional. Selanjutnya, 3.3 Profil Spasial Kota menyajikan karakteristik fisik, pola ruang, dan struktur wilayah sebagai basis perencanaan berbasis tata ruang. Keseluruhan analisis tersebut kemudian disintesiskan dalam 3.4 Identifikasi Kebutuhan Kota, yang merumuskan kebutuhan pembangunan secara objektif sebagai dasar perumusan kebijakan dan strategi, serta program dan intervensi pembangunan yang tepat sasaran dan berkelanjutan.

3.1 Kajian KRP Pembangunan Kota Eksisting

Kajian Kebijakan, Rencana, dan Program (KRP) Pembangunan Kota Eksisting merupakan tahap awal dalam penyusunan Integrated City Planning (ICP). Tahapan ini mencakup penelaahan mendalam terhadap dokumen kebijakan, rencana, dan program pembangunan perkotaan pada tingkat nasional, provinsi, hingga kabupaten/kota. Tujuan utama kajian ini adalah memastikan rencana kota yang disusun tidak berjalan secara parsial atau bertentangan dengan kebijakan yang sudah ada, melainkan mampu mengisi kekosongan, memperkuat integrasi lintas sektor, serta mendukung pencapaian tujuan pembangunan berkelanjutan. Kajian ini juga menilai konsistensi spasial dan tematik antar dokumen, memperjelas arah kebijakan sektoral, dan membuka peluang untuk merancang strategi transformasi kota yang lebih tepat sasaran dan berdampak luas.

Pendekatan kajian dilakukan secara multi-skala, menganalisis keterkaitan kebijakan dari tingkat makro (nasional dan provinsi), meso (kota), hingga mikro (kawasan atau proyek prioritas). Pendekatan ini penting untuk memastikan bahwa rencana kota tidak hanya responsif terhadap tantangan lokal, tetapi juga mampu menjawab isu-isu global seperti perubahan iklim, urbanisasi, dan ketimpangan wilayah. Dengan demikian, kajian KRP Pembangunan Kota Eksisting menjadi landasan yang kokoh bagi penyusunan rencana terpadu yang kontekstual, selaras dengan prioritas pembangunan nasional dan daerah, serta mendukung arah pengembangan perkotaan yang berkelanjutan.

3.1.1 Kebijakan Tata Ruang Nasional, Provinsi dan Kabupaten/Kota

Sub-bagian ini memuat arah kebijakan yang menjadi acuan dan batasan dalam pengembangan kota, sekurang-kurangnya mencakup langkah:

- a. Mengidentifikasi arahan kebijakan dan strategi dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN), rencana tata ruang pulau/kepulauan, rencana tata ruang kawasan

- strategis nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota;
- b. Mengidentifikasi arah pengembangan pola ruang dan struktur ruang dalam RTRWN, rencana tata ruang pulau/kepulauan, rencana tata ruang kawasan strategis nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota, serta menganalisis fungsi ruang yang dapat dikembangkan maupun dikendalikan pembangunan infrastruktur dan perkotaan;
 - c. Mengidentifikasi sistem perkotaan (wilayah metropolitan, Pusat Kegiatan Nasional/PKN, Pusat Kegiatan Wilayah/PKW, dan Pusat Kegiatan Lokal/PKL) dalam RTRWN, rencana tata ruang pulau/kepulauan, rencana tata ruang kawasan strategis nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota serta menganalisis intensitas interaksinya;
 - d. Mengidentifikasi dan menganalisis kawasan prioritas atau kawasan strategis dalam RTRWN, rencana tata ruang pulau/kepulauan, rencana tata ruang kawasan strategis nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota yang akan didorong menjadi pengungkit pertumbuhan, baik dalam rangka pemerataan maupun pertumbuhan; dan
 - e. Menelaah indikasi program/ kegiatan yang termuat dalam RTRWN, rencana tata ruang pulau/kepulauan, rencana tata ruang kawasan strategis nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota untuk mengetahui program/ kegiatan penting dalam membentuk struktur dan pola ruang.

Output

- Sintesis arah kebijakan penataan ruang kota yang dirumuskan berdasarkan telaahan berbagai kebijakan, rencana, dan program dalam dokumen tata ruang nasional, provinsi dan kabupaten/kota;
- Peta sintesa kebijakan penataan ruang nasional, provinsi dan kabupaten/kota.

3.1.2 Kebijakan Pembangunan Nasional, Provinsi dan Kabupaten/Kota

Sub-bagian ini memuat arah kebijakan pembangunan nasional, provinsi dan kabupaten/kota menjadi acuan dan batasan dalam pengembangan kota, sekurang-kurangnya mencakup langkah:

- a. Mengidentifikasi arah kebijakan dan strategi dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN), Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN), Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) provinsi dan kabupaten/kota, terutama sektor unggulan yang akan didorong untuk menjadi pengungkit pertumbuhan kota;

- b. Mengidentifikasi dan menganalisis kawasan prioritas atau kawasan strategis dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN), Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN), Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) provinsi dan kabupaten/kota, yang akan didorong menjadi pengungkit pertumbuhan, baik dalam rangka pemerataan maupun pertumbuhan kota;
- c. Menelaah indikasi program/ kegiatan yang termuat dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN), Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN), Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) provinsi dan kabupaten/kota untuk mengetahui program/kegiatan prioritas dalam rangka pemerataan maupun pertumbuhan kota;
- d. Menelaah Proyek Strategis Nasional (PSN) dan Program Prioritas yang termuat dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN), Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN), Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) provinsi dan kabupaten/kota untuk mengetahui program/kegiatan prioritas dalam rangka pemerataan maupun pertumbuhan kota.

Output

- Sintesis arah kebijakan pembangunan kota yang dirumuskan berdasarkan telaahan berbagai kebijakan, rencana, dan program dalam dokumen rencana pembangunan nasional, provinsi dan kabupaten/kota;
- Peta sintesa arah kebijakan pembangunan nasional, provinsi dan kabupaten/kota.

3.1.3 Kebijakan Sektoral Nasional, Provinsi dan Kabupaten/Kota

Sub-bagian ini memuat arah kebijakan sektoral nasional, provinsi dan kabupaten/kota yang menjadi acuan dan batasan dalam pengembangan kota, sekurang-kurangnya mencakup langkah:

- a. Mengidentifikasi arahan kebijakan yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah tentang Kawasan Strategis (Kawasan Ekonomi Khusus/KEK dan kawasan ekonomi lainnya);
- b. Meninjau kebijakan terkini, antara lain Peraturan Presiden, Instruksi Presiden, Direktif Presiden, aspirasi rakyat, dan direktif pimpinan nasional (Menteri);
- c. Menelaah Visum PUPR 2030, Renstra Kementerian PU, termasuk Renstra Unit Organisasi dan Rencana Induk, serta Renstra K/L terkait; dan
- d. Menelaah kebijakan sektor terkait, antara lain Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataan Nasional (RIPPARNAS), Rencana Induk Pembangunan Kepariwisataan Daerah (RIPPARDA), Rencana Induk Pembangunan Industri Nasional (RIPIN), Sistem Transportasi Nasional (Sistranas), Sistem Logistik Nasional (Sislognas), dan Tatanan Transportasi Wilayah (Tatrawil) provinsi.

Output

- Sintesis arah kebijakan sektoral kota yang dirumuskan berdasarkan telaahan berbagai kebijakan, rencana, dan program dalam dokumen rencana sektoral nasional, provinsi dan kabupaten/kota;
- Peta sintesa arah kebijakan sektoral nasional, provinsi dan kabupaten/kota.

3.1.4 Kebijakan Perkotaan Global dan Nasional

Sub-bagian ini menguraikan berbagai arah pembangunan global, antara lain Sustainable Development Goals (SDGs), New Urban Agenda (NUA), Paris Agreement, Sendai Framework for Disaster Risk Reduction, dan Addis Ababa for Sustainable Financing, serta kebijakan perkotaan yang dimuat dalam Kebijakan Perkotaan Nasional (KPN) 2045 dan National Urban Development Strategy (NUDS), sekurang-kurangnya mencakup langkah:

- a. Menelaah prinsip-prinsip dasar, arahan kebijakan dan instrumen pelaksanaan pembangunan perkotaan yang dimuat dalam agenda global seperti Sustainable Development Goals (SDGs), New Urban Agenda (NUA), Paris Agreement, Sendai Framework for Disaster Risk Reduction, dan Addis Ababa for Sustainable Financing;
- b. Menelaah kebijakan dan strategi perkotaan serta peta jalan pembangunan perkotaan nasional dalam Kebijakan Perkotaan Nasional (KPN) 2045;
- c. Mengidentifikasi indikator kota berkelanjutan sebagai bagian dari dokumen KPN sebagai rujukan dalam merumuskan indikator kinerja kunci dalam perencanaan kota terpadu;
- d. Menelaah arah kebijakan, strategi dan program pembangunan perkotaan secara spasial dan sektoral dalam National Urban Development Strategy (NUDS), serta NSPM dan KPI pembangunan perkotaan;
- e. Menelaah sistem keterkaitan desa-kota di setiap pulau besar sebagai wujud aglomerasi pembangunan kewilayahan dan rujukan dalam melihat posisi strategi kota dalam konteks pembangunan nasional.

Output

- Sintesis arah kebijakan perkotaan yang dirumuskan melalui integrasi berbagai agenda global, kebijakan dan strategi perkotaan nasional, provinsi dan kabupaten/kota;
- Peta sintesa kebijakan perkotaan nasional, provinsi dan kabupaten/kota.

3.2 Positioning Kota dan Pembangunan Ekonomi

Bagian kajian City Positioning and Economic Development Study (CPS) ini memberikan pemahaman menyeluruh mengenai posisi, peran, dan potensi kota. Hasil kajian mencakup karakteristik kota, daya saing, kapasitas daya dukung, serta proyeksi posisi kota di masa depan, sehingga menjadi dasar perumusan kebijakan dan prioritas pembangunan yang tepat sasaran. Dengan memanfaatkan data kuantitatif dan temuan analisis, pemerintah kota dapat menilai kekuatan dan kelemahan kota secara objektif, sekaligus memahami peluang dan tantangan yang mungkin muncul dalam pengembangan ekonomi dan sosial.

Selain itu, hasil CPS mendukung penyusunan Integrated City Planning (ICP) dengan menyediakan kerangka analisis yang dapat dijadikan acuan dalam merancang skenario pembangunan jangka menengah dan panjang. Kajian ini membantu menetapkan indikator kinerja utama, merumuskan strategi pembangunan berbasis bukti, serta menyusun proyeksi yang realistik sesuai tren masa kini dan prediksi masa depan. Integrasi data ini juga memastikan rencana pengembangan kota lebih terarah dan selaras dengan visi jangka panjang pemerintah kota.

3.2.1 Posisi Strategis Kota

Sub bagian kajian posisi strategis kota ini bertujuan untuk memahami peran kota dalam konteks regional dan nasional serta menilai daya saingnya dalam mendorong pertumbuhan ekonomi. Analisis ini menyoroti karakteristik unik kota, kapasitas daya dukung, serta peran strategis kota dalam sistem pembangunan yang lebih luas. Dengan pemetaan posisi kota secara menyeluruh, pemerintah dapat mengidentifikasi keunggulan kompetitif kota, sekaligus merumuskan kebijakan pembangunan yang responsif terhadap kebutuhan masyarakat dan dinamika ekonomi yang berkembang.

Selain itu, sub-bagian ini menyajikan proyeksi posisi kota di masa depan berdasarkan *quantitative economic modelling*. Proyeksi tersebut memberikan gambaran tentang skenario pertumbuhan ekonomi, perubahan sosial, dan kebutuhan infrastruktur, sehingga dapat menjadi dasar pengambilan keputusan strategis. Hasil analisis positioning ini menjadi fondasi bagi penetapan prioritas pembangunan, penyelarasan indikator kinerja, dan perumusan strategi yang efektif dalam ICP.

Langkah-langkah:

- a. Mengumpulkan laporan CPS (Task 1 & 2) dan memetakan isi setiap laporan, termasuk City Profile, Carrying Capacity, Key Indicators.
- b. Mengkaji karakteristik kota, daya dukung, daya saing, peran kota, dan strategi ekonomi berbasis data; mengelompokkan temuan berdasarkan isu strategis, tantangan, dan peluang.

- c. Menyesuaikan hasil CPS dengan kerangka ICP, termasuk visi, skenario, dan rencana aksi.
- d. Menyelaraskan indikator CPS dengan KPI ICP, seperti pertumbuhan ekonomi, kualitas infrastruktur, inovasi, dan kualitas hidup.
- e. Menginterpretasi quantitative economic modelling untuk menyusun proyeksi dan skenario pembangunan kota.

3.2.2 Strategi Spasial Ekonomi

Sub bagian Strategi spasial kota ini bertujuan untuk memanfaatkan ruang kota secara optimal untuk mendukung pembangunan ekonomi, sosial, dan lingkungan. Analisis ini menekankan pemetaan kawasan prioritas, identifikasi klaster ekonomi potensial, serta penentuan lokasi pengembangan infrastruktur strategis. Dengan memahami pola distribusi kegiatan ekonomi dan sosial, pemerintah kota dapat merencanakan tata ruang yang lebih efisien, meningkatkan koneksi antar wilayah, dan mendorong pemerataan pembangunan.

Selain itu, strategi spasial juga berperan dalam menyiapkan proyeksi pengembangan kota jangka menengah hingga panjang. Dengan mempertimbangkan tren pertumbuhan, peluang investasi, dan kapasitas daya dukung wilayah, strategi ini memastikan setiap kebijakan pembangunan bersifat adaptif dan berkelanjutan. Hasil kajian menjadi panduan bagi penyusunan ICP, sehingga pengembangan kota tidak hanya fokus pada pertumbuhan ekonomi, tetapi juga meningkatkan kualitas hidup masyarakat secara merata.

Langkah-langkah:

- a. Menyusun simulasi perencanaan berbasis asumsi dan tren dari laporan posisi kota saat ini serta proyeksi masa depan.
- b. Mengkaji strategi ekonomi spasial untuk menentukan kawasan prioritas dan klaster ekonomi potensial.
- c. Menyesuaikan pendekatan spasial CPS dengan rencana pengembangan kawasan prioritas dalam ICP.
- d. Mengintegrasikan strategi ekonomi spasial dan pembiayaan ke dalam arah kebijakan dan dokumen ICP.

3.3 Profil Kota

Bagian Profil Kota menyajikan gambaran komprehensif mengenai kondisi fisik dan geografis wilayah, karakteristik sosial dan kependudukan, struktur dan kinerja ekonomi, kondisi lingkungan hidup dan kebencanaan, ketersediaan serta kualitas infrastruktur dasar dan kewilayahan, hingga aspek tata kelola pemerintahan daerah. Profil ini disusun berbasis data spasial dan sektoral yang terintegrasi untuk memberikan pemahaman utuh terhadap

dinamika dan ketimpangan pembangunan antarwilayah. Seluruh informasi dalam profil spasial kota ini menjadi landasan utama dalam mengidentifikasi permasalahan pembangunan serta merumuskan isu-isu strategis yang relevan, terarah, dan berbasis bukti.

3.3.1 Profil Fisik dan Geografis

Sub bagian profil fisik dan geografis mendeskripsikan karakter dasar wilayah yang memengaruhi pola pemanfaatan ruang, potensi pengembangan, serta risiko lingkungan. Profil ini memberikan gambaran menyeluruh mengenai batas administrasi wilayah kota dan karakteristik geografis wilayah, mengidentifikasi karakter bentuk lahan dan kemiringan wilayah, serta penilaian kapasitas lingkungan dalam menopang pembangunan berkelanjutan.

Profil fisik dan geografis meliputi langkah berikut:

- Menyajikan data dan peta dasar yang paling sedikit memuat batas administrasi kecamatan, letak geografis, keterkaitan wilayah, dan posisi strategis kota dalam sistem regional.
- Menyajikan gambaran kondisi fisik wilayah perencanaan diantaranya adalah kondisi topografi, kondisi kemiringan lereng, serta kondisi morfologi wilayah untuk menentukan potensi dan kendala fisik pengembangan;
- Menyajikan data perubahan tutupan lahan selama 10 (sepuluh) tahun dari hasil interpretasi citra satelit yang dikeluarkan LAPAN dan BIG; dan
- Menyajikan peta dan indeks jasa ekosistem, yang mencakup fungsi penyediaan (provisioning), pengaturan (regulating), budaya (cultural), dan pendukung (supporting), yang bersumber dari Kementerian Lingkungan Hidup dan/atau pemerintah daerah.

Tabel 3.1 Kebutuhan Data dan Output Profil Fisik dan Geografis

No	Kebutuhan Data	Sumber Data	Output
1	Batas administrasi kota dan kecamatan	BIG, Bappeda, Kemendagri (Permendagri Batas Wilayah)	Peta batas administrasi kota dan kecamatan
2	Letak geografis wilayah (koordinat, posisi regional)	BIG, Bappeda	Peta letak geografis dan posisi strategis kota dalam sistem regional
3	Keterkaitan wilayah (hinterland dan wilayah sekitar)	Bappeda, RTRW Provinsi/Kab/Kota, BIG	Peta keterkaitan wilayah dan deskripsi hubungan antarwilayah
4	Data ketinggian wilayah (DEM)	BIG, DEMNAS	Peta topografi/ketinggian wilayah
5	Data kemiringan lereng	BIG, DEMNAS (olah slope)	Peta kemiringan lereng dan klasifikasinya

No	Kebutuhan Data	Sumber Data	Output
6	Data morfologi/bentuklahan	BIG, KLH, interpretasi citra	Peta morfologi wilayah dan deskripsi karakter bentuk lahan
7	Citra satelit tahun awal (± 10 tahun lalu)	BRIN, BIG	Peta tutupan lahan tahun awal
8	Citra satelit tahun akhir (tahun terbaru)	BRIN, BIG	Peta tutupan lahan tahun akhir
9	Data interpretasi perubahan tutupan lahan	BRIN, BIG	Peta perubahan tutupan lahan 10 tahun dan tabel luasan perubahan
10	Data indeks jasa ekosistem	KLH, DLH Provinsi/Kota	Peta dan indeks jasa ekosistem
11	Data fungsi jasa penyediaan (provisioning)	KLH, DLH, Bappeda	Peta dan ringkasan fungsi penyediaan
12	Data fungsi jasa pengaturan (regulating)	KLH, DLH	Peta dan ringkasan fungsi pengaturan
13	Data fungsi jasa budaya (cultural)	KLH, Dinas Pariwisata, DLH	Peta dan ringkasan fungsi budaya
14	Data fungsi jasa pendukung (supporting)	KLH, DLH	Peta dan ringkasan fungsi pendukung
15	Data daya dukung dan daya tampung lingkungan	KLH, DLH, Bappeda	Indeks daya dukung–daya tampung lingkungan
16	Data kawasan lindung dan kawasan rawan lingkungan	KLH, RTRW, DLH	Peta kawasan lindung dan zona rawan lingkungan
17	Seluruh data spasial dan nonspasial terintegrasi	Hasil kompilasi dan olahan tim	Sintesis Profil Fisik dan Geografis serta implikasi pemanfaatan ruang

3.3.2 Profil Sosial dan Kependudukan

Sub bagian profil sosial-kependudukan menyajikan gambaran menyeluruh mengenai dinamika struktur dan kualitas penduduk sebagai penggerak utama pembangunan kota. Penyajian ini mencakup perkembangan jumlah dan kepadatan penduduk untuk menggambarkan tekanan demografis terhadap wilayah, kondisi pembangunan manusia sebagai cerminan kualitas hidup, serta aspek gender, disabilitas, dan inklusi sosial untuk menunjukkan tingkat keadilan dan kesetaraan dalam masyarakat. Kondisi kesejahteraan masyarakat ditampilkan melalui tingkat kemiskinan dan ketimpangan, yang diperkaya dengan potensi kebudayaan lokal dan heritage sebagai identitas serta modal sosial pembangunan. Seluruh gambaran tersebut kemudian dilengkapi dengan informasi mengenai akses terhadap pendidikan dan layanan kesehatan sebagai layanan dasar pembentuk kualitas sumber daya manusia yang berkelanjutan.

Penyusunan profil sosial-kependudukan dilakukan melalui langkah sebagai berikut:

- a. Menyajikan tren pertumbuhan, sebaran, dan kepadatan penduduk sebagai gambaran tekanan sosial dan spasial wilayah.
- b. Menyajikan capaian Indeks Pembangunan Manusia (IPM) beserta indikator turunannya sebagai cerminan kualitas hidup masyarakat.
- c. Menyajikan kondisi kesetaraan gender, disabilitas, dan tingkat inklusi sosial dalam akses terhadap layanan dasar dan peluang ekonomi.
- d. Menyajikan tingkat kemiskinan serta gambaran kerentanan sosial-ekonomi masyarakat.
- e. Menyajikan tingkat ketimpangan pendapatan melalui Rasio Gini sebagai indikator distribusi kesejahteraan.
- f. Menyajikan potensi kebudayaan lokal dan heritage sebagai identitas daerah, modal sosial, serta pengungkit ekonomi kreatif dan pariwisata.
- g. Menyajikan tingkat akses, pemerataan, dan kualitas layanan pendidikan bagi seluruh lapisan masyarakat.
- h. Menyajikan tingkat akses, keterjangkauan, dan mutu pelayanan kesehatan sebagai penopang kualitas hidup penduduk.
- i. Menyajikan sintesis kondisi sosial-kependudukan sebagai dasar perumusan arah kebijakan pembangunan sosial yang inklusif, adil, dan berkelanjutan.

Tabel 3.2 Kebutuhan Data dan Output Profil Sosial dan Kependudukan

No	Kebutuhan Data	Sumber Data	Output
1	Jumlah penduduk per tahun	BPS, Disdukcapil	Tabel dan grafik tren pertumbuhan penduduk
2	Sebaran penduduk per kecamatan/kelurahan	BPS, Disdukcapil	Peta sebaran penduduk dan tabel distribusi
3	Kepadatan penduduk	BPS, Bappeda	Peta dan tabel kepadatan penduduk
4	Indeks Pembangunan Manusia (IPM)	BPS	Tabel dan grafik capaian IPM
5	Indikator IPM (AHH, RLS, HLS, Pengeluaran per Kapita)	BPS	Tabel indikator pembangunan manusia
6	Gender (ratio jenis kelamin, partisipasi perempuan)	BPS, DP3A	Tabel dan grafik kesetaraan gender
7	Penyandang disabilitas	Dinsos, BPS, Disdukcapil	Tabel jumlah dan sebaran disabilitas
8	Inklusi sosial kelompok rentan	Dinsos, Bappeda	Profil kelompok rentan dan akses layanan
9	Persentase dan jumlah penduduk miskin	BPS, Dinsos	Tabel dan grafik tingkat kemiskinan

No	Kebutuhan Data	Sumber Data	Output
10	Karakteristik kemiskinan dan kerentanan sosial	BPS, Dinsos	Profil kerentanan sosial-ekonomi
11	Rasio Gini	BPS	Tabel dan grafik tingkat ketimpangan
12	Kebudayaan lokal dan heritage	Disbudpar, Bappeda	Daftar dan peta sebaran heritage
13	Fasilitas pendidikan (PAUD– Perguruan Tinggi)	Dinas Pendidikan, BPS	Peta sebaran dan rasio layanan pendidikan
14	Angka Partisipasi Sekolah (APS), RLS, HLS	BPS, Dinas Pendidikan	Tabel dan grafik akses pendidikan
15	Fasilitas kesehatan (RS, Puskesmas, Klinik)	Dinas Kesehatan, BPS	Peta sebaran layanan kesehatan
16	Rasio tenaga kesehatan	Dinas Kesehatan	Tabel rasio tenaga kesehatan per penduduk
17	Jaminan kesehatan	BPJS Kesehatan, Dinkes	Tabel cakupan kepesertaan layanan kesehatan

3.3.3 Profil Pembangunan Manusia dan GEDSI

Sub bagian profil pembangunan manusia dan GEDSI ini menyajikan data dan informasi pembangunan manusia yang komprehensif dengan mengintegrasikan perspektif *Gender Equality, Disability, and Social Inclusion (GEDSI)* sebagai landasan analisis. Pembangunan manusia tidak hanya diukur melalui capaian Indeks Pembangunan Manusia (IPM), tetapi juga melalui sejauh mana manfaat pembangunan dapat diakses secara adil oleh seluruh kelompok masyarakat, termasuk perempuan, penyandang disabilitas, kelompok miskin, dan kelompok rentan lainnya. Pendekatan GEDSI digunakan untuk mengidentifikasi ketimpangan akses terhadap pendidikan, kesehatan, dan kesempatan ekonomi, serta untuk memastikan bahwa kebijakan dan program pembangunan daerah bersifat inklusif, berkeadilan, dan berkelanjutan.

Langkah-langkah penyusunan profil:

- Menghimpun dan menganalisis data pembangunan manusia (IPM dan indikator penyusunnya) secara terpisah menurut jenis kelamin, status sosial, dan kondisi disabilitas.
- Mengidentifikasi kesenjangan dan ketimpangan antar kelompok penduduk dalam akses pendidikan, kesehatan, dan ekonomi.
- Menganalisis faktor struktural, sosial, dan spasial yang memengaruhi ketimpangan pembangunan manusia.
- Menilai kebijakan, program, dan layanan publik yang telah ada dari perspektif GEDSI.

- e. Merumuskan isu strategis dan rekomendasi kebijakan untuk memperkuat pembangunan manusia yang inklusif dan berkeadilan.

Output:

- a. Profil pembangunan manusia daerah berbasis IPM dengan analisis terintegrasi GEDSI.
- b. Pemetaan kesenjangan gender, disabilitas, dan kelompok rentan dalam akses layanan dasar dan peluang ekonomi.
- c. Identifikasi isu strategis pembangunan manusia inklusif.
- d. Rekomendasi kebijakan dan arah intervensi program yang responsif gender, disabilitas, dan inklusi sosial.

3.3.4 Profil Ekonomi

Sub bagian profil ekonomi ini disusun untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai dinamika, struktur, dan kinerja perekonomian wilayah perencanaan selama 10 (sepuluh) tahun terakhir. Analisis ini mencakup perkembangan ekonomi, investasi, pendapatan, kemiskinan, serta kapasitas fiskal pemerintah daerah, yang menjadi dasar perencanaan infrastruktur bidang pekerjaan umum, perumahan dan kawasan permukiman. Dengan pemahaman komprehensif terhadap sektor unggulan, keterkaitan hulu-hilir, serta alur kegiatan ekonomi, profil ini menjadi landasan strategis dalam merumuskan arah pembangunan infrastruktur yang tepat sasaran, mendukung pertumbuhan ekonomi, meningkatkan kesejahteraan masyarakat, dan memperkuat daya tahan ekonomi daerah secara berkelanjutan.

Langkah-langkah penyusunan profil ekonomi:

- a. Menganalisis kondisi makro ekonomi wilayah dengan mengumpulkan data pertumbuhan PDRB, inflasi, pengangguran, dan kemiskinan, mengevaluasi tren historis, membandingkan kinerja dengan tingkat provinsi dan nasional, serta menilai ketahanan ekonomi terhadap guncangan eksternal.
- b. Mengidentifikasi kontribusi tiap sektor terhadap PDRB, menilai pergeseran struktur ekonomi dari waktu ke waktu, menentukan sektor dominan dan kurang berkembang, serta mengaitkan struktur ekonomi dengan pola ketenagakerjaan dan tingkat diversifikasi ekonomi.
- c. Menentukan sektor unggulan dengan menghitung Location Quotient (LQ), menganalisis pertumbuhan sektor melalui Shift Share, menilai penyerapan tenaga kerja, mengevaluasi keterkaitan hulu-hilir antar sektor, dan menetapkan sektor prioritas pembangunan ekonomi.

- d. Menginventarisasi realisasi PMDN dan PMA, menganalisis tren investasi menurut sektor dan wilayah, mengidentifikasi faktor pendorong dan penghambat investasi, menilai kontribusi investasi terhadap penciptaan lapangan kerja, serta merumuskan strategi penguatan iklim investasi.
- e. Menyajikan jenis dan karakteristik kegiatan utama sektor unggulan, alur rantai pasok hulu–hilir, keterkaitan antarpelaku usaha, peran lokasi strategis, nilai tambah tiap mata rantai, dan pola hubungan sektor dengan pasar lokal, regional, dan nasional untuk mendukung pengembangan ekosistem ekonomi daerah.

Kebutuhan Data

- a. Data Makro Ekonomi, meliputi: Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) menurut lapangan usaha (harga berlaku dan konstan), Laju pertumbuhan ekonomi kabupaten/kota, Data inflasi, pengangguran, dan kemiskinan (jumlah dan persentase), dan Indikator makro ekonomi pendukung (misal: konsumsi, investasi, neraca perdagangan lokal).
- b. Data Struktur dan Sektor Ekonomi, meliputi: Kontribusi tiap sektor terhadap PDRB, Data tenaga kerja menurut sektor, Informasi diversifikasi ekonomi dan pergeseran struktur antar waktu.
- c. Data Sektor Unggulan, meliputi: Location Quotient (LQ) tiap sektor, Data produksi dan pertumbuhan sektor, Data keterkaitan hulu–hilir antar sektor, dan Data penyerapan tenaga kerja per sektor.
- d. Data Investasi, meliputi: Realisasi Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) dan Penanaman Modal Asing (PMA), Jumlah proyek, sebaran sektor, dan lokasi investasi, dan Data faktor pendorong dan hambatan investasi.
- e. Data Fiskal Daerah, mliputi: Pendapatan Asli Daerah (PAD), dana transfer, dan belanja daerah, Kapasitas fiskal untuk mendukung pembangunan infrastruktur.
- f. Data Pendukung Lain, meliputi: Data ketenagakerjaan, upah, inflasi, dan indikator ekonomi makro lainnya, Informasi kegiatan ekonomi sektor unggulan (pariwisata, jasa, perdagangan, industri).

Output

- a. Profil ekonomi wilayah perencanaan berbasis analisis 10 tahun terakhir.
- b. Identifikasi sektor unggulan dan prioritas yang memerlukan dukungan infrastruktur pekerjaan umum.
- c. Analisis keterkaitan antara pertumbuhan ekonomi, investasi, dan kesejahteraan masyarakat.
- d. Gambaran kapasitas fiskal daerah sebagai dasar perencanaan pembiayaan infrastruktur.

- e. Profil kegiatan sektor unggulan, termasuk alur rantai pasok, nilai tambah, dan ekosistem ekonomi.
- f. Rekomendasi arah pengembangan infrastruktur pekerjaan umum untuk mendukung pertumbuhan ekonomi dan pengurangan kemiskinan.

Tabel 3.3 Kebutuhan Data dan Output Profil Ekonomi

No	Kebutuhan Data	Sumber Data	Output
1	Struktur PDRB menurut lapangan usaha (pariwisata, jasa, perdagangan, industri)	BPS, Bappeda	Tabel dan grafik kontribusi sektor unggulan
2	Jenis dan karakteristik kegiatan utama sektor pariwisata	Dispar, BPS, Bappeda	Profil kegiatan pariwisata dan peta sebaran destinasi
3	Jenis dan karakteristik kegiatan sektor jasa	BPS, Dinas Perizinan, Bappeda	Profil kegiatan sektor jasa dan skala usaha
4	Jenis dan karakteristik kegiatan sektor perdagangan	Dinas Perdagangan, BPS	Profil kegiatan perdagangan dan jaringan distribusi
5	Jenis dan karakteristik kegiatan sektor industri	Dinas Perindustrian, BPS	Profil industri, skala usaha, dan klaster industri
6	Data alur rantai pasok sektor pariwisata	Dispar, Pelaku Usaha	Diagram rantai pasok pariwisata
7	Data alur rantai pasok sektor jasa	BPS, Pelaku Usaha	Diagram rantai pasok jasa
8	Data alur rantai pasok sektor perdagangan	Dinas Perdagangan, Pelaku Usaha	Diagram rantai pasok perdagangan
9	Data alur rantai pasok sektor industri	Dinas Perindustrian, Pelaku Usaha	Diagram rantai pasok industri
10	Data pelaku usaha besar	DPMPTSP, Asosiasi Usaha	Tabel pelaku usaha besar per sektor
11	Data UMKM per sektor unggulan	Dinas Koperasi & UMKM, BPS	Tabel dan peta sebaran UMKM
12	Data pemasok dan distributor utama	Pelaku Usaha, Asosiasi	Peta jaringan pemasok dan distribusi
13	Data konsumen dan pasar utama	BPS, Disperindag	Profil pasar lokal, regional, dan nasional
14	Lokasi/kawasan strategis kegiatan ekonomi	RTRW, Bappeda, BIG	Peta kawasan strategis ekonomi
15	Data volume produksi/jumlah transaksi	OPD Teknis, Pelaku Usaha	Tabel kapasitas dan skala produksi
16	Data nilai tambah sektor unggulan	BPS, Bappeda	Tabel estimasi nilai tambah per sektor

No	Kebutuhan Data	Sumber Data	Output
17	Data tenaga kerja sektor unggulan	BPS, Disnaker	Tabel serapan tenaga kerja per sektor
18	Data jaringan pemasaran dan distribusi	Disperindag, Pelaku Usaha	Peta alur distribusi produk dan jasa
19	Keterhubungan pasar lokal, regional, nasional	BPS, Disperindag	Skema keterhubungan pasar
20	Data kebijakan pengembangan sektor unggulan	RPJMD, RPD, Renstra OPD	Ringkasan arah kebijakan sektoral
21	Seluruh data terintegrasi sektor unggulan	Hasil kumpilasi tim	Sintesis Profil Kegiatan Sektor Unggulan
22	Hasil interpretasi penguatan ekosistem usaha	Olahan Tim Penyusun	Rumusan arah pengembangan sektor unggulan

3.3.5 Profil Infrastruktur

Sub bagian profil infrastruktur ini menyajikan gambaran tingkat ketersediaan, keterhubungan, dan kualitas layanan prasarana dasar yang menopang aktivitas sosial, ekonomi, dan permukiman kota. Penyajian ini mencakup infrastruktur jalan dan jembatan sebagai tulang punggung mobilitas, sistem transportasi sebagai penghubung aktivitas wilayah, sumber daya air dan air minum sebagai penopang kehidupan, air limbah dan persampahan sebagai prasyarat lingkungan sehat, perumahan dan kawasan permukiman sebagai ruang hidup masyarakat, serta kelistrikan, energi, dan teknologi informasi komunikasi sebagai penggerak produktivitas dan transformasi kota. Keseluruhan kondisi infrastruktur tersebut menggambarkan kapasitas layanan kota dalam mendukung pembangunan yang berkelanjutan dan berdaya saing.

Penyusunan profil infrastruktur dilakukan melalui langkah sebagai berikut:

- Menyajikan kondisi jaringan jalan dan jembatan berdasarkan fungsi, konektivitas, dan tingkat pelayanan wilayah.
- Menyajikan sistem transportasi meliputi moda, jaringan, dan keterpaduannya dalam mendukung mobilitas orang dan barang.
- Menyajikan ketersediaan dan kondisi sumber daya air sebagai dasar pemenuhan kebutuhan air baku.
- Menyajikan cakupan dan kualitas pelayanan air minum bagi masyarakat.
- Menyajikan kondisi pelayanan air limbah domestik dan sanitasi sebagai penunjang kesehatan lingkungan.
- Menyajikan sistem pengelolaan persampahan dari hulu hingga hilir.

- g. Menyajikan kondisi perumahan dan kawasan permukiman berdasarkan kelayakan, kepadatan, serta kualitas lingkungan hunian.
- h. Menyajikan ketersediaan layanan kelistrikan dan energi untuk mendukung aktivitas ekonomi dan sosial.
- i. Menyajikan kondisi infrastruktur teknologi, informasi, dan komunikasi sebagai pendukung konektivitas dan transformasi digital kota.
- j. Menyajikan sintesis kondisi infrastruktur sebagai dasar perumusan arah pengembangan dan peningkatan layanan dasar kota.

Tabel 3.4 Kebutuhan Data dan Output Profil Infrastruktur

No	Kebutuhan Data	Sumber Data	Output
1	Jaringan jalan menurut fungsi dan kondisi	Dinas PUPR, Bappeda, BIG	Peta dan tabel kondisi jaringan jalan
2	Data jembatan (jumlah, kondisi, lokasi)	Dinas PUPR, Bappeda	Peta dan tabel kondisi jembatan
3	Data tingkat pelayanan jalan (volume, kapasitas, LOS)	Dinas Perhubungan, BPS	Tabel tingkat pelayanan jalan
4	Data moda transportasi (angkutan umum, pribadi)	Dinas Perhubungan	Profil moda transportasi kota
5	Jaringan trayek dan simpul transportasi	Dinas Perhubungan, BIG	Peta jaringan transportasi dan simpul
6	Data keterpaduan sistem transportasi	Dinas Perhubungan, Bappeda	Skema keterpaduan antarmoda
7	Data ketersediaan sumber daya air (air baku)	BBWS, Dinas SDA, KLHK	Peta dan tabel ketersediaan air baku
8	Data cakupan pelayanan air minum	PDAM/Perumda Air Minum, BPS	Tabel cakupan layanan air minum
9	Data kualitas pelayanan air minum	PDAM, Dinas Kesehatan	Profil kualitas air minum
10	Data sistem pengelolaan air limbah domestik	Dinas PUPR, DLH	Peta dan tabel sistem sanitasi
11	Data cakupan layanan sanitasi layak	BPS, Dinas Kesehatan	Tabel cakupan sanitasi
12	Data sistem pengelolaan persampahan	DLH	Profil pengelolaan sampah hulu–hilir
13	Data timbulan sampah dan tingkat pelayanan	DLH, BPS	Tabel timbulan dan cakupan layanan sampah
14	Data perumahan layak huni	Dinas Perkim, BPS	Tabel kondisi rumah layak huni
15	Data kawasan permukiman kumuh	Dinas Perkim, Bappeda	Peta kawasan permukiman kumuh
16	Data kepadatan permukiman	BPS, Dinas Perkim	Peta kepadatan kawasan hunian

No	Kebutuhan Data	Sumber Data	Output
17	Data rasio elektrifikasi	PLN, ESDM, BPS	Tabel rasio elektrifikasi
18	Data kapasitas dan keandalan kelistrikan	PLN	Profil kapasitas dan keandalan listrik
19	Data jenis dan pemanfaatan energi	ESDM, BPS	Profil pemanfaatan energi
20	Data jaringan telekomunikasi dan internet	Diskominfo, Operator Seluler	Peta jaringan TIK
21	Data tingkat akses internet	BPS, Diskominfo	Tabel akses internet masyarakat
22	Data infrastruktur TIK publik (CCTV, command center, dll.)	Diskominfo	Profil infrastruktur TIK kota
23	Data kebijakan pengembangan infrastruktur	RPJMD, RPD, Renstra OPD	Ringkasan arah kebijakan infrastruktur
24	Seluruh data infrastruktur terintegrasi	Hasil kompilasi tim	Sintesis Profil Infrastruktur
25	Hasil interpretasi kondisi layanan infrastruktur	Olahan Tim Penyusun	Rumusan arah pengembangan layanan dasar

3.3.6 Profil Lingkungan Hidup dan Kebencanaan

Sub bagian profil lingkungan hidup dan kebencanaan ini menyajikan gambaran kualitas lingkungan serta tingkat kerentanan wilayah terhadap berbagai tekanan alam dan aktivitas manusia. Penyajian ini meliputi kondisi pencemaran air, tanah, dan udara sebagai indikator kesehatan lingkungan, daya dukung dan daya tampung sebagai batas keberlanjutan pemanfaatan ruang, keberadaan ruang terbuka hijau dan biru sebagai penyangga ekologis, serta keanekaragaman hayati sebagai aset lingkungan. Selain itu, kondisi kebencanaan dan dampak perubahan iklim disajikan untuk menggambarkan tingkat risiko dan tantangan adaptasi yang dihadapi daerah dalam mendukung pembangunan yang tangguh dan berkelanjutan.

Penyusunan profil lingkungan hidup dan kebencanaan dilakukan melalui langkah sebagai berikut:

- Menyajikan kondisi pencemaran air, tanah, dan udara berdasarkan sumber pencemar, sebaran wilayah, dan tingkat dampaknya terhadap lingkungan dan kesehatan.
- Menyajikan daya dukung dan daya tampung lingkungan sebagai gambaran kapasitas wilayah dalam menopang aktivitas pembangunan.
- Menyajikan ketersediaan, sebaran, dan fungsi ruang terbuka hijau dan biru sebagai elemen penyangga ekologis dan kualitas hidup perkotaan.
- Menyajikan kondisi keanekaragaman hayati sebagai bagian dari ekosistem dan aset lingkungan daerah.

- e. Menyajikan kondisi kebencanaan meliputi jenis bencana, tingkat kerawanan, serta wilayah terdampak.
- f. Menyajikan dampak perubahan iklim terhadap lingkungan, sumber daya alam, dan sistem kehidupan masyarakat.
- g. Menyajikan sintesis kondisi lingkungan hidup dan kebencanaan sebagai dasar perumusan arah kebijakan perlindungan lingkungan, mitigasi, dan adaptasi risiko bencana.

Tabel 3.5 Kebutuhan Data dan Output Profil Lingkungan Hidup dan Kebencanaan

No	Kebutuhan Data	Sumber Data	Output
1	Data kualitas air permukaan dan air tanah	DLH, KLH, BBWS	Tabel dan peta kualitas air
2	Data pencemaran tanah dan lokasi sumber pencemar	DLH, KLH	Peta sebaran pencemaran tanah
3	Data kualitas udara ambien	DLH, BMKG	Tabel indeks kualitas udara
4	Data sumber pencemar industri, domestik, dan transportasi	DLH, BPS, OPD Teknis	Profil sumber dan beban pencemaran
5	Data daya dukung lingkungan	KLH, DLH, Bappeda	Tabel dan peta daya dukung lingkungan
6	Data daya tampung lingkungan	KLH, DLH, Bappeda	Tabel dan peta daya tampung lingkungan
7	Data luas dan sebaran ruang terbuka hijau (RTH)	Dinas Pertamanan, DLH, BIG	Peta sebaran RTH
8	Data luas dan sebaran ruang terbuka biru (RTB)	DLH, PUPR, BIG	Peta sebaran RTB
9	Data fungsi ekologis RTH dan RTB	DLH, Bappeda	Profil fungsi ekologis RTH-RTB
10	Data jenis flora dan fauna	KLH, DLH, BKSDA	Inventarisasi keanekaragaman hayati
11	Data kawasan lindung dan habitat penting	KLH, BKSDA, BIG	Peta kawasan lindung dan habitat
12	Data jenis-jenis bencana	BNPB/BPBD	Daftar jenis bencana daerah
13	Data tingkat kerawanan bencana	BNPB/BPBD, BIG	Peta tingkat kerawanan bencana
14	Data wilayah rawan dan terdampak bencana	BPBD, Bappeda	Peta wilayah terdampak bencana
15	Data kejadian dan dampak bencana historis	BPBD, BPS	Tabel tren kejadian bencana
16	Data indeks risiko bencana	BNPB/BPBD	Profil indeks risiko bencana
17	Data variabel iklim (curah hujan, suhu, angin)	BMKG	Tabel dan grafik iklim

No	Kebutuhan Data	Sumber Data	Output
18	Data dampak perubahan iklim terhadap lingkungan	DLH, KLHK, BMKG	Profil dampak perubahan iklim
19	Data kerentanan masyarakat terhadap perubahan iklim	Bappeda, BPS, DLH	Profil kerentanan iklim
20	Data kapasitas adaptasi dan mitigasi bencana	BPBD, Bappeda	Profil kapasitas adaptasi dan mitigasi
21	Data kebijakan perlindungan lingkungan	RPJMD, RPD, Renstra OPD	Ringkasan kebijakan lingkungan
22	Data kebijakan kebencanaan dan perubahan iklim	RPJMD, Dokumen PRB	Ringkasan kebijakan kebencanaan
23	Seluruh data lingkungan dan kebencanaan terintegrasi	Hasil kompilasi tim	Basis data lingkungan dan risiko
24	Hasil analisis tekanan dan kerentanan lingkungan	Olahan Tim Penyusun	Matriks tekanan–kerentanan
25	Sintesis kondisi lingkungan dan kebencanaan	Olahan Tim Penyusun	Rumusan arah kebijakan perlindungan, mitigasi, dan adaptasi

3.3.7 Profil Tata Kelola

Sub bagian profil tata kelola ini menyajikan gambaran kesiapan kelembagaan dan kapasitas keuangan sebagai pilar utama dalam penyelenggaraan pembangunan kota yang efektif, akuntabel, dan berkelanjutan. Penyajian ini menekankan peran dan fungsi kelembagaan perkotaan dalam mengoordinasikan perencanaan, pelaksanaan, serta pengendalian pembangunan lintas sektor, serta menampilkan kapasitas keuangan daerah sebagai instrumen utama dalam mendukung pembiayaan program dan prioritas pembangunan. Keseluruhan kondisi ini merefleksikan kemampuan pemerintah daerah dalam mengelola pembangunan secara terpadu dan berorientasi pada hasil.

Penyusunan profil tata kelola dilakukan melalui langkah sebagai berikut:

- Menyajikan struktur, peran, dan fungsi kelembagaan perkotaan dalam mendukung penyelenggaraan pembangunan daerah.
- Menyajikan mekanisme koordinasi lintas perangkat daerah dan pemangku kepentingan dalam proses perencanaan dan pelaksanaan pembangunan.
- Menyajikan kapasitas keuangan daerah yang meliputi pendapatan, belanja, dan ruang fiskal pemerintah daerah.
- Menyajikan arah kebijakan pengelolaan keuangan daerah dalam mendukung prioritas pembangunan kota.
- Menyajikan sintesis kondisi tata kelola pemerintah daerah sebagai dasar penguatan kelembagaan dan pembiayaan pembangunan yang efektif dan berkelanjutan.

Tabel 3.6 Kebutuhan Data dan Output Profil Tata Kelola

No	Kebutuhan Data	Sumber Data	Output
1	Struktur organisasi perangkat daerah (OPD)	Setda, BKD/BKPSDM	Bagan struktur kelembagaan pemerintah daerah
2	Tugas, fungsi, dan kewenangan masing-masing OPD	Perda SOTK, Renstra OPD	Matriks peran dan fungsi kelembagaan
3	Kelembagaan koordinasi pembangunan perkotaan	Bappeda, Setda	Profil kelembagaan koordinasi perkotaan
4	Tim koordinasi program lintas sektor	Bappeda, OPD terkait	Daftar dan peran tim koordinasi
5	Mekanisme perencanaan pembangunan daerah	Bappeda	Diagram alur perencanaan pembangunan
6	Mekanisme koordinasi lintas perangkat daerah	Setda, Bappeda	Peta alur koordinasi lintas OPD
7	Keterlibatan pemangku kepentingan non-pemerintah	Bappeda, OPD terkait	Profil peran pemangku kepentingan
8	Dokumen APBD (pendapatan, belanja, pembiayaan)	BPKAD	Tabel struktur APBD
9	Tren pendapatan asli daerah (PAD)	BPKAD, BPS	Grafik tren PAD
10	Komposisi belanja daerah	BPKAD	Grafik belanja operasi dan belanja modal
11	Ruang fiskal daerah	BPKAD, Bappeda	Analisis ruang fiskal
12	Tingkat kemandirian keuangan daerah	BPKAD, BPS	Indeks kemandirian fiskal
13	Kinerja penyerapan anggaran	BPKAD, Inspektorat	Tabel realisasi anggaran
14	Kebijakan umum pengelolaan keuangan daerah	KUA-PPAS, RPJMD	Ringkasan kebijakan keuangan
15	Arah kebijakan pembiayaan pembangunan	RPJMD, RKPD	Matriks arah pembiayaan pembangunan
16	Skema pendanaan alternatif	Bappeda, BPKAD	Daftar potensi pembiayaan alternatif
17	Sistem pengendalian dan pengawasan pembangunan	Inspektorat, Bappeda	Profil sistem pengendalian pembangunan
18	Sistem akuntabilitas kinerja instansi pemerintah	Inspektorat, Setda	Profil SAKIP daerah
19	Tingkat transparansi dan akses informasi publik	Diskominfo, PPID	Profil keterbukaan informasi publik

No	Kebutuhan Data	Sumber Data	Output
20	Kinerja pelayanan publik	OPD teknis, Ombudsman	Indeks kepuasan masyarakat
21	Permasalahan utama tata kelola daerah	Hasil FGD, wawancara	Daftar isu strategis tata kelola
22	Kekuatan dan peluang tata kelola	Hasil analisis tim	Matriks kekuatan dan peluang
23	Kelemahan dan tantangan tata kelola	Hasil analisis tim	Matriks kelemahan dan tantangan
24	Hasil sintesis kondisi kelembagaan	Olahan tim penyusun	Rumusan kondisi kelembagaan daerah
25	Hasil sintesis kondisi keuangan daerah	Olahan tim penyusun	Rumusan kapasitas keuangan daerah
26	Sintesis akhir kondisi tata kelola	Olahan tim penyusun	Rumusan arah penguatan kelembagaan dan pembiayaan pembangunan

3.3.8 Permasalahan dan Isu Strategis Pengembangan Kota

Perumusan permasalahan dan isu strategis pengembangan kota merupakan tahap krusial dalam menyusun arah kebijakan pembangunan wilayah yang efektif dan dukungan infrastruktur perkotaan yang tepat sasaran. Proses ini bertujuan untuk mengidentifikasi persoalan mendasar, potensi unggulan, peluang, tantangan, serta kendala dan limitasi wilayah yang memengaruhi kinerja pembangunan kota. Dengan pendekatan yang komprehensif, perumusan isu strategis memperhatikan kondisi nyata di lapangan melalui integrasi hasil kunjungan, wawancara dengan pemangku kepentingan, serta telaahan kebijakan dan profil wilayah.

Hasil perumusan ini menjadi dasar dalam merumuskan kebijakan pembangunan yang responsif, terukur, dan berkelanjutan. Pendekatan ini memastikan bahwa isu strategis yang diidentifikasi tidak hanya mencerminkan kondisi makro, meso, dan mikro wilayah, tetapi juga memperhitungkan kebutuhan dukungan infrastruktur perkotaan yang dapat memperkuat pertumbuhan ekonomi, pelayanan publik, dan kualitas lingkungan hidup di kota. Dengan demikian, peta isu strategis yang dihasilkan menjadi alat integratif dalam penyusunan program pembangunan dan prioritas intervensi perkotaan.

Perumusan permasalahan dan isu strategis pengembangan kota dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:

- Memetakan hasil kunjungan lapangan, wawancara langsung, serta koordinasi dengan stakeholder utama di wilayah kajian guna memperoleh gambaran faktual permasalahan, kebutuhan, dan aspirasi di lapangan.

- b. Merumuskan isu peluang dan tantangan pembangunan berdasarkan arah kebijakan, strategi, dan sasaran pengembangan wilayah, baik pada skala nasional, regional, maupun daerah.
- c. Merumuskan isu potensi dan kendala atau limitasi wilayah berdasarkan telaahan profil wilayah dan potensi daerah serta profil dan kinerja infrastruktur perkotaan. Potensi diarahkan pada faktor yang dapat dikembangkan, sementara kendala dan limitasi difokuskan pada faktor pembatas yang perlu diantisipasi atau ditangani.
- d. Menyiapkan peta permasalahan dan isu strategis yang menggambarkan keterkaitan antara potensi dan kendala yang harus ditangani serta peluang dan tantangan yang berpengaruh signifikan terhadap arah kebijakan pengembangan wilayah dan dukungan infrastruktur perkotaan.

Kebutuhan Data

Kebutuhan data dalam perumusan permasalahan dan isu strategis meliputi:

- a. Dokumen kebijakan, rencana pembangunan, dan arahan pengembangan wilayah;
- b. Data dan informasi profil wilayah, kondisi sosial ekonomi, serta potensi daerah;
- c. Data dan informasi profil, kinerja, dan permasalahan infrastruktur perkotaan;
- d. Hasil kunjungan lapangan, wawancara, dan koordinasi dengan stakeholder;
- e. Data spasial dan tematik pendukung untuk analisis potensi, kendala, dan limitasi wilayah.

Output

Output kegiatan ini adalah pemetaan permasalahan dan isu strategis pengembangan kota yang disusun secara komprehensif, rinci, dan terukur sebagai dasar penyusunan skenario arahan kebijakan pengembangan wilayah dan dukungan infrastruktur perkotaan.

Analisis SWOT

Analisis SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, dan Threats) merupakan alat evaluasi strategis yang digunakan untuk mengidentifikasi serta memahami faktor internal dan eksternal yang memengaruhi kinerja suatu organisasi, program, atau wilayah. Melalui analisis ini, kekuatan dan kelemahan dari dalam sistem dapat dipetakan secara objektif, sekaligus peluang dan ancaman dari lingkungan eksternal dapat diidentifikasi secara sistematis, sehingga menjadi dasar dalam perumusan strategi yang realistik dan terarah.

Dalam konteks Integrated City Planning (ICP), analisis SWOT berfungsi sebagai kerangka kerja untuk mengevaluasi dinamika kompleks sistem perkotaan, mulai dari aspek tata kelola, infrastruktur, sumber daya, hingga perkembangan sosial-ekonomi dan teknologi. Pendekatan ini memastikan bahwa strategi perencanaan yang disusun tidak hanya responsif terhadap

kondisi eksisting, tetapi juga adaptif terhadap tantangan dan ketidakpastian di masa depan dalam rangka mendorong pembangunan kota yang berkelanjutan, efisien, dan inklusif.

Berikut langkah-langkah analisis SWOT:

- a. Menghimpun data internal dan eksternal yang relevan melalui studi dokumen, survei, wawancara, dan observasi.
- b. Menentukan faktor kekuatan (Strengths) dan kelemahan (Weaknesses) yang berasal dari kondisi internal organisasi atau wilayah.
- c. Menentukan faktor peluang (Opportunities) dan ancaman (Threats) yang berasal dari dinamika lingkungan eksternal.
- d. Memetakan seluruh faktor internal dan eksternal ke dalam matriks empat kuadran SWOT.
- e. Memberikan bobot dan skor pada tiap faktor untuk menentukan tingkat pengaruh dan prioritas strategis.

Analisis Isu Strategis Pengembangan Kota

Analisis isu strategis pengembangan kota dalam kerangka Integrated City Planning (ICP) merupakan proses sistematis untuk mengidentifikasi, merumuskan, dan memetakan persoalan-persoalan utama yang berpengaruh signifikan terhadap arah pembangunan kota, baik pada masa kini maupun masa depan. Isu strategis mencerminkan tantangan kunci, tekanan pembangunan, peluang pertumbuhan, serta dinamika lintas sektor yang mencakup aspek spasial, ekonomi, sosial, lingkungan, dan kelembagaan. Analisis ini menjadi penting karena berfungsi sebagai dasar penentuan prioritas pembangunan agar perencanaan kota tidak bersifat sporadis, sektoral, atau reaktif, melainkan terarah, fokus, dan berdampak dalam menjawab permasalahan utama sekaligus memanfaatkan potensi yang ada.

Secara metodologis, analisis isu strategis dalam ICP dilakukan melalui sintesis terpadu berbagai hasil analisis, seperti analisis kebijakan, analisis spasial, analisis kebutuhan dan kesenjangan, analisis SWOT, serta analisis pemangku kepentingan. Proses ini menggabungkan data kuantitatif dan kualitatif untuk menilai tingkat urgensi, besaran dampak, serta keterkaitan antar isu lintas sektor dan lintas wilayah. Isu-isu yang teridentifikasi selanjutnya diprioritaskan berdasarkan tingkat pengaruhnya terhadap pencapaian visi pembangunan kota, dan digunakan sebagai dasar perumusan kebijakan, strategi, serta rencana aksi dalam dokumen ICP.

Berikut pointers langkah-langkah metodologis analisis isu strategis dalam ICP:

- a. Mengintegrasikan hasil analisis kebijakan, analisis spasial, analisis kebutuhan dan kesenjangan, analisis SWOT, serta analisis pemangku kepentingan.
- b. Mengumpulkan, memverifikasi, dan mengolah data numerik dan deskriptif untuk mendukung penilaian isu strategis.

- c. Menentukan isu-isu strategis yang muncul dari kondisi eksisting, potensi, kesenjangan, dan dinamika lintas sektor maupun lintas wilayah.
- d. Menilai seberapa mendesak setiap isu dan besar dampaknya terhadap pembangunan kota.
- e. Mengkaji hubungan sebab-akibat dan interaksi antar isu lintas sektor dan wilayah.
- f. Menyusun urutan prioritas isu berdasarkan tingkat pengaruhnya terhadap pencapaian visi pembangunan kota.

3.4 Identifikasi Kebutuhan Kota

3.4.1 Proyeksi Kebutuhan Kota

Proyeksi pertumbuhan menggambarkan perkiraan kondisi dan arah perkembangan wilayah perencanaan di masa mendatang dengan bertumpu pada kondisi eksisting serta kecenderungan dinamikanya. Proyeksi ini disusun untuk memberikan gambaran minimal dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun ke depan, yang mencakup proyeksi jumlah penduduk serta proyeksi pertumbuhan ekonomi wilayah beserta sektor-sektor unggulannya, dengan tetap mempertimbangkan keberlanjutan lingkungan. Dengan demikian, proyeksi pertumbuhan menjadi dasar dalam memahami potensi tekanan pembangunan sekaligus peluang pengembangan wilayah secara berimbang.

Perumusan proyeksi pertumbuhan dilakukan secara bertahap dan terintegrasi, dimulai dari penyusunan proyeksi dasar hingga analisis keterkaitannya dengan daya dukung lingkungan. Setiap tahapan saling menguatkan untuk menghasilkan gambaran pengembangan wilayah yang realistik dan berkelanjutan. Hasil akhir dari proses ini digunakan sebagai dasar penyusunan klaster kawasan dengan tema pengembangan tertentu yang adaptif terhadap potensi dan keterbatasan wilayah.

Berikut langkah-langkah perumusan proyeksi pertumbuhan:

- a. Memproyeksikan jumlah penduduk kabupaten/kota pada wilayah pulau atau kepulauan yang dikaji melalui beberapa alternatif skenario.
- b. Memproyeksikan pertumbuhan ekonomi wilayah, termasuk pertumbuhan sektor unggulan, dalam beberapa alternatif skenario.
- c. Menganalisis hasil proyeksi penduduk dan ekonomi dengan memperhatikan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup melalui teknik analisis superimpose.
- d. Mengklasterisasikan wilayah menjadi kawasan-kawasan bertema tertentu secara iteratif berdasarkan hasil proyeksi dan analisis lingkungan.

Tabel 3.7 Kebutuhan Data dan Output Proyeksi

No	Kebutuhan Data Utama	Sumber Data	Output
1	Jumlah penduduk historis dan proyeksi 10–20 tahun	BPS, Disdukcapil	Proyeksi permintaan layanan dasar dan pasar investasi
2	Struktur umur penduduk dan rasio ketergantungan	BPS	Proyeksi tenaga kerja dan target sektor padat karya
3	Urbanisasi dan migrasi	BPS, Disdukcapil	Penentuan wilayah pertumbuhan baru dan kawasan penyangga
4	PDRB total (harga konstan & berlaku)	BPS	Proyeksi kapasitas ekonomi dan baseline skenario investasi
5	PDRB menurut lapangan usaha	BPS	Penetapan sektor unggulan prioritas investasi
6	Pertumbuhan sektor unggulan (pariwisata, industri, jasa, pertanian modern, ekonomi kreatif)	BPS, OPD teknis	Penajaman fokus klaster investasi daerah
7	Nilai investasi eksisting (PMA, PMDN, proyek strategis)	DPMPTSP, BKPM	Identifikasi gap investasi dan peluang proyek baru
8	Ketenagakerjaan dan produktivitas sektoral	BPS (Sakernas)	Proyeksi dampak proyek terhadap penyerapan tenaga kerja
9	Data penggunaan lahan eksisting	RTRW/RDTR, BIG, citra satelit	Kesesuaian lokasi proyek investasi
10	Data daya dukung dan daya tampung lingkungan	KLHK, DLH	Filter kelayakan lingkungan proyek ICP
11	Data risiko bencana dan perubahan iklim	InaRISK BNPB, BMKG, BPBD	Penilaian risiko investasi dan mitigasi proyek
12	Data infrastruktur dasar (air minum, sanitasi, energi, jalan, pelabuhan, bandara, telekomunikasi)	OPD teknis, BPS	Identifikasi kesiapan kawasan investasi
13	Data kawasan strategis nasional/daerah	RTRWN, RTRW, RPJMN, RPJMD	Sinkronisasi ICP dengan kebijakan pembangunan
14	Data sosial ekonomi wilayah (kemiskinan, IPM, ketimpangan)	BPS	Penentuan proyek berorientasi inklusivitas
15	Hasil proyeksi penduduk dan ekonomi multi-skenario (optimis, moderat, pesimis)	Hasil analisis tim perencana	Dasar perumusan kebutuhan investasi per skenario
16	Hasil analisis overlay ekonomi–spasial–lingkungan	GIS Planner/Tim Teknis	Peta tekanan dan potensi investasi
17	Hasil klasterisasi kawasan tematik	Hasil analisis ICP	Penetapan klaster proyek prioritas (pariwisata,

No	Kebutuhan Data Utama	Sumber Data	Output
			industri, logistik, perumahan, dll.)
18	Proyeksi kebutuhan infrastruktur berbasis pertumbuhan	Hasil permodelan tim perencana	Daftar proyek infrastruktur pendukung investasi
19	Proyeksi kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman	BPS, Disperkim, RTRW	Pipeline proyek perumahan berbasis pertumbuhan
20	Proyeksi kebutuhan pembiayaan pembangunan	Bappeda, BPKAD	Skema pembiayaan ICP (KPBU, BUMD, swasta, APBD)

Kebutuhan Data

Kebutuhan data/input dalam merumuskan proyeksi pertumbuhan kota, terutama:

- Arah kebijakan tata ruang, pembangunan, sektor dan perkotaan;
- Profil Kota;
- Permasalahan dan Isu Strategis.

Output

- Proyeksi pertumbuhan penduduk dan sosial;
- Proyeksi kebutuhan layanan dasar (perumahan, air minum, sanitasi, pendidikan, kesehatan);
- Proyeksio PDRB dan pertumbuhan sektor ekonomi;
- Proyeksi pertumbuhan spasial dan kawasan.

3.4.2 Skenario Pengembangan Ekonomi Kota

Skenario pengembangan kota disusun sebagai kerangka proyeksi masa depan yang mengintegrasikan dinamika pertumbuhan, visi pembangunan, serta arah strategi pengelolaan kota secara menyeluruh. Melalui skenario ini, kota tidak hanya memetakan kecenderungan perkembangan ekonomi, sosial, dan spasial, tetapi juga merumuskan alternatif pengembangan yang disertai dengan prioritisasi program dan tahapan implementasi yang realistik. Skenario pengembangan kota secara eksplisit diarahkan untuk mencapai kinerja pembangunan yang efisien dan inklusif, yang tercermin dari target Incremental Capital Output Ratio (ICOR) di bawah 6, tingkat kemiskinan menuju nol persen, serta pertumbuhan ekonomi rata-rata sekitar 8 persen per tahun.

Tujuan utama penyusunan skenario pengembangan kota adalah untuk memastikan bahwa kebutuhan pengembangan infrastruktur dapat dianalisis secara komprehensif dan berbasis proyeksi. Melalui skenario yang terstruktur, kebutuhan infrastruktur tidak lagi dipandang

sebagai respons sektoral semata, tetapi sebagai bagian dari sistem pembangunan kota yang saling terhubung dan berorientasi pada pencapaian target kinerja ekonomi dan sosial tersebut. Dengan demikian, perencanaan infrastruktur dapat diarahkan secara lebih tepat sasaran, bertahap, dan berkelanjutan dalam mendukung transformasi kota yang produktif, berdaya saing, dan berkeadilan.

Penyusunan Skenario Pengembangan Ekonomi Kota dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Mengkaji kinerja ekonomi eksisting meliputi PDRB, struktur sektor unggulan, produktivitas, investasi, ketenagakerjaan, tingkat kemiskinan, serta efisiensi ekonomi (ICOR) sebagai dasar penyusunan skenario.
- b. Mengidentifikasi hambatan dan peluang pertumbuhan ekonomi, potensi klaster dan rantai nilai, keterkaitan antar sektor, serta faktor pendorong dan penghambat investasi.
- c. Menetapkan asumsi pertumbuhan ekonomi, investasi, tenaga kerja, dan kebijakan, serta menyusun alternatif skenario pengembangan ekonomi (misalnya baseline, akselerasi, dan transformasi).
- d. Melakukan proyeksi PDRB, pertumbuhan ekonomi, kebutuhan investasi, penyerapan tenaga kerja, penurunan kemiskinan, serta efisiensi investasi (ICOR) untuk masing-masing skenario.
- e. Menentukan skenario terpilih beserta strategi pengembangan sektor dan klaster unggulan, program prioritas investasi, serta tahapan implementasi jangka pendek, menengah, dan panjang.

Output

- a. Rumusan beberapa skenario pengembangan ekonomi (baseline, akselerasi, transformasi) beserta asumsi utama pertumbuhan, investasi, dan kebijakan.
- b. Proyeksi PDRB dan pertumbuhan ekonomi, kebutuhan investasi, penyerapan tenaga kerja, penurunan tingkat kemiskinan, serta target efisiensi investasi (ICOR) untuk setiap skenario.

3.4.3 Kerangka Spasial Strategis

Kegiatan ini mengintegrasikan hasil analisis Profil Spasial Kota dengan berbagai isu perkotaan secara spasial, meliputi kesenjangan infrastruktur, defisit layanan publik, wilayah rawan bencana alam dan iklim, penurunan keanekaragaman hayati, serta kawasan yang membutuhkan perbaikan umum, guna memperkuat pemahaman menyeluruh terhadap kondisi aktual kota secara lintas sektor dan wilayah. Pada saat yang sama, kegiatan ini mengidentifikasi wilayah-wilayah yang memiliki peluang pengembangan, seperti zona ekonomi khusus yang direncanakan atau potensial, kawasan warisan budaya, serta area yang berdekatan dengan investasi infrastruktur strategis seperti koridor bus rapid transit, yang

selanjutnya disajikan dalam bentuk distribusi spasial kebutuhan dan peluang melalui pemetaan tematik dan teknik overlay GIS sebagai dasar penetapan area prioritas intervensi pembangunan kota yang tepat, adil, dan efisien.

Kerangka spasial strategis ICP menegaskan arah pengembangan struktur ruang kota melalui penguatan pusat-pusat kegiatan ekonomi, pembentukan sub-pusat baru yang terintegrasi dengan sistem transportasi massal, serta pemantapan peran kawasan strategis sebagai lokus percepatan pembangunan. Pada saat yang sama, pola ruang diarahkan untuk memastikan keseimbangan antara kawasan lindung dan kawasan budidaya, antara kawasan terbangun dan ruang terbuka hijau, serta antara aktivitas ekonomi dan fungsi ekologis.

Penyusunan kerangka spasial strategis dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Mengompilasi seluruh data spasial tematik dari hasil Profil Spasial Kota lintas sektor.
- b. Menginventarisasi isu strategis perkotaan meliputi infrastruktur, layanan publik, kebencanaan, lingkungan, dan kawasan degradasi.
- c. Memetakan sebaran wilayah rawan bencana alam dan iklim serta wilayah dengan penurunan keanekaragaman hayati.
- d. Mengidentifikasi kawasan dengan defisit layanan publik dan kesenjangan infrastruktur.
- e. Mengidentifikasi wilayah berpotensi pengembangan, seperti zona ekonomi khusus, kawasan warisan budaya, dan area sekitar investasi infrastruktur strategis.
- f. Melakukan pemetaan tematik untuk setiap kelompok kebutuhan dan peluang pembangunan.
- g. Melaksanakan analisis overlay GIS untuk mengintegrasikan seluruh layer kebutuhan dan peluang secara spasial.
- h. Menganalisis hasil overlay untuk menentukan tingkat prioritas intervensi pembangunan.
- i. Menetapkan area prioritas pembangunan kota berdasarkan tingkat urgensi, potensi, dan daya dukung wilayah.
- j. Menyusun peta akhir distribusi spasial kebutuhan dan peluang sebagai dasar perumusan program dan proyek prioritas.

3.4.4 Respon Strategis

Respon Strategis merupakan rumusan arah intervensi yang bersifat terpadu dan berbasis bukti, dirancang untuk menjawab tantangan sekaligus memanfaatkan peluang pembangunan kota. Tahap ini menjadi jembatan penting dalam proses perencanaan, menghubungkan hasil diagnosis kondisi kota dengan perumusan kebijakan dan program yang konkret. Dengan pendekatan yang sistematis, Respon Strategis memastikan bahwa

setiap langkah intervensi tidak hanya relevan terhadap permasalahan yang ada, tetapi juga mampu mendorong pencapaian tujuan pembangunan kota secara efektif dan berkelanjutan.

Selain itu, Respon Strategis mengakomodasi berbagai dimensi, baik yang bersifat spasial maupun non-spasial, sehingga memberikan arah kebijakan yang komprehensif. Penyusunan rumusan ini melalui langkah-langkah yang jelas memungkinkan pemerintah kota dan pemangku kepentingan lainnya merencanakan intervensi secara terukur, prioritas, dan terintegrasi. Dengan demikian, setiap program yang dirancang tidak hanya menjawab kebutuhan saat ini, tetapi juga memperkuat kapasitas kota dalam menghadapi dinamika pembangunan di masa depan.

Penyusunan respon strategis dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:

- a. menyintesis peta dan hasil analisis tahap memahami kota yang mencakup zona kebutuhan, risiko, dan potensi pengembangan;
- b. mengevaluasi keterkaitan antar isu secara lintas sektor dan wilayah;
- c. merumuskan zonasi tematik strategis seperti kawasan revitalisasi, pengembangan baru, perlindungan lingkungan, kawasan prioritas investasi, dan infrastruktur pengungkit;
- d. mengaitkan setiap zona dengan arah intervensi yang sesuai dengan kapasitas fiskal dan institusional kota;
- e. mengharmoniskan strategi dengan prinsip pembangunan berkelanjutan dan transformasi kota;
- f. menegaskan konsensus lintas pemangku kepentingan sebagai dasar penetapan arah pembangunan kota ke depan.

Pada tahap ini diperkuat melalui lokakarya konsultatif bersama kepala daerah dan pemangku kepentingan utama, yang bertujuan memvalidasi hasil analisis, menyepakati isu-isu strategis, serta memastikan keselarasan arah pengembangan kota dalam tahapan perencanaan selanjutnya.

3.4.5 Identifikasi Kawasan Prioritas Kota

Identifikasi kawasan prioritas merupakan proses penetapan area tertentu dalam wilayah kota yang memiliki tingkat kepentingan dan urgensi tinggi untuk diintervensi. Penetapan ini didasarkan pada kombinasi potensi, permasalahan, serta peran strategis kawasan tersebut dalam struktur ruang kota, sehingga intervensi yang direncanakan tepat sasaran dan relevan dengan kebutuhan pembangunan.

Kegiatan ini bertujuan untuk memfokuskan penggunaan sumber daya pembangunan secara lebih efektif, sekaligus mendorong pemerataan pembangunan antarwilayah. Selain itu, identifikasi kawasan prioritas juga berkontribusi dalam mempercepat pertumbuhan ekonomi,

meningkatkan kualitas lingkungan, serta memperkuat ketahanan dan daya saing kota secara keseluruhan.

Identifikasi kawasan prioritas dilakukan melalui langkah-langkah:

- a. Menetapkan struktur ruang strategis dengan menentukan pusat kegiatan utama, subpusat, simpul transportasi, dan koridor utama sebagai dasar wilayah prioritas.
- b. Menetapkan pola ruang strategis dengan mengidentifikasi kawasan lindung dan kawasan budidaya utama sebagai batasan pengembangan.
- c. Mengidentifikasi kawasan strategis kota (KSK) seperti kawasan pertumbuhan ekonomi, revitalisasi, kawasan kumuh, heritage, dan rawan bencana sebagai kandidat prioritas.
- d. Memetakan jaringan prasarana strategis untuk mengetahui pengaruh konektivitas transportasi dan layanan dasar terhadap pengembangan kawasan.
- e. Menetapkan zona pengaruh (catchment area) dari pusat kegiatan dan infrastruktur untuk memperluas delineasi kawasan kandidat prioritas.
- f. Mensintesis isu, risiko, dan potensi pengembangan dari seluruh analisis tematik sebagai dasar perumusan respon spasial.
- g. Merumuskan zonasi tematik strategis seperti zona revitalisasi, pengembangan baru, perlindungan lingkungan, investasi prioritas, dan infrastruktur pengungkit.

3.5 Lokakarya Validasi Profil Kota dan Kawasan Prioritas Kota

Lokakarya Validasi Profil Kota dan Kawasan Prioritas Kota merupakan kegiatan penting dalam proses perencanaan kota yang bertujuan untuk memastikan akurasi dan relevansi data serta informasi yang telah dikumpulkan. Kegiatan ini memungkinkan pemangku kepentingan, termasuk pemerintah daerah, akademisi, praktisi, dan masyarakat, untuk memberikan masukan, klarifikasi, dan saran terkait profil kota serta penentuan kawasan prioritas. Dengan pendekatan partisipatif ini, hasil validasi akan lebih komprehensif dan dapat diterima secara luas sebagai dasar perumusan kebijakan dan program pembangunan.

Selain memastikan keakuratan data, lokakarya ini juga berfungsi untuk membangun kesepahaman bersama mengenai prioritas pembangunan kota. Proses ini membantu memadukan berbagai perspektif, mengidentifikasi kebutuhan nyata, serta memperkuat legitimasi keputusan yang diambil. Hasil lokakarya menjadi pijakan penting dalam menyusun strategi intervensi yang efektif dan terukur, sehingga pembangunan kota dapat berlangsung secara lebih terarah, berkelanjutan, dan berdampak positif bagi seluruh wilayah.

Langkah-langkah pelaksanaan lokakarya meliputi:

- a. Menyiapkan bahan lokakarya berupa ringkasan analisis, temuan utama, dan isu strategis awal;
- b. Melibatkan kepala daerah dan pemangku kepentingan utama lintas sektor dalam forum konsultatif;
- c. Menyajikan hasil analisis sebagai pemanik diskusi dan pertukaran pandangan;
- d. Menghimpun masukan untuk memvalidasi dan menajamkan isu strategis pembangunan kota;
- e. Menyepakati arah pengembangan kota sebagai rujukan bersama pada tahap perencanaan berikutnya.

04

Perencanaan Kota

4. PERENCANAAN KOTA

Tahap Perencanaan Kota berfokus pada penyusunan kebijakan, strategi, dan indikasi program pembangunan kota berdasarkan hasil analisis tahap sebelumnya. Pemerintah daerah merumuskan visi, misi, serta sasaran strategis pembangunan yang terukur melalui indikator kinerja utama (KPI) dan selaras dengan dokumen perencanaan daerah dan agenda global. Tahap ini juga menghasilkan pemilihan kawasan prioritas dan menyusun rencana pengembangan kawasan prioritas yang memuat skenario dan konsep kawasan, concept design dan daftar proyek strategis atau major projects.

Setelah melakukan kajian mendalam terhadap kondisi saat ini, tantangan utama, serta peluang strategis pembangunan, tahap perencanaan kota difokuskan pada penyusunan strategi komprehensif dan rencana tata ruang yang terintegrasi, realistik, dan berpotensi menghasilkan perubahan signifikan.

Perencanaan ini berlangsung secara partisipatif dengan menggabungkan berbagai hasil dari tahap analisis sebelumnya melalui lokakarya yang fokus pada analisis spasial dan strategi, melibatkan seluruh pemangku kepentingan. Tujuan utama kegiatan ini adalah menyelaraskan visi pembangunan kota, menentukan zona intervensi prioritas, serta merancang rencana strategis.

Skala perencanaan kota terdiri dari:

- a. Perencanaan pada tingkat kota (city-wide) mencakup perumusan kebijakan dan strategi pembangunan kota, pengembangan KPI dan pemilihan kawasan prioritas;
- b. Perencanaan pada kawasan prioritas kota mencakup telaah kawasan prioritas, merumuskan visi tematik, desain pengembangan terpadu, dan rencana infrastruktur serta proyek utama. Rencana pembiayaan, kerangka kota cerdas dan berkelanjutan, serta visualisasi dan pemodelan GIS disusun melalui konsultasi stakeholder untuk mendukung pencapaian KPI kota.

4.1 Penyusunan Kebijakan dan Strategi Pengembangan Kota

Bagian ini menguraikan metode kajian perencanaan cepat (rapid planning) di tingkat kota yang akan menghasilkan kebijakan pembangunan perkotaan dan strategi spasial yang terintegrasi, yang dirumuskan melalui pelibatan aktif para pemangku kepentingan kunci di tingkat kota untuk mengarahkan pembangunan menuju pencapaian target-target sosial ekonomi utama. Proses ini mengombinasikan sintesis yang kuat atas berbagai masukan hasil

analisis dengan mekanisme konsultatif lintas sektor, masyarakat lokal, serta para praktisi di kota-kota percontohan.

Visi pengembangan kota ditetapkan melalui diskusi dengan pemangku kepentingan, dengan mempertimbangkan isu strategis, konsep dan skenario pengembangan, arahan kebijakan nasional, provinsi, dan kabupaten/kota, serta amanat kesepakatan global seperti SDGs, Agenda Perkotaan Baru, dan Kesepakatan Paris. Visi ini dijabarkan ke dalam misi sebagai strategi dan langkah konkret untuk mencapainya, kemudian didukung oleh kebijakan sebagai acuan dan strategi sebagai sarana pelaksanaan, sehingga tercipta kesinambungan dan keselarasan. Keseluruhan proses dilakukan secara cascading, menyelaraskan sasaran strategis dari level tertinggi hingga terendah, agar visi, misi, kebijakan, dan strategi pengembangan kota/kawasan dijalankan secara konsisten dan terukur. Output yang dihasilkan meliputi kebijakan pembangunan perkotaan untuk jangka waktu 20 tahun serta strategi pengembangan kota bertahap tiap 5 tahun, dengan tetap mempertimbangkan penerapan Norma, Standar, Prosedur, dan Kriteria (NSPK) serta Indikator Kinerja Utama (KPI) dalam paket NUDS.

4.1.1 Perumusan Visi Pengembangan Kota

Penyusunan kebijakan dan strategi pengembangan kota diawali dengan penyusunan Visi pengembangan kota jangka panjang. Visi pengembangan kota adalah gambaran kondisi ideal masa depan yang diinginkan untuk suatu kota/kawasan perkotaan yang mencakup tujuan jangka panjang. Perumusan Visi pengembangan kota perlu dilakukan secara partisipatif dengan melibatkan berbagai pemangku kepentingan sebagai arah dan komitmen untuk mengelola perubahan menuju kondisi yang dicita-citakan.

Visi Pengembangan Kota merupakan rumusan umum mengenai kondisi ideal yang ingin diwujudkan pada akhir periode perencanaan pembangunan jangka panjang 20 (dua puluh) tahun, yang mencerminkan gambaran masa depan daerah yang diharapkan serta menjadi landasan bersama bagi seluruh pemangku kepentingan dalam mengoperasionalkan pembangunan. Visi ini memberikan kejelasan arah (clarity of direction) dengan bertolak dari kondisi dan tantangan saat ini, sekaligus menjembatani kesenjangan antara realitas yang ada dan kondisi masa depan yang ingin dicapai. Visi tidak sekadar merupakan impian atau harapan, melainkan komitmen kolektif untuk merancang dan mengelola perubahan secara terarah dan berkelanjutan, sehingga tetap berpijak pada realitas namun berorientasi kuat ke masa depan. Pernyataan visi yang jelas dan artikulatif akan menjadi pedoman dalam mengarahkan pembangunan daerah, mengatasi berbagai kesenjangan, serta memastikan kesinambungan antara RPJPD sebagai dokumen pembangunan jangka panjang dengan perumusan visi kepala daerah dalam RPJMD pada setiap periode lima tahunan.

Perumusan visi pengembangan kota dilakukan melalui langkah-langkah:

- a. Mengkaji secara mendalam visi, sasaran pokok, dan arah kebijakan dalam RPJPD sebagai landasan utama perumusan visi pengembangan kota.
- b. Mengaitkan visi RPJPD dengan dinamika aktual kota, termasuk isu prioritas, tantangan, potensi unggulan, serta kesenjangan pembangunan yang ada.
- c. Menerjemahkan visi RPJPD ke dalam rumusan arah transformasi kota yang mencerminkan perubahan struktural yang ingin dicapai, baik pada aspek spasial, ekonomi, sosial, lingkungan, maupun tata kelola.
- d. Memastikan arah transformasi dan visi pengembangan kota selaras dengan RTRW, RPJMD, serta dokumen perencanaan strategis lainnya agar bersifat implementatif.
- e. Menyempurnakan dan menetapkan visi pengembangan kota beserta arah transformasinya melalui proses koordinasi, diskusi, dan kesepakatan lintas pemangku kepentingan.

4.1.2 Perumusan Misi, Tujuan dan Sasaran Pengembangan Kota

Perumusan misi, tujuan, dan sasaran pengembangan kota merupakan tahap krusial dalam proses perencanaan kota yang berfungsi sebagai panduan strategis dalam menentukan arah pembangunan. Tahapan ini memastikan bahwa setiap program, kebijakan, dan intervensi yang direncanakan sejalan dengan visi kota serta responsif terhadap kebutuhan masyarakat, potensi lokal, dan tantangan yang dihadapi. Dengan adanya misi dan tujuan yang jelas, setiap pemangku kepentingan memiliki pemahaman yang sama tentang prioritas pembangunan dan arah perkembangan kota ke depan.

Selain itu, penetapan sasaran yang terukur dan realistik menjadi dasar evaluasi kinerja pembangunan kota. Sasaran yang jelas membantu mengarahkan implementasi program secara efektif, memantau capaian pembangunan, dan menyesuaikan strategi apabila diperlukan. Proses ini juga melibatkan partisipasi berbagai pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, akademisi, sektor swasta, dan masyarakat, untuk memastikan bahwa perumusan misi, tujuan, dan sasaran mencerminkan aspirasi kolektif dan kebutuhan nyata kota.

Perumusan misi, tujuan dan sasaran pengembangan kota dilakukan melalui langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Merumuskan pernyataan visi yang menggambarkan arah jangka panjang kota, serta memastikan visi relevan dengan aspirasi masyarakat dan kondisi nyata kota.
- b. Menetapkan misi yang mendukung tercapainya visi kota dan menjabarkan misi dalam bidang-bidang strategis pembangunan kota.

- c. Menentukan tujuan jangka menengah hingga panjang yang konkret, serta harus spesifik, terukur, dapat dicapai, relevan, dan berbatas waktu (SMART).
- d. Merumuskan sasaran operasional untuk setiap tujuan strategis yang akan digunakan sebagai indikator pencapaian dan dasar evaluasi kinerja.
- e. Melibatkan pemerintah, masyarakat, akademisi, dan sektor swasta dalam diskusi dan validasi, serta mengakomodasi masukan untuk memastikan kesepahaman dan relevansi.

4.1.3 Penentuan Indikator Kinerja Utama (IKU) Pengembangan Kota

Penentuan Indikator Kinerja Utama (IKU) merupakan tahap penting dalam perencanaan pengembangan kota karena menjadi tolok ukur keberhasilan pencapaian visi, misi, dan tujuan strategis kota. IKU memungkinkan pemangku kepentingan untuk memantau, mengevaluasi, dan menyesuaikan kebijakan serta strategi pengembangan kota secara berbasis data, sehingga setiap upaya pembangunan dapat terukur dan akuntabel. Dengan adanya IKU yang jelas, proses perencanaan kota tidak hanya berfokus pada aspirasi jangka panjang, tetapi juga pada pencapaian hasil yang nyata dan terukur.

Penetapan IKU dilakukan dengan mengacu pada standar dan panduan yang telah ditetapkan, seperti NSPM (National Standard of Performance Management) dan KPI yang tercantum dalam NUDS (National Urban Development Strategy). Pendekatan ini memastikan bahwa indikator yang ditetapkan selaras dengan sasaran strategis, relevan dengan kebutuhan lokal, serta mendukung pelaporan kinerja yang konsisten dan dapat dibandingkan di tingkat nasional maupun kota/kawasan. Proses ini juga melibatkan pemangku kepentingan untuk memastikan relevansi, akurasi, dan kesepahaman terhadap indikator yang digunakan.

Langkah-Langkah Penentuan IKU Pengembangan Kota:

- a. Meninjau visi, misi, dan tujuan strategis pengembangan kota, serta menentukan prioritas pembangunan berdasarkan sasaran yang telah ditetapkan.
- b. Mengacu pada NSPM dan KPI dalam NUDS sebagai panduan penetapan indikator, dan memastikan indikator relevan dengan konteks lokal dan target nasional.
- c. Merumuskan indikator yang spesifik, terukur, realistik, relevan, dan berbatas waktu (SMART), serta menentukan metode pengukuran, satuan, dan sumber data.
- d. Melibatkan instansi terkait, masyarakat, dan sektor swasta untuk validasi indikator dan menyempurnakan indikator berdasarkan masukan dan kesepakatan bersama.
- e. Menetapkan IKU final yang selaras dengan sasaran strategis dan standar nasional, dan mendokumentasikan indikator beserta metodologi pengukuran untuk pelaporan dan evaluasi.

- f. Mengintegrasikan IKU ke dalam rencana pengembangan kota/kawasan, serta menyusun mekanisme monitoring dan evaluasi untuk memastikan pencapaian sasaran.

4.1.4 Pentahapan Transformasi Pengembangan Kota

Transformasi kota adalah proses perubahan terarah, bertahap, dan berkelanjutan untuk mewujudkan visi pengembangan kota hingga tahun 2045 melalui penguatan daya saing di bidang sosial, ekonomi, lingkungan, infrastruktur, dan tata kelola. Proses ini dirancang agar setiap kebijakan dan strategi pembangunan mendukung perubahan struktural yang progresif, sehingga kota mampu menjadi lebih maju, inklusif, tangguh, dan berkelanjutan.

Transformasi kota dijalankan dalam empat tahapan pembangunan yang saling berkesinambungan: tahap penguatan (2025–2029), tahap akselerasi (2030–2034), tahap peningkatan (2035–2039), dan tahap pemantapan (2040–2045). Setiap tahap memiliki fokus dan prioritas sesuai tingkat kesiapan kota, sehingga setiap langkah pembangunan dapat memaksimalkan potensi yang ada sekaligus menyiapkan fondasi untuk tahap berikutnya.

Langkah-langkah pentahapan transformasi pengembangan kota:

- a. Mengacu pada visi RPJPD serta kebijakan nasional dan provinsi sebagai dasar arah transformasi kota.
- b. Mengidentifikasi tantangan, potensi, dan kesenjangan pembangunan pada aspek sosial, ekonomi, lingkungan, infrastruktur, dan tata kelola.
- c. Menentukan fokus transformasi pada lima pilar utama: sosial, ekonomi, lingkungan, infrastruktur, dan tata kelola.
- d. Menyusun tahapan penguatan, akselerasi, peningkatan, dan pemantapan beserta agenda perubahan pada setiap fase.
- e. Menyelaraskan dengan dokumen perencanaan lain serta memfinalkan roadmap melalui proses koordinasi dan kesepakatan pemangku kepentingan.

4.1.5 Perumusan Kebijakan dan Strategi Pengembangan Kota

Perumusan kebijakan dan strategi pengembangan kota merupakan bagian integral dari proses transformasi kota yang terarah, bertahap, dan berkelanjutan. Setiap kebijakan dan strategi disusun untuk mendukung pencapaian visi dan misi kota hingga tahun 2045, dengan memperhatikan penguatan daya saing sosial, ekonomi, lingkungan, infrastruktur, dan tata kelola. Pendekatan ini memastikan bahwa setiap langkah pembangunan tidak hanya bersifat ad hoc, tetapi selaras dengan perubahan struktural yang progresif sesuai tahapan transformasi kota.

Transformasi kota dijalankan melalui lima tahap utama: penguatan, akselerasi, peningkatan, pemantapan, dan evaluasi berkelanjutan. Pada setiap tahap, kebijakan dan strategi disusun

sesuai fokus dan prioritas kota, menyesuaikan tingkat kesiapan dan kapasitas implementasi, sehingga setiap intervensi mampu mendorong perubahan nyata dan terukur. Dengan demikian, kebijakan menjadi acuan arah pembangunan, sementara strategi memastikan pelaksanaan kebijakan berjalan efektif dan konsisten.

Langkah-Langkah Perumusan Kebijakan dan Strategi Pengembangan Kota:

- a. Meninjau kondisi kota saat ini dan menyesuaikan kebutuhan kebijakan dengan tahapan transformasi (penguatan, akselerasi, peningkatan, pemantapan, evaluasi).
- b. Menentukan fokus intervensi berdasarkan tantangan dan peluang yang dihadapi kota.
- c. Merumuskan kebijakan sebagai arahan dan acuan bagi program pembangunan pada setiap tahap transformasi.
- d. Menyusun langkah operasional untuk melaksanakan kebijakan secara efektif, termasuk alokasi sumber daya dan indikator kinerja.
- e. Melibatkan instansi terkait, masyarakat, dan sektor swasta untuk memastikan relevansi dan kesepahaman kebijakan dan strategi.
- f. Menetapkan kebijakan dan strategi final yang selaras dengan tahapan transformasi, serta mendokumentasikan sebagai acuan pelaksanaan dan evaluasi kinerja.

4.1.6 Penyusunan Indikasi Program Pengembangan Kota

Penyusunan indikasi program pengembangan kota merupakan tahapan penting dalam perencanaan jangka menengah dan panjang, yang menerjemahkan visi, misi, dan sasaran strategis kota ke dalam program nyata. Indikasi program ini disusun untuk memberikan arahan kegiatan yang akan dilaksanakan dalam kurun waktu 5 tahunan sebagai tahap implementasi awal, sekaligus memetakan arah pembangunan hingga 20 tahun ke depan sebagai panduan strategis jangka panjang. Pendekatan ini memungkinkan kota untuk bergerak secara terencana, terukur, dan konsisten dalam mencapai tujuan pembangunan yang inklusif, tangguh, dan berkelanjutan.

Indikasi program disusun dengan mempertimbangkan prioritas pembangunan, kapasitas kota, serta isu strategis yang muncul di setiap tahap transformasi kota. Program 5 tahunan berfungsi sebagai peta jalan implementasi yang realistik, sementara indikasi 20 tahun memastikan kesinambungan dan keselarasan pembangunan dari tahap ke tahap. Dengan adanya indikasi program, pemangku kepentingan dapat memonitor progres pembangunan, mengevaluasi capaian, dan menyesuaikan intervensi agar tetap relevan dengan tujuan jangka panjang kota.

Langkah-Langkah Penyusunan Indikasi Program Pengembangan Kota:

- a. Meninjau arah pembangunan jangka panjang untuk memastikan program selaras dengan tujuan kota.
- b. Menentukan sektor dan kegiatan utama yang mendukung sasaran strategis kota.
- c. Menyusun program jangka menengah yang realistik dan dapat diimplementasikan sesuai kapasitas kota.
- d. Menyusun arah program jangka panjang untuk memastikan kesinambungan pembangunan antar tahap.
- e. Melibatkan instansi terkait dan masyarakat untuk menyelaraskan prioritas dan memastikan relevansi program.
- f. Menetapkan indikasi program final dan mendokumentasikan sebagai acuan implementasi, monitoring, dan evaluasi.

Tabel 4.1 Indikasi Program Pengembangan Kota

No	Sektor Pembangunan	Indikasi Program 5 Tahunan (2025–2029)	Indikasi Program Jangka Panjang 20 Tahun (2025–2045)	Indikator Kinerja Utama (IKU)
1	Infrastruktur	Peningkatan kapasitas jalan utama dan transportasi publik	Pembangunan jaringan transportasi terpadu dan kota cerdas	Persentase jalan utama yang tuntas, jumlah pengguna transportasi publik
2	Lingkungan dan Ruang Terbuka	Revitalisasi taman kota dan penanaman pohon di area publik	Pencapaian kota hijau dan ramah lingkungan dengan tata ruang berkelanjutan	Luas ruang terbuka hijau per kapita, kualitas udara rata-rata
3	Sosial dan Kesejahteraan	Peningkatan akses pelayanan kesehatan dan pendidikan dasar	Kota inklusif dengan layanan sosial merata dan pendidikan berkualitas	Persentase penduduk terlayani layanan kesehatan dan pendidikan
4	Ekonomi dan Investasi	Peningkatan dukungan UMKM dan pusat ekonomi lokal	Kota berdaya saing tinggi dengan ekosistem ekonomi kreatif dan industri inovatif	Pertumbuhan PDRB, jumlah UMKM naik kelas, tingkat investasi
5	Tata Kelola dan Smart City	Penerapan sistem e-government di pemerintah kota	Kota dengan tata kelola berbasis digital terintegrasi dan transparan	Tingkat efisiensi layanan publik, kepuasan masyarakat

4.2 Pemilihan Kawasan Prioritas Kota

Pemilihan kawasan prioritas merupakan tahap penting dalam perencanaan pengembangan kota, karena menentukan area yang menjadi fokus utama intervensi pembangunan. Proses ini dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi eksisting kawasan, termasuk karakteristik fisik, sosial-ekonomi, infrastruktur, dan potensi perkembangan masa depan. Analisis menyeluruh ini memungkinkan identifikasi kawasan yang memiliki peluang terbesar untuk memberikan dampak positif yang signifikan dan berkelanjutan bagi pembangunan kota secara keseluruhan.

Selain meninjau kondisi eksisting, pemilihan kawasan prioritas juga melibatkan penyusunan skenario pengembangan yang mempertimbangkan berbagai alternatif arah pertumbuhan dan intervensi. Hasil analisis skenario digunakan sebagai dasar penetapan kawasan prioritas yang selaras dengan tujuan strategis pembangunan kota, serta menjadi acuan dalam merancang proyek-proyek prioritas dan Rencana Investasi (Capital Investment Plan/CIP) untuk memastikan pembangunan yang efektif, terukur, dan berkesinambungan.

4.2.1 Kondisi Umum Kawasan Prioritas

Kondisi Umum Kawasan Prioritas disusun untuk memberikan gambaran awal yang komprehensif mengenai karakteristik fisik, sosial, ekonomi, serta fungsi strategis kawasan yang menjadi fokus pengembangan. Uraian ini berperan sebagai dasar analitis dalam memahami posisi kawasan dalam struktur wilayah, tingkat perkembangan eksisting, serta permasalahan dan potensi utama yang memengaruhi arah intervensi pembangunan. Dengan pemahaman kondisi awal yang utuh, perencanaan pengembangan kawasan dapat disusun secara lebih terarah, kontekstual, dan responsif terhadap kebutuhan serta dinamika lokal.

Langkah-langkah Penyusunan:

- a. Mengidentifikasi batas wilayah dan posisi kawasan prioritas dalam sistem perkotaan dan wilayah sekitarnya.
- b. Mengkaji karakteristik fisik kawasan, meliputi topografi, penggunaan lahan eksisting, kondisi lingkungan, dan infrastruktur dasar.
- c. Menganalisis kondisi sosial dan ekonomi masyarakat, termasuk kependudukan, aktivitas utama, dan tingkat pelayanan dasar.
- d. Mengidentifikasi fungsi dan peran strategis kawasan dalam mendukung pengembangan wilayah.
- e. Merangkum potensi, kendala, serta isu utama sebagai dasar perumusan arah pengembangan kawasan prioritas.

Kebutuhan Data

- a. Data spasial batas kawasan prioritas dan administrasi wilayah (RTRW/RDTR, peta dasar, citra satelit).
- b. Data penggunaan lahan eksisting dan rencana pemanfaatan ruang.
- c. Data kondisi fisik dan lingkungan (topografi, hidrologi, kerawanan bencana, kualitas lingkungan).
- d. Data infrastruktur dan utilitas dasar (jalan, drainase, air minum, sanitasi, persampahan, listrik).
- e. Data sosial kependudukan (jumlah dan kepadatan penduduk, struktur penduduk, mata pencaharian).
- f. Data ekonomi kawasan (aktivitas ekonomi utama, pusat kegiatan, skala pelayanan).
- g. Data kebijakan dan perencanaan terkait (RPJMD, RTRW/RDTR, rencana sektoral).

Output

- a. Profil singkat kondisi umum kawasan prioritas.
- b. Peta tematik kondisi eksisting kawasan (penggunaan lahan, infrastruktur, dan lingkungan).
- c. Matriks potensi, permasalahan, dan isu strategis kawasan prioritas.
- d. Ringkasan temuan utama sebagai dasar perumusan arah dan strategi pengembangan kawasan.

4.2.2 Skenario Pengembangan Kawasan Prioritas

Pengembangan skenario disusun sebagai tahapan strategis untuk merumuskan alternatif arah pengembangan kawasan secara sistematis dan berbasis bukti. Proses ini dilakukan melalui integrasi hasil analisis spasial, tren ekonomi, kondisi infrastruktur, masukan pemangku kepentingan, serta kajian kebijakan yang telah dilaksanakan pada tahap sebelumnya. Seluruh informasi tersebut dianalisis secara terpadu dengan dukungan alat pemetaan dan analisis spasial guna memperoleh gambaran komprehensif mengenai potensi, kendala, serta peluang pengembangan di setiap wilayah. Melalui pendekatan ini, pengembangan skenario tidak hanya berfungsi sebagai alat eksplorasi alternatif pembangunan, tetapi juga sebagai dasar objektif dalam menetapkan kawasan potensial prioritas yang selaras dengan tujuan strategis pembangunan kota.

Langkah-langkah Pengembangan Skenario:

- a. Mengompilasi dan mengintegrasikan seluruh hasil analisis sebelumnya, meliputi aspek spasial, ekonomi, infrastruktur, lingkungan, dan kebijakan.

- b. Mengidentifikasi kawasan potensial awal berdasarkan tingkat kesiapan, potensi pengembangan, dan permasalahan utama.
- c. Menyusun variabel dan asumsi kunci pengembangan skenario, termasuk pola tata guna lahan, kebutuhan infrastruktur, aktivitas ekonomi, dan daya dukung lingkungan.
- d. Memodelkan beberapa alternatif skenario pengembangan untuk setiap kawasan potensial dengan pendekatan spasial dan analitis.
- e. Menganalisis implikasi, dampak, dan trade-off dari masing-masing skenario terhadap tujuan pembangunan kota.
- f. Membandingkan dan mengevaluasi skenario untuk menilai tingkat kesesuaian, kelayakan, dan kontribusinya terhadap pengembangan wilayah.
- g. Merumuskan skenario pengembangan terpilih sebagai dasar penetapan kawasan prioritas dan arah pengembangan di masa mendatang.

Kebutuhan Data

- a. Data spasial kawasan (batas administrasi, penggunaan lahan eksisting, jaringan infrastruktur, kawasan lindung dan rawan bencana).
- b. Data rencana tata ruang dan kebijakan pembangunan (RTRW/RDTR, RPJMD, rencana sektoral terkait).
- c. Data sosial dan kependudukan (jumlah dan kepadatan penduduk, karakteristik sosial, aktivitas masyarakat).
- d. Data ekonomi wilayah (struktur ekonomi, sektor unggulan, pusat kegiatan, tren pertumbuhan).
- e. Data infrastruktur dan pelayanan dasar (kondisi dan kapasitas jalan, transportasi, air minum, sanitasi, energi).
- f. Data lingkungan dan daya dukung (kualitas lingkungan, kapasitas lahan, risiko lingkungan).
- g. Hasil konsultasi dan masukan pemangku kepentingan (FGD, wawancara, notulen rapat).

Output

- a. Peta kawasan potensial prioritas hasil analisis skenario.
- b. Dokumen alternatif skenario pengembangan untuk setiap kawasan potensial.
- c. Matriks perbandingan skenario beserta implikasi dan trade-off masing-masing.
- d. Skenario pengembangan terpilih sebagai dasar penetapan kawasan prioritas.
- e. Rekomendasi arah pengembangan kawasan yang selaras dengan tujuan strategis pembangunan kota.

4.2.3 Penilaian Kawasan Prioritas Kota

Penilaian kawasan prioritas kota dilakukan sebagai tahapan analitis untuk menilai dan membandingkan tingkat kelayakan serta potensi pengembangan dari setiap kawasan yang telah teridentifikasi sebelumnya. Proses ini menggunakan pendekatan kuantitatif dan kualitatif melalui mekanisme skoring berbasis kriteria terukur yang mencakup aspek ekonomi, sosial, lingkungan, infrastruktur, tata ruang, dan kesiapan lahan. Setiap indikator diberi bobot sesuai tingkat kepentingannya terhadap tujuan strategis pembangunan kota, sehingga menghasilkan skor komposit yang merefleksikan tingkat prioritas relatif antar kawasan. Penilaian ini didukung oleh data empiris, hasil analisis spasial, serta masukan pemangku kepentingan guna memastikan hasil yang objektif, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan sebagai dasar pengambilan keputusan pembangunan.

Langkah-langkah Penilaian Kawasan Prioritas:

- a. Menetapkan tujuan penilaian dan ruang lingkup kawasan yang akan dinilai.
- b. Menyusun kriteria dan indikator penilaian kawasan berdasarkan aspek ekonomi, sosial, lingkungan, infrastruktur, tata ruang, dan kesiapan lahan.
- c. Menentukan bobot masing-masing kriteria dan indikator sesuai tingkat kepentingannya terhadap tujuan pembangunan kota.
- d. Mengumpulkan dan memverifikasi data kuantitatif dan kualitatif untuk setiap indikator penilaian.
- e. Melakukan proses skoring terhadap masing-masing kawasan berdasarkan indikator dan bobot yang telah ditetapkan.
- f. Menghitung skor komposit dan menyusun peringkat kawasan prioritas.
- g. Menganalisis hasil penilaian untuk mengidentifikasi kawasan dengan nilai strategis tertinggi serta implikasinya terhadap kebijakan pengembangan.
- h. Melakukan validasi hasil penilaian melalui diskusi dan masukan pemangku kepentingan.

Kebutuhan Data

- a. Data spasial kawasan prioritas (batas kawasan, penggunaan lahan eksisting, aksesibilitas, dan jaringan infrastruktur).
- b. Data ekonomi kawasan (aktivitas ekonomi dominan, potensi investasi, kontribusi terhadap perekonomian kota).
- c. Data sosial dan kependudukan (jumlah dan kepadatan penduduk, kondisi sosial, tingkat pelayanan dasar).
- d. Data lingkungan (kondisi lingkungan, kawasan lindung, risiko bencana, daya dukung dan daya tampung).

- e. Data tata ruang dan kebijakan (RTRW/RDTR, kesesuaian pemanfaatan ruang, rencana program prioritas).
- f. Data pertanahan dan kesiapan lahan (status kepemilikan, penguasaan lahan, potensi konflik).
- g. Data infrastruktur dan utilitas (kondisi dan kapasitas jalan, transportasi, air minum, sanitasi, energi).
- h. Hasil analisis sebelumnya dan masukan pemangku kepentingan (FGD, wawancara, notulen rapat).

Output

- a. Matriks skoring dan pembobotan kawasan prioritas kota.
- b. Peringkat kawasan prioritas berdasarkan skor komposit.
- c. Peta tematik tingkat prioritas kawasan.
- d. Ringkasan analisis kawasan dengan nilai strategis tertinggi dan terendah.
- e. Rekomendasi penetapan kawasan prioritas sebagai dasar perumusan kebijakan dan alokasi investasi pembangunan.

4.3 Lokakarya Penyepakatan Kawasan Prioritas Terpilih

Lokakarya Penyepakatan Kawasan Prioritas Terpilih diselenggarakan sebagai forum partisipatif dan terstruktur untuk memvalidasi hasil analisis teknis, spasial, dan sektoral dalam rangka penetapan kawasan prioritas pengembangan. Kegiatan ini bertujuan membangun kesepahaman dan komitmen bersama antar pemangku kepentingan utama, termasuk pemerintah daerah, perangkat daerah terkait, dan pihak strategis lainnya, sehingga kawasan yang terpilih memiliki legitimasi kebijakan, dukungan kelembagaan, serta kesiapan untuk ditindaklanjuti pada tahap perencanaan dan implementasi berikutnya.

Langkah-langkah Pelaksanaan

- a. Pemaparan hasil identifikasi dan penilaian kawasan potensial berdasarkan kriteria teknis, sosial, ekonomi, lingkungan, dan kelembagaan sebagai dasar diskusi bersama.
- b. Fasilitasi diskusi untuk memperoleh masukan, klarifikasi, dan perspektif lokal dari pemangku kepentingan terhadap kawasan yang diusulkan.
- c. Penilaian bersama terhadap alternatif kawasan prioritas menggunakan kriteria yang telah disepakati, termasuk kesiapan lahan, urgensi pengembangan, dan dampak strategis.

- d. Penetapan kawasan prioritas secara konsensus sebagai dasar penyusunan rencana aksi dan pengembangan proyek prioritas.
- e. Penyusunan kesepakatan tindak lanjut, termasuk arahan pengembangan, penugasan peran antar pihak, dan integrasi kawasan prioritas ke dalam dokumen perencanaan dan penganggaran daerah.

Output Lokakarya

Output utama dari lokakarya ini adalah kesepakatan resmi kawasan prioritas terpilih yang telah divalidasi oleh pemangku kepentingan utama. Selain itu, dihasilkan dokumen notulensi kesepakatan, matriks penilaian kawasan, serta arahan pengembangan kawasan prioritas yang akan menjadi dasar penyusunan rencana aksi, major project, dan tahapan Pre-Feasibility Study (Pre-FS).

Peserta Lokakarya

Peserta lokakarya melibatkan pemerintah daerah sebagai pengambil keputusan utama, termasuk Bappeda, perangkat daerah teknis terkait (PUPR, Perkim, Perhubungan, Lingkungan Hidup, dan dinas sektoral lainnya), serta perwakilan instansi vertikal dan pemangku kepentingan strategis lainnya sesuai kebutuhan. Keterlibatan peserta disesuaikan untuk memastikan representasi aspek perencanaan, teknis, kelembagaan, dan kebijakan.

Metode Pelaksanaan

Lokakarya dilaksanakan dengan pendekatan partisipatif-terstruktur melalui pemaparan teknis, diskusi kelompok terfokus (FGD), dan forum pleno. Metode ini dirancang untuk memastikan proses pengambilan keputusan berbasis data dan analisis, sekaligus mengakomodasi pengetahuan lokal dan pertimbangan kebijakan daerah.

05

Rencana Pengembangan Kawasan Prioritas Terpilih



5. RENCANA PENGEMBANGAN KAWASAN PRIORITAS TERPILIH

Rencana Pengembangan Kawasan Prioritas merupakan rencana terpadu yang disusun untuk mengarahkan transformasi kawasan prioritas terpilih sebagai lokus percepatan pembangunan kota yang terstruktur, terintegrasi, dan berkelanjutan. Dokumen ini berfungsi sebagai penjabaran operasional visi pembangunan kota dalam skala kawasan, sekaligus sebagai penghubung antara kebijakan makro pembangunan daerah dengan perencanaan program lintas sektor. Penyusunannya diawali dengan perumusan visi jangka panjang dan tema pengembangan kawasan yang mencerminkan arah transformasi, karakter utama, serta peran strategis kawasan dalam sistem perkotaan, yang kemudian dijabarkan ke dalam *Integrated Urban Design and Development Framework* (IUDDF) sebagai kerangka terpadu pengaturan struktur ruang, pola pemanfaatan lahan, sistem mobilitas, ruang publik, lingkungan, serta fungsi sosial dan ekonomi kawasan.

Sebagai dasar implementasi, disusun *Infrastructure Integration Plan* yang mengintegrasikan kebutuhan infrastruktur dasar, layanan perkotaan, dan utilitas kawasan secara lintas sektor. Rencana ini selanjutnya dijabarkan dalam *Medium-Term Action Plan* (MTAP) yang memuat tahapan pelaksanaan program, indikasi pendanaan, pembagian peran pemangku kepentingan, serta daftar proyek prioritas strategis yang memiliki daya ungkit tinggi terhadap percepatan transformasi kawasan dan pencapaian sasaran pembangunan kota.

5.1 Review Kondisi Kawasan Prioritas Terpilih

Penetapan kawasan prioritas dilakukan berdasarkan pemahaman yang komprehensif terhadap arah rencana pengembangan wilayah serta posisi strategis kawasan dalam konteks regional. Kawasan-kawasan tersebut berperan sebagai pusat aktivitas perdagangan, pariwisata, dan jasa yang menjadi penggerak utama perekonomian wilayah. Seiring meningkatnya arus wisatawan, pertumbuhan penduduk, serta kebutuhan infrastruktur dan pelayanan perkotaan, dinamika perkembangan kawasan semakin kompleks dan menuntut adanya kajian yang mendalam, terpadu, dan berkelanjutan.

Review kondisi kawasan prioritas terpilih dilaksanakan melalui langkah-langkah berikut.

- a. Mengidentifikasi peran dan fungsi kawasan untuk memahami posisi strategis kawasan dalam sistem wilayah, keterkaitannya dengan pusat pertumbuhan, serta jejaring pelayanan dan aktivitas utama.

- b. Menganalisis kondisi eksisting multisector secara terpadu yang mencakup aspek lingkungan hidup, lingkungan binaan/terbangun, tata ruang, sosial dan ekonomi masyarakat, ekonomi kawasan, infrastruktur dan pelayanan dasar, serta tata kelola dan kelembagaan.
- c. Melakukan analisis potensi, permasalahan, dan kendala guna mengidentifikasi peluang pengembangan, isu strategis, serta hambatan struktural dan teknis yang memengaruhi kinerja kawasan.
- d. Melakukan analisis kebutuhan pengembangan kawasan berdasarkan proyeksi pertumbuhan aktivitas, jumlah penduduk, serta pergerakan orang dan barang, dengan mengacu pada pencapaian standar pelayanan perkotaan.
- e. Melakukan sinkronisasi dengan dokumen perencanaan dan kebijakan sektoral untuk memastikan kesesuaian antara arah pengembangan kawasan dengan rencana tata ruang dan rencana pembangunan daerah.
- f. Merumuskan peluang dan keterbatasan pengembangan sebagai dasar dalam penyusunan arahan, strategi, serta skenario pengembangan kawasan prioritas yang adaptif, berkelanjutan, dan realistik secara implementatif.

Kebutuhan Data

- a. Data spasial kawasan prioritas terpilih (batas kawasan, penggunaan lahan eksisting, pusat kegiatan, jaringan transportasi dan utilitas).
- b. Data rencana tata ruang dan kebijakan pembangunan (RTRW/RDTR, RPJMD, rencana induk sektoral, kebijakan kawasan strategis).
- c. Data lingkungan hidup (kondisi fisik lingkungan, kawasan lindung, kualitas lingkungan, risiko dan kerentanan bencana).
- d. Data lingkungan binaan dan tata ruang (kepadatan terbangun, fungsi bangunan, intensitas pemanfaatan ruang).
- e. Data sosial dan kependudukan (jumlah dan proyeksi penduduk, karakteristik sosial, mobilitas dan aktivitas masyarakat).
- f. Data ekonomi kawasan (struktur dan skala kegiatan ekonomi, perdagangan, pariwisata, jasa, potensi unggulan).
- g. Data infrastruktur dan pelayanan dasar (transportasi, air minum, sanitasi, persampahan, drainase, energi, telekomunikasi).
- h. Data tata kelola dan kelembagaan (peran instansi, program berjalan, skema pendanaan, kemitraan).
- i. Data pergerakan orang dan barang (pola perjalanan, arus wisata, logistik, dan distribusi).

j. Hasil survei lapangan dan masukan pemangku kepentingan (FGD, wawancara, konsultasi publik).

Output

- a. Profil komprehensif kondisi kawasan prioritas terpilih.
- b. Peta tematik kondisi eksisting kawasan (fungsi kawasan, lingkungan, infrastruktur, dan pelayanan).
- c. Matriks potensi, permasalahan, kendala, serta isu strategis kawasan.
- d. Analisis kebutuhan pengembangan kawasan berdasarkan proyeksi dan standar pelayanan.
- e. Ringkasan hasil sinkronisasi kebijakan dan kesesuaian tata ruang.
- f. Rumusan peluang dan keterbatasan pengembangan kawasan.
- g. Rekomendasi awal arahan dan strategi pengembangan kawasan prioritas sebagai dasar penyusunan skenario dan rencana tindak lanjut.

5.2 Profil Kawasan Prioritas Terpilih

Kajian menyeluruh terhadap kawasan prioritas terpilih bertujuan memberikan gambaran yang komprehensif mengenai kondisi eksisting kawasan, potensi pengembangannya, serta berbagai hambatan yang perlu diatasi, sehingga kawasan dapat berkontribusi secara optimal terhadap pembangunan yang berkelanjutan. Hasil kajian ini selanjutnya menjadi dasar dalam perumusan visi kawasan prioritas yang selaras dengan visi strategis pembangunan.

Penyusunan profil kawasan dilakukan melalui pendekatan terpadu berbasis data spasial, statistik, dan observasi lapangan dengan mengombinasikan sumber data primer dan sekunder. Setiap aspek kawasan dianalisis secara tematik untuk menggambarkan kondisi eksisting, dinamika perkembangan, potensi yang dapat dikembangkan, serta permasalahan dan risiko yang perlu diantisipasi. Seluruh hasil analisis kemudian diintegrasikan sebagai dasar dalam perumusan arah pengembangan kawasan prioritas yang terukur, berkelanjutan, dan implementatif.

Langkah-langkah Profil Kawasan Prioritas Terpilih

- a. Mengidentifikasi kondisi sosial kependudukan dan sosial-ekonomi kawasan, meliputi struktur penduduk, mata pencaharian, pendapatan, dan tingkat kesejahteraan.
- b. Menganalisis struktur dan dinamika ekonomi kawasan, mencakup sektor unggulan, skala usaha, serta potensi pertumbuhan ekonomi.

- c. Mengidentifikasi kondisi fisik lingkungan dan kebencanaan kawasan, meliputi topografi, daya dukung lingkungan, serta tingkat risiko bencana.
- d. Mengidentifikasi kondisi area terbangun eksisting, termasuk penggunaan lahan, pola ruang, tipologi, dan kondisi bangunan.
- e. Menganalisis kinerja infrastruktur dan kondisi pertanahan kawasan, mencakup jaringan pelayanan dasar, aksesibilitas, serta status dan pemanfaatan lahan.

5.2.1 Profil Sosial dan Kependudukan Kawasan

Profil Sosial Kependudukan Kawasan disusun untuk memberikan gambaran komprehensif mengenai karakteristik penduduk, dinamika pertumbuhan, serta struktur demografis yang memengaruhi kebutuhan layanan dan infrastruktur kawasan. Analisis ini menjadi dasar penting dalam perumusan kebijakan dan perencanaan pengembangan kawasan yang berbasis kebutuhan riil penduduk, berorientasi jangka menengah–panjang, serta responsif terhadap perubahan sosial dan pola urbanisasi.

Langkah-langkah Metodologi

- a. Menghimpun data jumlah penduduk, kepadatan, dan laju pertumbuhan penduduk berdasarkan sumber resmi dan terkini sebagai dasar analisis kuantitatif.
- b. Menganalisis struktur umur, tingkat pendidikan, dan komposisi rumah tangga untuk memahami karakter sosial dan potensi kebutuhan layanan dasar.
- c. Mengidentifikasi distribusi penduduk secara spasial untuk melihat pola konsentrasi, ketimpangan, dan keterkaitannya dengan ketersediaan infrastruktur.
- d. Menilai tren migrasi masuk dan keluar serta proses urbanisasi lokal yang memengaruhi dinamika kependudukan kawasan.
- e. Menyusun proyeksi kebutuhan layanan dan infrastruktur berdasarkan tren demografi sebagai input perencanaan pengembangan kawasan ke depan.

Kebutuhan Data

Analisis Profil Sosial Kependudukan Kawasan memerlukan data kuantitatif dan spasial yang bersumber dari instansi resmi dan hasil kompilasi daerah. Data utama meliputi jumlah penduduk, kepadatan, laju pertumbuhan, struktur umur, tingkat pendidikan, komposisi rumah tangga, serta data migrasi dan urbanisasi. Data spasial kependudukan digunakan untuk memetakan sebaran penduduk dan keterkaitannya dengan wilayah administrasi, kawasan terbangun, dan jaringan infrastruktur.

Output yang Dihasilkan

Output dari kajian ini berupa profil sosial kependudukan kawasan yang komprehensif, meliputi narasi analitis, tabel dan grafik kependudukan, peta sebaran penduduk, serta

proyeksi kebutuhan layanan berbasis demografi. Hasil analisis ini menjadi input utama dalam perumusan kebutuhan infrastruktur, penetapan kawasan prioritas, dan penyusunan rencana pengembangan kawasan pada tahapan selanjutnya.

5.2.2 Profil Sosial dan Ekonomi Kawasan

Profil Sosial Ekonomi Kawasan disusun untuk memberikan gambaran komprehensif mengenai kondisi kesejahteraan masyarakat, struktur ketenagakerjaan, serta tingkat kerentanan sosial yang berkembang di dalam kawasan. Analisis ini bertujuan mengidentifikasi kapasitas ekonomi masyarakat, ketimpangan sosial, dan akses terhadap layanan dasar sebagai landasan perumusan kebijakan dan intervensi pengembangan kawasan yang inklusif, berkeadilan, dan berkelanjutan.

Langkah-langkah Metodologi

- a. Menghimpun dan menganalisis data ketenagakerjaan, termasuk tingkat partisipasi angkatan kerja, tingkat pengangguran, serta jenis mata pencaharian utama masyarakat kawasan.
- b. Menganalisis tingkat pendapatan dan pola pengeluaran rumah tangga untuk menggambarkan daya beli, struktur konsumsi, dan tingkat kesejahteraan ekonomi masyarakat.
- c. Mengidentifikasi kelompok masyarakat rentan, tingkat kemiskinan, serta faktor penyebabnya sebagai dasar penentuan prioritas intervensi sosial.
- d. Menilai tingkat akses masyarakat terhadap layanan dasar seperti pendidikan, kesehatan, air bersih, sanitasi, dan perumahan layak.
- e. Merumuskan isu strategis sosial ekonomi kawasan berdasarkan hasil analisis sebagai masukan utama dalam perencanaan pengembangan kawasan dan penyusunan program prioritas.

Kebutuhan Data

Analisis Profil Sosial Ekonomi Kawasan memerlukan data ketenagakerjaan, pendapatan dan pengeluaran rumah tangga, tingkat kemiskinan, serta akses terhadap layanan dasar. Data bersumber dari statistik resmi, dokumen perencanaan daerah, dan hasil survei terkait kesejahteraan masyarakat. Data spasial sosial ekonomi digunakan untuk memetakan distribusi kemiskinan, lokasi kelompok rentan, serta keterkaitannya dengan ketersediaan layanan dasar dan infrastruktur.

Output yang Dihasilkan

Output kajian ini berupa profil sosial ekonomi kawasan yang komprehensif, meliputi narasi analitis, tabel dan grafik ketenagakerjaan dan kesejahteraan, peta sebaran kemiskinan dan kelompok rentan, serta rumusan isu sosial ekonomi utama kawasan. Hasil ini menjadi dasar

perumusan strategi pengembangan kawasan yang inklusif dan berorientasi pada peningkatan kesejahteraan masyarakat.

5.2.3 Profil Ekonomi Kawasan

Profil Ekonomi Kawasan disusun untuk memahami struktur dan kinerja ekonomi kawasan, termasuk sektor-sektor dominan, pola aktivitas usaha, serta keterkaitannya dengan sistem ekonomi wilayah yang lebih luas. Analisis ini bertujuan mengidentifikasi potensi dan keunggulan ekonomi kawasan sebagai dasar perumusan strategi pengembangan kegiatan usaha, peningkatan nilai tambah, serta penguatan peran kawasan dalam mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan inklusif.

Langkah-langkah Metodologi

- a. Mengidentifikasi sektor-sektor ekonomi utama yang berperan signifikan dalam pembentukan nilai tambah dan penyerapan tenaga kerja di kawasan.
- b. Menganalisis rantai nilai utama serta hubungan hulu-hilir antar sektor untuk mengidentifikasi peluang peningkatan nilai tambah dan integrasi ekonomi.
- c. Mengkaji posisi dan fungsi kawasan dalam sistem ekonomi wilayah, termasuk keterkaitannya dengan pusat-pusat pertumbuhan dan jaringan ekonomi regional.
- d. Menginventarisasi pelaku usaha berdasarkan skala usaha dan jenis kegiatan ekonomi untuk memahami struktur usaha dan potensi pengembangannya.
- e. Menyusun peluang pengembangan ekonomi kawasan berdasarkan potensi sektor unggulan, keterkaitan antar sektor, dan posisi strategis kawasan dalam sistem ekonomi wilayah.

Kebutuhan Data

Profil Ekonomi Kawasan memerlukan data sektoral seperti kontribusi PDRB, struktur industri, jumlah dan jenis usaha, data perdagangan, investasi, serta penyerapan tenaga kerja. Data tambahan mencakup informasi rantai nilai, keterkaitan antar sektor, dan peran kawasan dalam sistem ekonomi regional. Data ini bersumber dari BPS, dinas terkait, laporan sektor swasta, dan survei lapangan untuk memastikan representasi kondisi ekonomi kawasan secara komprehensif.

Output yang Dihasilkan

Output dari kajian ini berupa profil ekonomi kawasan yang komprehensif, mencakup narasi analitis, tabel dan grafik kontribusi sektor ekonomi, peta distribusi kegiatan usaha, serta matriks rantai nilai dan potensi pengembangan sektor unggulan. Hasil kajian ini menjadi dasar perencanaan intervensi ekonomi, pengembangan sektor prioritas, dan strategi peningkatan nilai tambah kawasan.

5.2.4 Profil Kondisi Fisik dan Lingkungan Kawasan

Profil Kondisi Fisik Lingkungan Kawasan disusun untuk memberikan pemahaman menyeluruh mengenai karakteristik lahan, topografi, hidrologi, serta kualitas lingkungan yang berperan penting dalam pengendalian pemanfaatan ruang dan perencanaan pembangunan kawasan. Analisis ini menjadi dasar dalam menentukan kesesuaian penggunaan lahan, pengelolaan sumber daya alam, dan mitigasi risiko lingkungan, sehingga pengembangan kawasan dapat dilakukan secara berkelanjutan dan sesuai prinsip daya dukung dan daya tampung lingkungan.

Langkah-langkah Metodologi

- a. Memetakan kondisi topografi, elevasi, dan kemiringan lahan untuk menilai potensi risiko erosi, banjir, dan kesesuaian penggunaan lahan.
- b. Mengkaji jenis tanah, kapasitas infiltrasi, serta pola hidrologi untuk mendukung perencanaan drainase, pertanian, dan pembangunan infrastruktur.
- c. Menilai kondisi kualitas air permukaan dan air tanah, kualitas udara, serta kondisi tutupan vegetasi untuk memahami status lingkungan dan tekanan ekosistem.
- d. Menentukan kawasan konservasi, zona rawan erosi atau banjir, serta area yang memiliki sensitivitas ekologis tinggi sebagai dasar pengendalian pemanfaatan ruang.
- e. Menyusun peta tematik yang menunjukkan kapasitas lahan dalam menampung pembangunan dan aktivitas manusia tanpa menimbulkan kerusakan lingkungan signifikan.

Kebutuhan Data

Analisis Profil Fisik Lingkungan Kawasan memerlukan data topografi (DEM, peta kontur), karakteristik tanah, hidrologi, kualitas air dan udara, tutupan vegetasi, serta data kawasan lindung dan zona rawan degradasi. Data tambahan termasuk citra satelit, hasil survei lapangan, dan informasi dokumen tata ruang untuk memastikan representasi kondisi fisik lingkungan secara akurat dan komprehensif.

Output yang Dihasilkan

Output dari kajian ini berupa profil fisik lingkungan kawasan yang komprehensif, termasuk narasi analitis, peta topografi, peta hidrologi, peta kualitas lingkungan, dan peta daya dukung serta daya tampung lahan. Hasil ini menjadi dasar pengendalian pemanfaatan ruang, perencanaan infrastruktur, mitigasi risiko lingkungan, serta integrasi aspek fisik lingkungan ke dalam perencanaan pengembangan kawasan secara berkelanjutan.

5.2.5 Profil Kebencanaan Kawasan

Profil Kebencanaan Kawasan disusun untuk menilai tingkat risiko bencana serta kapasitas kawasan dalam menghadapi potensi ancaman alam maupun buatan manusia. Analisis ini

menjadi dasar dalam perencanaan mitigasi, pengendalian pemanfaatan ruang, dan peningkatan kapasitas adaptasi masyarakat, sehingga pengembangan kawasan dapat dilaksanakan dengan memperhatikan keselamatan, ketahanan, dan keberlanjutan.

Langkah-langkah Metodologi

- a. Mengumpulkan data dan informasi mengenai jenis bencana yang pernah terjadi, frekuensi, intensitas, serta dampak historis terhadap kawasan dan masyarakat.
- b. Menilai kerentanan infrastruktur, bangunan, dan masyarakat terhadap bencana, termasuk kelompok rentan yang paling terdampak.
- c. Mengkaji area yang berisiko tinggi terhadap ancaman bencana, termasuk zona rawan banjir, longsor, gempa, dan potensi bahaya lainnya.
- d. Menilai kesiapan sistem mitigasi bencana, fasilitas tanggap darurat, jaringan evakuasi, serta koordinasi antar lembaga penanggulangan bencana.
- e. Menyusun peta risiko bencana yang menunjukkan tingkat paparan dan kerentanan kawasan, serta merumuskan rekomendasi strategis untuk pengurangan risiko dan penguatan kapasitas adaptasi masyarakat.

Kebutuhan Data

Analisis Profil Kebencanaan Kawasan memerlukan data historis bencana, peta zonasi rawan bencana, informasi karakteristik bangunan dan infrastruktur, data demografi, serta catatan sistem mitigasi yang ada. Data tambahan dapat bersumber dari BNPB, BPBD, BMKG, lembaga teknis, survei lapangan, serta citra satelit untuk pemetaan spasial dan verifikasi kondisi eksisting.

Output yang Dihasilkan

Output dari kajian ini berupa profil risiko bencana kawasan yang komprehensif, termasuk narasi analitis, peta zonasi risiko, matriks kerentanan dan paparan, serta rekomendasi strategis untuk mitigasi dan pengurangan risiko. Hasil ini menjadi dasar perencanaan pembangunan yang aman, penyusunan kebijakan mitigasi, serta penguatan kapasitas adaptasi masyarakat di kawasan yang memiliki tingkat risiko tinggi.

5.2.6 Profil Kinerja Infrastruktur Kawasan

Profil dan Kinerja Infrastruktur Kawasan disusun untuk mengevaluasi kondisi dan tingkat pelayanan prasarana dasar serta jaringan pendukung aktivitas kawasan. Analisis ini menjadi dasar dalam perencanaan pengembangan infrastruktur yang efektif, efisien, dan berkelanjutan, serta memastikan bahwa ketersediaan dan kualitas infrastruktur mampu mendukung pertumbuhan ekonomi, mobilitas, dan kualitas hidup masyarakat secara optimal.

Langkah-langkah Metodologi

- a. Mengumpulkan data kondisi, tipe, dan kapasitas jaringan jalan, transportasi umum, serta koneksi antar zona untuk menilai aksesibilitas kawasan.
- b. Menilai ketersediaan, kualitas, dan cakupan layanan air bersih, sistem sanitasi, serta jaringan drainase untuk memastikan layanan dasar terpenuhi dan mendukung kesehatan lingkungan.
- c. Menginventarisasi pasokan energi listrik dan jaringan telekomunikasi sebagai indikator kesiapan infrastruktur pendukung kegiatan ekonomi dan sosial di kawasan.
- d. Menilai tingkat pelayanan prasarana dasar melalui indikator ketersediaan, kualitas, aksesibilitas, dan distribusi layanan untuk mengidentifikasi kesenjangan dan prioritas intervensi.
- e. Mengidentifikasi kekurangan infrastruktur, area dengan pelayanan rendah, serta merumuskan kebutuhan pengembangan dan peningkatan kapasitas untuk mendukung pertumbuhan kawasan secara berkelanjutan.

Kebutuhan Data

Analisis Profil dan Kinerja Infrastruktur Kawasan memerlukan data jaringan jalan, transportasi publik, pasokan air minum, sanitasi, drainase, listrik, dan telekomunikasi. Data ini bersumber dari instansi teknis terkait (Dinas PUPR, Dinas Perhubungan, PDAM, PLN, operator telekomunikasi), peta jaringan, survei lapangan, dan dokumen perencanaan daerah untuk memastikan representasi kondisi eksisting secara akurat.

Output yang Dihasilkan

Output dari kajian ini berupa profil infrastruktur kawasan yang komprehensif, termasuk narasi analitis, peta jaringan infrastruktur, tabel cakupan layanan, dan matriks gap kebutuhan pengembangan. Hasil ini menjadi dasar penyusunan rencana investasi infrastruktur, prioritas perbaikan dan pembangunan baru, serta integrasi pelayanan prasarana dalam strategi pengembangan kawasan secara berkelanjutan.

5.2.7 Profil Pertanahan Kawasan

Profil Pertanahan Kawasan disusun untuk memahami kondisi hukum, status kepemilikan, penguasaan, dan potensi konsolidasi lahan yang dapat mendukung pengembangan kawasan secara terencana. Analisis ini menjadi dasar dalam pengendalian pemanfaatan lahan, perencanaan tata ruang, serta mitigasi risiko konflik pertanahan, sehingga intervensi pembangunan dapat berjalan secara legal, tertib, dan berkelanjutan.

Langkah-langkah Metodologi

- a. Menginventarisasi dokumen legal dan sertifikasi tanah, mencakup tanah negara, tanah adat, tanah masyarakat, dan tanah milik pihak swasta.

- b. Menilai kesesuaian penggunaan lahan eksisting dengan dokumen tata ruang, termasuk zona peruntukan, kawasan lindung, dan rencana pengembangan jangka menengah–panjang.
- c. Mengidentifikasi wilayah rawan konflik, sengketa kepemilikan, atau tumpang tindih status lahan sebagai dasar mitigasi risiko hukum dan sosial.
- d. Mengkaji potensi konsolidasi lahan dan lahan kosong yang dapat dioptimalkan untuk pengembangan kawasan, termasuk analisis aksesibilitas dan keterkaitan dengan infrastruktur.
- e. Menyusun rekomendasi strategis terkait pengamanan hak kepemilikan, konsolidasi lahan, dan pengendalian pemanfaatan untuk mendukung pengembangan kawasan yang tertib dan berkelanjutan.

Kebutuhan Data

Analisis Profil Pertanahan Kawasan memerlukan data kepemilikan dan penguasaan lahan, sertifikat tanah, dokumen rencana tata ruang, peta administrasi, serta catatan sengketa atau konflik pertanahan. Data tambahan meliputi informasi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), pemerintah daerah, hasil survei lapangan, dan citra satelit untuk memverifikasi kondisi eksisting dan keterkaitan dengan jaringan infrastruktur.

Output yang Dihasilkan

Output kajian ini berupa profil pertanahan kawasan yang komprehensif, mencakup narasi analitis, peta status kepemilikan, peta kesesuaian tata ruang, peta potensi konflik, dan matriks ketersediaan lahan untuk pengembangan. Hasil ini menjadi dasar perencanaan pengembangan kawasan, pengendalian pemanfaatan lahan, mitigasi risiko pertanahan, serta strategi konsolidasi dan pengelolaan lahan secara berkelanjutan.

5.2.8 Kebutuhan, Peluang dan Tantangan Kawasan

Analisis kebutuhan, peluang, dan tantangan kawasan disusun untuk memperoleh gambaran menyeluruh mengenai kondisi eksisting dan dinamika pengembangan kawasan sebagai dasar perumusan arah penataan dan investasi. Analisis ini mengintegrasikan aspek lingkungan binaan, mobilitas, sosial ekonomi, ekonomi kawasan, infrastruktur, serta pemangku kepentingan untuk mengidentifikasi kesenjangan pelayanan, potensi unggulan, serta berbagai risiko dan hambatan pengembangan. Hasil analisis menjadi landasan dalam merumuskan strategi pengembangan kawasan yang terarah, berdaya saing, inklusif, dan berkelanjutan.

Langkah-langkah analisis kebutuhan, peluang dan tantangan kawasan:

- a. Mengidentifikasi kebutuhan penataan lingkungan binaan dan struktur spasial kawasan untuk meningkatkan keterpaduan tata guna lahan, kualitas ruang publik, serta efisiensi pemanfaatan ruang.

- b. Menganalisis peluang dan tantangan mobilitas serta aksesibilitas kawasan melalui peningkatan koneksi jaringan transportasi, penguatan angkutan umum, serta pengembangan fasilitas pejalan kaki dan pesepeda.
- c. Menggali kebutuhan dan potensi sosial-ekonomi kawasan dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat, memperluas akses kerja layak, serta mengurangi ketimpangan sosial.
- d. Menganalisis peluang penguatan dan diversifikasi ekonomi kawasan melalui pengembangan sektor unggulan, peningkatan produktivitas usaha, daya saing, dan akses pembiayaan.
- e. Mengidentifikasi kebutuhan peningkatan infrastruktur kawasan meliputi jaringan jalan, air minum, sanitasi, drainase, persampahan, serta infrastruktur pendukung lainnya yang berkelanjutan.
- f. Menganalisis peran, peluang, dan tantangan pemangku kepentingan dalam mendorong kolaborasi, memperkuat kelembagaan, serta menjamin keberlanjutan pengembangan kawasan.

5.3 Penyusunan Visi Tematik Kawasan Prioritas Terpilih

Penyusunan visi tematik untuk kawasan prioritas terpilih merupakan tahap strategis dalam perencanaan kota yang bertujuan memberikan arah pengembangan yang jelas, terukur, dan kontekstual. Visi ini menjadi panduan utama dalam menentukan karakter masa depan kawasan, memastikan keselarasan dengan rencana pembangunan daerah, indikator kinerja kota (KPI), serta aspirasi masyarakat setempat. Dengan memahami kondisi eksisting, potensi, tantangan, dan peluang kawasan, visi tematik ini dirancang untuk menciptakan ruang yang inklusif, berkelanjutan, dan responsif terhadap kebutuhan sosial, budaya, ekonomi, serta lingkungan.

Proses formulasi visi kawasan dilakukan secara sistematis dengan mengintegrasikan analisis teknis, masukan pemangku kepentingan, dan pendekatan berbasis tempat (place-based development). Hasilnya adalah kerangka pengembangan kawasan yang mencakup karakter ruang, jaringan transportasi, tata ruang publik dan privat, serta panduan desain lingkungan binaan. Visi ini tidak hanya menjadi dokumen strategis, tetapi juga alat koordinasi bagi seluruh pihak terkait dalam pelaksanaan pembangunan, sehingga dapat memastikan konsistensi, kualitas, dan keterpaduan dalam implementasi jangka panjang.

Langkah-Langkah Penentuan Visi Kawasan Prioritas

- a. Mengkaji keselarasan visi kawasan dengan visi dan misi pembangunan kota.

- b. Mengintegrasikan profil dan hasil analisis kawasan prioritas sebagai dasar perumusan arah pengembangan.
- c. Merumuskan tantangan dan peluang utama kawasan sebagai bahan penyusunan visi.
- d. Mengidentifikasi dan menyaring isu-isu strategis yang memengaruhi pengembangan kawasan.
- e. Menghimpun umpan balik pemangku kepentingan melalui FGD dan wawancara.
- f. Memformulasikan pernyataan visi kawasan prioritas secara final berdasarkan hasil sintesis seluruh masukan.

5.4 Kerangka Pengembangan dan Perancangan Perkotaan Terpadu

Kerangka Integrated Urban Design & Development Framework dirancang untuk menyediakan pendekatan terpadu dalam perencanaan dan pengembangan kawasan perkotaan. Tujuan utamanya adalah memastikan bahwa setiap aspek tata ruang dan fisik kota — mulai dari struktur lahan, intensitas pemanfaatan ruang, pola dan massa bangunan, sistem sirkulasi, ruang terbuka, elemen hijau, hingga jaringan infrastruktur — diatur secara komprehensif dan harmonis. Kerangka ini tidak hanya menetapkan aturan normatif, tetapi juga mendorong fleksibilitas dan inovasi desain yang responsif terhadap konteks lokal serta inklusif bagi seluruh kelompok masyarakat.

Dalam praktiknya, kerangka ini diterjemahkan menjadi panduan desain spesifik untuk setiap sub-kawasan melalui penetapan primary rules (ketentuan utama) dan secondary advisory rules (rekomendasi pendukung). Ketentuan ini meliputi tata letak bangunan, batas ketinggian, orientasi fasad, zona interaksi sosial, jenis material, dan prinsip desain universal. Proses penyusunan panduan didukung oleh teknologi canggih seperti 3D smart modelling dan GIS-based digital mapping, yang memungkinkan analisis spasial mendalam, simulasi integrasi infrastruktur, dan pengambilan keputusan desain yang presisi, kreatif, serta kontekstual.

Langkah-Langkah Penyusunan Integrated Urban Design & Development Framework:

- a. Mengkaji struktur ruang, pola guna lahan, dan karakter fisik kawasan sebagai dasar penyusunan kerangka desain terpadu.
- b. Menyusun konsep pengaturan intensitas, massa bangunan, sistem sirkulasi, ruang terbuka, elemen hijau, dan jaringan infrastruktur kawasan.
- c. Merumuskan panduan desain spesifik per sub-kawasan melalui penetapan primary rules dan secondary advisory rules.
- d. Menetapkan ketentuan teknis mencakup tata letak bangunan, batas ketinggian, orientasi fasad, zona interaksi sosial, material, dan prinsip desain universal.

- e. Mensimulasikan konsep desain dan integrasi infrastruktur menggunakan 3D smart modelling.
- f. Memetakan seluruh komponen desain dan pengembangan kawasan berbasis GIS sebagai dasar pengendalian dan implementasi.
- g. Melakukan penyempurnaan kerangka desain melalui uji konsistensi terhadap visi kawasan dan kebutuhan pemangku kepentingan.

Output

- Rencana Umum Tata Guna Lahan
- Rencana Umum Intensitas Pemanfaatan Lahan
- Rencana Umum Tata Massa Bangunan & Arsitektur
- Rencana Umum Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung
- Rencana Umum Ruang Terbuka dan Tata Hijau
- Rencana Umum Tata Kualitas Lingkungan

Tabel 5.1 Metodologi dan Sumber Acuan Perencanaan Kawasan

Elemen Perencanaan	Sumber / Acuan Regulasi dan Pedoman Teknis
Tata Guna Lahan dan Intensitas Pemanfaatan Lahan	Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Peraturan Menteri ATR/BPN No. 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi RTRW Provinsi, Kabupaten, Kota, dan RDTR SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 12 Tahun 2021 tentang Konsolidasi Tanah
Tata Bangunan	Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Peraturan Menteri PUPR No. 21 Tahun 2021 tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau Undang-Undang No. 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya Peraturan Menteri PUPR No. 14 Tahun 2017 tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung Peraturan Menteri PUPR No. 24 Tahun 2018 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran Bangunan Gedung dan Lingkungan
Sirkulasi dan Jalur Penghubung	Peraturan Menteri PUPR No. 5 Tahun 2023 tentang Persyaratan Teknis Jalan dan Perencanaan Teknis Jalan

Elemen Perencanaan	Sumber / Acuan Regulasi dan Pedoman Teknis
	Pedoman No. 05/PBM/2021 tentang Perencanaan Fasilitas Pesepeda ITDP – TOD Standard Peraturan Pemerintah No. 30 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Lalu Lintas dan Angkutan Jalan Peraturan Menteri ATR No. 16 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit Peraturan Menteri PUPR No. 33 Tahun 2014 tentang Perencanaan dan Penyediaan Sarana Jaringan Pejalan Kaki di Kawasan Perkotaan Pedoman PUPR No. 02/SE/M/2018 tentang Pedoman Perencanaan Teknis Fasilitas Pejalan Kaki Peraturan Menteri Perhubungan No. 59 Tahun 2020 tentang Keselamatan Pesepeda di Jalan SNI 7391:2015 tentang Spesifikasi Geometri Teluk Bus SNI 714:2004 tentang Geometri Jalan Perkotaan
Sirkulasi dan Jalur Penghubung	SNI 8472:2022 tentang Jalur Sepeda
Ruang Terbuka dan Tata Hijau	Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Peraturan Menteri PUPR No. 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Perkotaan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Peraturan Menteri PUPR No. 05 Tahun 2012 tentang Penanaman Pohon pada Sistem Jaringan Jalan Peraturan Menteri PUPR No. 24/PRT/M/2015 tentang Garis Sempadan Sungai dan Danau UN-Habitat – Global Public Space Toolkit SDG 11.7 – Akses Universal terhadap Ruang Terbuka Hijau dan Ruang Publik WHO – Urban Green Spaces and Health IUCN – Global Standard for Nature-based Solutions (NbS) NACTO – Urban Street Design Guide & Urban Street Stormwater Guide
Kualitas Lingkungan	Peraturan Menteri PU No. 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas Bangunan dan Lingkungan Pedoman Kementerian PUPR No. 17/PRT/M/2023 tentang Perencanaan Teknis Fasilitas Pejalan Kaki Pedoman Kementerian PUPR No. 77/PRT/M/2023 tentang Perencanaan Teknis Fasilitas Pejalan Kaki Peraturan Menteri Perhubungan No. PM 13 Tahun 2014 tentang Rambu Lalu Lintas

Elemen Perencanaan	Sumber / Acuan Regulasi dan Pedoman Teknis
	Peraturan Kepala BNPB No. 7 Tahun 2015 tentang Rambu dan Papan Informasi Bencana
	SNI 7391:2020 tentang Spesifikasi Pen

5.5 Penyusunan Rencana Terpadu Infrastruktur dan Rencana Aksi Jangka Menengah serta Pemilihan Major Projects

Tahap Penyusunan Rencana Terpadu Infrastruktur bertujuan untuk membangun kerangka perencanaan infrastruktur yang menyatukan kebutuhan saat ini dengan proyeksi masa depan, selaras dengan standar nasional dan agenda pembangunan global. Rencana ini dirancang melalui pendekatan multilevel untuk memastikan keterpaduan antara rencana infrastruktur kawasan prioritas dengan perencanaan jangka menengah dan panjang. Dalam kerangka ini, disusun daftar proyek terpilih lengkap dengan jadwal implementasi, potensi sumber pembiayaan, serta strategi pembangunan yang menekankan daya tahan sistem dan efisiensi layanan. Pemanfaatan teknologi digital seperti GIS dan data spasial tematik digunakan untuk memetakan integrasi infrastruktur ke dalam struktur ruang kota, sekaligus menyusun skenario pengembangan jangka panjang yang adaptif dan responsif terhadap dinamika perkotaan.

Selanjutnya, hasil perencanaan jangka panjang diturunkan ke dalam Medium-Term Action Plan (PJM), yang menjadi panduan implementasi proyek-proyek prioritas menengah. PJM memuat estimasi jadwal, kebutuhan sumber daya, strategi konsolidasi lahan, serta kelembagaan pelaksana. Dari daftar proyek ini, dipilih proyek-proyek utama (Major Projects) berdasarkan kriteria yang disepakati melalui forum koordinasi lintas pemangku kepentingan. Proyek-proyek utama ini kemudian diintegrasikan ke dalam dokumen RPJMN/D dan diperkuat melalui penyusunan Capital Investment Plan (CIP), sehingga menjadi rencana aksi terstruktur yang siap dilaksanakan secara efektif dan berkelanjutan.

Langkah-Langkah Penyusunan Integrated Infrastructure Plan

- a. Menginventarisasi kebutuhan infrastruktur eksisting dan memproyeksikan kebutuhan jangka pendek, menengah, dan panjang berbasis standar nasional dan agenda global.
- b. Mengintegrasikan rencana infrastruktur kawasan prioritas dengan rencana pembangunan jangka menengah dan panjang melalui pendekatan multilevel.
- c. Menyusun daftar proyek infrastruktur terpilih beserta jadwal implementasi, estimasi biaya, potensi sumber pembiayaan, serta strategi peningkatan ketahanan dan efisiensi layanan.
- d. Memetakan keterpaduan infrastruktur dalam struktur ruang kota menggunakan GIS dan data spasial tematik.

- e. Mengembangkan skenario infrastruktur jangka panjang sebagai dasar pengendalian pengembangan.
- f. Menyusun Medium-Term Action Plan (PJM) yang memuat proyek prioritas menengah, kebutuhan sumber daya, strategi konsolidasi lahan, serta kelembagaan pelaksana.
- g. Menyeleksi major projects melalui forum koordinasi lintas pemangku kepentingan berdasarkan kriteria yang disepakati.
- h. Mengintegrasikan major projects ke dalam dokumen perencanaan pembangunan dan memperkuatnya melalui penyusunan Capital Investment Plan (CIP).

5.6 Penyusunan Rencana Pengembangan dan Pembiayaan Lahan

Sub-bagian Penyusunan Rencana Pengembangan dan Pembiayaan Lahan bertujuan untuk membangun kerangka kerja yang sistematis dalam pengelolaan lahan kawasan prioritas, sekaligus memastikan ketersediaan pembiayaan yang memadai untuk pelaksanaan proyek pembangunan. Fokus utama adalah identifikasi struktur kepemilikan dan penguasaan lahan, sistem tenurial, serta mekanisme perolehan lahan yang sesuai dengan tujuan pembangunan. Rencana ini juga mencakup penataan pemanfaatan ruang, pengaturan zonasi, integrasi infrastruktur, serta perlindungan lingkungan, yang disusun melalui pendekatan berbasis data dan partisipasi aktif pemangku kepentingan.

Selain aspek pengembangan fisik, sub-tugas ini menyusun financing plan yang terintegrasi, melibatkan koordinasi lintas aktor dan lintas sektor. Konsultan merancang skema pembiayaan yang mencakup estimasi kebutuhan pembangunan, serta identifikasi alternatif sumber dana, mulai dari APBD, APBN, skema kemitraan pemerintah-swasta (PPP), hibah, hingga mekanisme pembiayaan inovatif. Dengan mempertimbangkan kapasitas fiskal pemerintah kota dan potensi investasi sektor swasta serta lembaga keuangan internasional, rencana ini menjadi instrumen strategis untuk mendukung pelaksanaan proyek secara tepat waktu, inklusif, dan berkelanjutan.

Fokus utama sub-tugas ini adalah mengidentifikasi struktur kepemilikan lahan, sistem tenurial, serta mekanisme perolehan lahan yang sesuai untuk proyek-proyek pembangunan. Dengan pendekatan berbasis data dan keterlibatan pemangku kepentingan, rencana pengembangan lahan akan mencakup penataan pemanfaatan ruang, peraturan zonasi, integrasi infrastruktur, dan perlindungan terhadap aspek lingkungan secara menyeluruh.

Sub-tugas ini juga mencakup penyusunan financing plan yang melibatkan koordinasi lintas aktor dan lintas sektor. Konsultan akan merumuskan skema pembiayaan yang mencakup estimasi kebutuhan

Langkah-Langkah Rencana Pengembangan dan Pembiayaan Lahan

- a. Mengidentifikasi struktur kepemilikan, penguasaan, dan status tenurial lahan sebagai dasar penyusunan strategi pengembangan.
- b. Menyusun rencana umum pemanfaatan dan pengembangan lahan sesuai arah pengembangan kawasan.
- c. Merumuskan mekanisme pengadaan dan konsolidasi lahan untuk mendukung pelaksanaan proyek strategis.
- d. Mengidentifikasi kebutuhan pendanaan pengembangan lahan serta potensi sumber pembiayaannya.
- e. Menyusun model pembiayaan multi-pihak yang melibatkan pemerintah, swasta, dan masyarakat.

A. Tahapan Masukan dan Landasan (Visi dan Asas Pengembangan)

Tahapan Masukan dan Landasan merupakan tahap awal yang berfungsi membentuk dasar filosofis, arah visi, serta asas-asas pengembangan kawasan prioritas sebagai pijakan seluruh proses perencanaan berikutnya. Tahap ini mengintegrasikan masukan strategis dari perumusan visi kawasan, kerangka desain dan pengembangan perkotaan, serta pemilihan proyek strategis untuk memastikan keselarasan antara arah pengembangan, prinsip keberlanjutan, dan kesiapan implementasi. Luaran tahap ini menjadi dasar konseptual dan kelembagaan dalam pengembangan kawasan.

Pointer Langkah-Langkah

- a. Mengintegrasikan hasil perumusan visi kawasan sebagai arah utama pengembangan.
- b. Merumuskan asas-asas pengembangan yang berkelanjutan, inklusif, dan adaptif.
- c. Menyelaraskan visi dengan kerangka desain dan proyek strategis terpilih.
- d. Menetapkan landasan filosofis pengembangan kawasan.
- e. Merumuskan prinsip kelembagaan sebagai acuan tata kelola dan koordinasi.

B. Tahapan Perencanaan dan Analisis (Rencana Pengembangan Lahan)

Tahapan Perencanaan dan Analisis merupakan inti dari proses perumusan Rencana Pengembangan Lahan yang mencakup aspek teknis, ekonomi, dan finansial. Tahap ini difokuskan pada penyelarasan antara ketersediaan lahan, potensi ekonomi, dan kapasitas pembiayaan melalui analisis yang terukur, sehingga dihasilkan struktur pengembangan yang layak secara teknis dan finansial sebagai dasar implementasi.

Pointer Langkah-Langkah

- a. Menganalisis ketersediaan, penguasaan, dan potensi pengembangan lahan.
- b. Menilai kelayakan ekonomi dan finansial proyek pengembangan.
- c. Mengkaji aspek institusional dan regulasi pendukung pengembangan lahan.
- d. Menyusun struktur biaya dan kebutuhan pembiayaan awal.
- e. Merumuskan Rencana Pengembangan Lahan sebagai dokumen operasional.

C. Tahapan Pengamanan Finansial (Rencana Pembiayaan)

Tahapan Pengamanan Finansial difokuskan pada penyusunan rencana pembiayaan yang konkret, realistik, dan berkelanjutan untuk mendukung pelaksanaan pengembangan kawasan. Tahap ini memastikan bahwa seluruh rencana yang telah disusun memiliki dukungan sumber pendanaan yang jelas, baik dari sektor publik, swasta, maupun skema kemitraan.

Pointer Langkah-Langkah

- a. Mengidentifikasi kebutuhan pembiayaan pengembangan kawasan.
- b. Menginventarisasi potensi sumber pembiayaan dari berbagai sektor.
- c. Merumuskan skema pembiayaan yang sesuai dengan karakteristik proyek
- d. Menyusun rekomendasi model pembiayaan multi-pihak.
- e. Menjamin keterkaitan pembiayaan dengan prioritas pengembangan.

D. Tahapan Keluaran dan Umpan Balik (Implementasi dan Monitoring)

Tahapan Keluaran dan Umpan Balik merupakan tahap operasional yang menerjemahkan hasil perencanaan ke dalam dokumen pelaksanaan serta kerangka pengendalian melalui monitoring dan evaluasi. Tahap ini memastikan bahwa rencana pengembangan kawasan dapat diimplementasikan secara efektif, terukur, dan berkelanjutan, dengan dukungan struktur pembiayaan yang telah diamankan.

Pointer Langkah-Langkah

- a. Menyusun Roadmap Pelaksanaan (Action Plan) pengembangan kawasan.
- b. Menyusun Kerangka Monitoring dan Evaluasi (Monev Framework).
- c. Menyelaraskan rencana aksi dengan ketersediaan dan struktur pembiayaan.
- d. Menerapkan mekanisme umpan balik antara pembiayaan dan pelaksanaan.
- e. Menjamin keberlanjutan pengembangan melalui evaluasi berkala.

5.7 Penyusunan Kerangka Keberlanjutan dan Cerdas untuk Pencapaian KPI

Sub-bagian Penyusunan Kerangka Keberlanjutan dan Cerdas bertujuan membangun kerangka kerja terpadu yang mengintegrasikan teknologi kota cerdas (smart city), prinsip desain kota berkelanjutan, dan pendekatan inovatif guna mendukung pencapaian Indikator Kinerja Utama (KPI) kawasan prioritas. Tahap awal dimulai dengan pemetaan KPI yang relevan serta penetapan baseline yang menjadi acuan evaluasi intervensi berbasis smart dan sustainability. Proses ini memastikan bahwa setiap langkah perencanaan didasarkan pada data, terukur, dan langsung berdampak pada kinerja kawasan sesuai target yang ditetapkan.

Selanjutnya, dilakukan penilaian cepat terhadap kesiapan kawasan dalam mengadopsi teknologi kota cerdas dan praktik keberlanjutan, termasuk identifikasi kesenjangan, tantangan, dan peluang integrasi. Penilaian ini didukung oleh studi kasus praktik terbaik (best practices) yang relevan dan dapat diimplementasikan dalam waktu singkat. Berdasarkan hasil evaluasi, disusun kerangka prioritas teknologi dan sistem yang memenuhi kriteria: keterkaitan langsung dengan KPI, biaya terjangkau, mudah diterapkan dalam waktu satu tahun, serta dapat dikembangkan lebih lanjut. Hasil akhir berupa roadmap strategis yang memandu pengembangan lanjutan kerangka smart city dan keberlanjutan, memastikan kawasan berkembang menjadi layak huni, hijau, cerdas, tangguh, dan berkelanjutan.

Langkah-langkah penyusunan kerangka keberlanjutan dan cerdas untuk pencapaian KPI:

- a. Mengidentifikasi kondisi eksisting kawasan melalui enam aspek utama pembangunan kawasan.
- b. Menganalisis kesenjangan antara kondisi eksisting dengan kebutuhan spesifik lokal kawasan.
- c. Membandingkan hasil analisis dengan praktik terbaik dan standar internasional yang relevan.
- d. Merumuskan standar kinerja (performance standards) Kawasan Prioritas berbasis hasil gap analysis.
- e. Menyelaraskan standar kinerja kawasan dengan tujuan NUDS dan prinsip NPSM.

5.8 Lokakarya dan Konsultasi Pemangku Kepentingan

Sub-tugas Lokakarya dan Konsultasi Pemangku Kepentingan bertujuan untuk memastikan bahwa seluruh proses perencanaan dalam Task 1 dilaksanakan secara partisipatif dan inklusif, melalui keterlibatan aktif berbagai pihak terkait. Konsultan akan menyelenggarakan lokakarya, forum konsolidasi, dan diskusi kelompok terarah (FGD) bersama pemangku kepentingan kunci, termasuk pemerintah pusat dan daerah, asosiasi profesi, akademisi, pelaku usaha, serta perwakilan masyarakat lokal. Kegiatan ini memastikan bahwa setiap tahap perencanaan mempertimbangkan perspektif teknis, aspirasi masyarakat, dan pengalaman lapangan sehingga keputusan yang diambil lebih legitim, akuntabel, dan sesuai konteks lokal.

Setiap sesi konsultasi dirancang secara tematik, menyesuaikan topik dan isu utama yang dibahas dalam Task 1, seperti pengembangan indikator kinerja, perencanaan kawasan, pengelolaan lahan, pembiayaan, hingga integrasi smart city dan prinsip keberlanjutan. Konsultan menggunakan berbagai metode partisipatif, termasuk FGD, dialog multi-stakeholder, survei cepat, dan teknik lain yang relevan dengan kondisi lokal. Hasil diskusi akan didokumentasikan dalam bentuk notulen, matriks umpan balik, dan sintesis tematik. Seluruh masukan pemangku kepentingan akan dirumuskan dalam laporan ringkasan yang menunjukkan bagaimana aspirasi dan rekomendasi mereka telah diintegrasikan ke dalam rencana pengembangan kawasan prioritas.

Langkah-langkah Lokakarya dan Konsultasi Pemangku Kepentingan:

- a. Menentukan tujuan dan topik setiap lokakarya atau FGD dan menyusun daftar pemangku kepentingan kunci untuk dilibatkan.
- b. Menentukan metode konsultasi yang sesuai dengan konteks lokal.
- c. Menyelenggarakan lokakarya tematik, diskusi kelompok, dan dialog multi-stakeholder, serta menggunakan metode partisipatif untuk mendorong keterlibatan aktif peserta.
- d. Melaksanakan wawancara mendalam, survei, dan kuesioner dan mengumpulkan masukan, pendapat, dan rekomendasi dari peserta.
- e. Menyusun matriks umpan balik dan sintesis tematik dari hasil konsultasi, serta mengidentifikasi isu utama, kesenjangan, dan peluang integrasi.
- f. Memastikan aspirasi dan rekomendasi pemangku kepentingan tercermin dalam rencana, serta menyesuaikan rencana berdasarkan masukan teknis dan lokal.
- g. Menyusun laporan ringkasan konsultasi yang mencakup metode pelibatan, masukan utama, dan tindak lanjut integrasi.

5.9 Visualisasi/Rendering dan Peta GIS serta Model Kawasan Prioritas

Sub-tugas Visualisasi/Rendering dan Peta GIS serta Model Kawasan Prioritas bertujuan menghasilkan representasi visual yang informatif, komunikatif, dan mudah dipahami untuk menggambarkan intervensi desain kawasan, skenario pembangunan, serta rencana spasial yang diusulkan. Produk visual ini mengintegrasikan data spasial berbasis GIS dengan ilustrasi desain 2D, model 3D, dan rendering fotorealistik, sehingga pemangku kepentingan dapat memahami arah transformasi kawasan secara intuitif dan meyakinkan. Seluruh visualisasi dirancang sebagai media komunikasi perencanaan yang mendukung pengambilan keputusan, sosialisasi kebijakan, serta penyusunan tahapan implementasi yang terstruktur.

Kegiatan visualisasi dimulai dengan penyusunan peta dasar berbasis GIS berkualitas tinggi, yang mencakup citra satelit resolusi tinggi, informasi topografi, dan pemetaan penggunaan lahan eksisting. Berdasarkan peta ini dikembangkan ilustrasi 2D yang menampilkan perubahan tata guna lahan, jaringan jalan, ruang terbuka hijau, dan massa bangunan, lengkap dengan anotasi yang jelas. Selanjutnya, model 3D dan rendering fotorealistik dikembangkan untuk area kunci, menampilkan visualisasi “sebelum dan sesudah” agar dampak transformasi kawasan dapat dipahami secara nyata. Jika memungkinkan, akan ditambahkan visualisasi interaktif, seperti fly-through video atau model virtual sederhana, untuk meningkatkan pengalaman eksplorasi stakeholder terhadap rancangan kawasan.

Langkah-langkah Penyusunan Visualisasi/Rendering dan Peta GIS serta Model Kawasan Prioritas:

- a. Mengumpulkan citra satelit resolusi tinggi, data topografi, penggunaan lahan eksisting, dan infrastruktur, serta menyusun peta dasar GIS berkualitas tinggi sebagai fondasi visualisasi.
- b. Menyusun peta rencana spasial 2D yang menampilkan tata guna lahan, jaringan jalan, ruang terbuka hijau, dan massa bangunan, serta memastikan konsistensi bahasa grafis, warna, dan anotasi untuk memudahkan pemahaman.
- c. Membuat model tiga dimensi dari area prioritas, menampilkan volume bangunan, ruang terbuka, dan elemen infrastruktur, serta menyajikan tampilan “sebelum dan sesudah” untuk menunjukkan transformasi kawasan.
- d. Menghasilkan render visual yang realistik untuk menampilkan kondisi kawasan secara nyata, serta menambahkan elemen pencahayaan, material, dan vegetasi untuk memperkuat kualitas visual.
- e. Mengembangkan fly-through video atau model virtual sederhana untuk eksplorasi interaktif, serta memastikan user experience yang intuitif bagi pemangku kepentingan.

- f. Menggabungkan peta GIS, ilustrasi 2D, model 3D, dan render dalam satu paket komunikasi visual, serta menyusun dokumentasi visual untuk presentasi, sosialisasi, dan dasar pengambilan keputusan.
- g. Menyampaikan visualisasi kepada stakeholder untuk mendapatkan masukan dan memastikan interpretasi sesuai tujuan perencanaan.

06

Panduan Rancang Kota Kawasan Percontohan



6. PANDUAN RANCANG KOTA KAWASAN PERCONTOHAN

6.1 Rona Awal dan Kondisi Eksisting Kawasan Percontohan

Tahap Rona Awal dan Kondisi Eksisting Kawasan Percontohan bertujuan untuk menyediakan pemahaman komprehensif mengenai kondisi eksisting kawasan pilot yang menjadi fokus intervensi pembangunan. Analisis dilakukan pada dua skala perencanaan: tingkat kota (city-wide) yang mencakup kebijakan, strategi pembangunan, pengembangan KPI, dan pemilihan kawasan prioritas; serta tingkat kawasan prioritas yang meliputi telaah kawasan, perumusan visi tematik, desain pengembangan terpadu, serta rencana infrastruktur dan proyek utama. Hasil analisis baseline ini menjadi fondasi untuk penyusunan rencana pembiayaan, kerangka kota cerdas dan berkelanjutan, serta visualisasi dan pemodelan GIS.

Kawasan Pilot ditetapkan sebagai hasil delineasi kawasan prioritas terpilih melalui kesepakatan dengan pemerintah daerah dan koordinasi lintas tim. Analisis baseline dilakukan secara menyeluruh terhadap profil umum, demografi, kondisi fisik dan lingkungan, penggunaan dan kepemilikan lahan, infrastruktur, serta dinamika pasar kawasan. Seluruh temuan dianalisis untuk mengidentifikasi tantangan, peluang, kekuatan, dan isu strategis yang akan menjadi dasar perumusan rekomendasi pemanfaatan aset, strategi pembangunan, dan visi kawasan untuk jangka menengah dan panjang.

Tahapan dan Langkah-Langkah:

Tahap 1 – Persiapan dan Koordinasi

- Melaksanakan koordinasi awal untuk menyepakati lingkup pekerjaan, lokasi, dan delineasi kawasan.
- Melakukan telaah dokumen rencana, kebijakan, dan konsep desain yang relevan.
- Menyusun rencana kerja teknis serta instrumen survei lapangan.

Tahap 2 – Survei Lapangan dan Pengumpulan Data

- Melakukan survei lingkungan binaan, kondisi fisik, dan aspek kebencanaan kawasan.
- Mengidentifikasi penggunaan lahan, tipologi dan kondisi bangunan, serta potensi ruang tidak termanfaatkan.
- Menganalisis mobilitas, aksesibilitas, dan infrastruktur dasar kawasan.
- Mengumpulkan data sosial-ekonomi melalui wawancara, FGD, dan observasi lapangan.

- Mengkaji kondisi serta potensi ekonomi kawasan.

Tahap 3 – Analisis Tematik

- Menganalisis kondisi lingkungan binaan dan struktur spasial kawasan.
- Menganalisis sistem mobilitas dan tingkat aksesibilitas.
- Menganalisis karakteristik sosial dan ekonomi masyarakat.
- Menganalisis kinerja serta potensi ekonomi kawasan.
- Menganalisis ketersediaan dan kinerja infrastruktur kawasan.
- Mengidentifikasi pemangku kepentingan dan peran strategisnya.

Tahap 4 – Sintesis dan Perumusan Visi

- Menyusun sintesis peluang, kebutuhan, dan kendala pembangunan kawasan.
- Melaksanakan validasi hasil analisis melalui forum bersama pemangku kepentingan.
- Merumuskan visi kawasan sebagai arah pengembangan jangka menengah dan panjang.

6.2 Konsep Dasar/Visi, General Intent dan KPI Kawasan Percontohan

Tahap Konsep Dasar/Visi, General Intent dan KPI Kawasan Percontohan merupakan fase strategis untuk merumuskan arah transformasi kawasan pilot secara menyeluruh, dengan pendekatan desain yang terintegrasi, terukur, dan berkelanjutan. Pada skala perencanaan kota, kegiatan ini mencakup perumusan kebijakan, strategi pembangunan, pengembangan KPI, dan pemilihan kawasan prioritas. Pada skala kawasan prioritas, fokus diarahkan pada telaah kawasan, perumusan visi tematik, konsep perancangan terpadu, serta rencana infrastruktur dan proyek utama. Hasil dari tahap ini menjadi pedoman visioner sekaligus teknis yang mengarahkan pengembangan fisik, sosial, dan ekonomi kawasan secara bertahap, konsisten, dan adaptif terhadap dinamika perkotaan.

Penyusunan Design Concept & Vision menjembatani hasil analisis baseline dengan perumusan strategi transformasi kawasan. Tahapan ini menghasilkan visi pengembangan jangka panjang, strategi operasional, konsep perancangan terpadu, dan indikator kinerja utama (KPI) yang menjadi tolok ukur keberhasilan implementasi desain. Produk akhir dari proses ini diharapkan mampu memberikan panduan yang jelas bagi pengambilan keputusan,

perencanaan infrastruktur, penataan ruang, serta pengembangan sosial-ekonomi kawasan percontohan.

Langkah-Langkah Penyusunan Design Concept & Vision

- a. Merumuskan visi pengembangan kawasan sebagai arah jangka panjang yang mencerminkan transformasi kawasan yang berkelanjutan, inklusif, dan berdaya saing.
- b. Menjabarkan strategi transformasi kawasan sebagai kerangka operasional untuk mewujudkan visi melalui tahapan pengembangan yang terukur.
- c. Menyusun konsep perancangan kawasan terpadu yang mencakup peruntukan lahan, tata massa bangunan, arsitektur, ruang terbuka hijau, lanskap, dan strategi placemaking.
- d. Merancang sistem jaringan kawasan yang meliputi koridor jalan, elemen jalan, transportasi, serta integrasi infrastruktur pendukung.
- e. Menetapkan target Indikator Kinerja Utama (KPI) sebagai tolok ukur keberhasilan implementasi desain dan pencapaian visi pembangunan kawasan.

6.3 Survei Geoteknik dan Investigasi Tanah Kawasan Percontohan

Tahap Survei Geoteknik dan Investigasi Tanah Kawasan Percontohan bertujuan memperoleh data primer mengenai kondisi tanah, karakteristik geoteknik, aspek hidrogeologi, dan potensi kebencanaan pada kawasan pilot. Data ini menjadi dasar perencanaan dan pengembangan kawasan yang aman, andal, dan berkelanjutan. Pada skala perencanaan kota, kegiatan ini melengkapi perumusan kebijakan, strategi pembangunan, pengembangan KPI, dan pemilihan kawasan prioritas; sedangkan pada skala kawasan prioritas, survei geoteknik mendukung telaah kawasan, perumusan visi tematik, desain pengembangan terpadu, serta rencana infrastruktur dan proyek utama.

Penyelidikan geoteknik dirancang dengan pendekatan yang terukur dan dapat dipertanggungjawabkan, mencakup pemetaan geoteknik permukaan, pemboran inti, pengujian sondir, serta analisis hidrogeologi dan kebencanaan. Hasil kegiatan ini tidak hanya memberikan informasi teknis tentang kondisi tanah dan air bawah tanah, tetapi juga menjadi dasar rekomendasi mitigasi risiko, strategi pembangunan, dan desain infrastruktur yang sesuai dengan karakteristik kawasan. Seluruh data kemudian dianalisis untuk mendukung keputusan perencanaan fisik dan pengelolaan risiko secara berkelanjutan.

Tahapan dan Langkah-Langkah:

A. Pekerjaan Pendukung Geoteknik

- Melakukan pemetaan geoteknik permukaan untuk mengidentifikasi kondisi morfologi, litologi, dan potensi permasalahan tanah.
- Melaksanakan pemboran inti pada dua titik dengan kedalaman 30–40 meter untuk memperoleh data stratigrafi dan sifat mekanik tanah.
- Melaksanakan pengujian sondir pada tiga titik untuk mengetahui daya dukung tanah dan karakteristik lapisan bawah permukaan.

B. Pekerjaan Pendukung Analisis Hidrogeologi dan Kebencanaan

- Menyusun peta cekungan air tanah sebagai dasar analisis sistem aliran air bawah tanah.
- Mengidentifikasi jenis akuifer dan kedalaman muka air tanah untuk menilai potensi sumber daya air dan risiko genangan.
- Menganalisis jenis bencana geologi dan data kejadian bencana sebagai dasar mitigasi risiko kawasan.

Keluaran Pekerjaan

- Menyajikan hasil pengumpulan data primer geoteknik dari kegiatan pemboran, sondir, dan pemetaan lapangan.
- Menyusun hasil analisis hidrogeologi dan kebencanaan kawasan berdasarkan data cekungan air tanah, akuifer, dan kejadian bencana.
- Merumuskan rekomendasi teknis awal sebagai dasar perencanaan struktur, infrastruktur, dan strategi mitigasi risiko kawasan.

6.4 Rencana Umum dan Panduan Rancang Kota Kawasan Percontohan

Tahap Rencana Umum dan Panduan Rancang Kota Kawasan Percontohan bertujuan menyusun kerangka perancangan kawasan yang memuat strategi dan ketentuan pengembangan tata bangunan serta lingkungan secara terpadu. Pada skala Kawasan Percontohan, Rencana Umum menggambarkan struktur kawasan secara menyeluruh, termasuk pola peruntukan lahan, jaringan sirkulasi, keterhubungan antar ruang, tengaran kawasan, serta penyediaan sarana dan prasarana pendukung. Sementara itu, Panduan Rancangan berfungsi sebagai pedoman teknis rinci pada tingkat sub-blok, mengatur prinsip

dan ketentuan implementasi elemen perancangan secara detail untuk mewujudkan lingkungan perkotaan berkualitas, berorientasi pada manusia dan kepentingan umum.

Dokumen ini disusun dengan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk Permen PU No. 06/PRT/M/2007, serta dirancang fleksibel agar adaptif terhadap dinamika perkembangan kawasan di masa depan. Panduan ini mencakup tiga jenis aturan dasar: Aturan Wajib, Aturan Anjuran Utama, dan Aturan Anjuran, yang mengatur implementasi desain, kewenangan, dan pengendalian kualitas perancangan kawasan. Dengan mekanisme ini, panduan menjadi instrumen strategis untuk memastikan pengembangan kawasan berjalan tertib, konsisten, dan berkelanjutan.

Langkah-langkah Penyusunan Rencana Umum dan Panduan Rancang Kota:

- a. Penetapan Struktur Peruntukan Lahan
 - Menetapkan fungsi ruang dan aktivitas kawasan sebagai dasar pengendalian tata ruang.
 - Mengatur intensitas pemanfaatan lahan agar seimbang antara kapasitas lingkungan dan kebutuhan pembangunan.
- b. Penyusunan Ketentuan Tata Bangunan
 - Menetapkan massa bangunan, ketinggian, orientasi, dan keterpaduan visual kawasan.
 - Mengintegrasikan prinsip desain yang mendukung kualitas fungsional dan visual kawasan.
- c. Perancangan Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung
 - Merancang jaringan jalan, transportasi, dan aksesibilitas untuk menjamin konektivitas dan keselamatan pengguna.
- d. Pengembangan Ruang Terbuka dan Tata Hijau
 - Menyusun sistem ruang terbuka dan lanskap hijau untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan fungsi ekologis kawasan.
- e. Penetapan Standar Kualitas Lingkungan
 - Menetapkan standar kenyamanan, kesehatan, dan keberlanjutan kawasan.
- f. Penetapan Aturan Dasar Panduan
 - Aturan Wajib: Mengacu pada peraturan kota dan bangunan, bersifat mengikat, diberlakukan oleh kepala daerah atau otorita setempat.
 - Aturan Anjuran Utama: Mengatur aspek teknis bangunan dan lingkungan untuk integrasi kawasan; bersifat dianjurkan, kewenangan di tingkat Kepala Dinas teknis.

- Aturan Anjuran: Mengatur kualitas lingkungan, visual, dan fungsional, bersifat dianjurkan dan fleksibel; kewenangan di tingkat Tenaga Ahli Bangunan Gedung atau setara.
- g. Validasi dan Penyesuaian Panduan
- Melakukan konsultasi dengan pemangku kepentingan untuk memastikan panduan sesuai dengan aspirasi masyarakat dan kebutuhan teknis.
 - Menyesuaikan panduan agar tetap adaptif terhadap dinamika pengembangan kawasan di masa depan.

Permen PU No. 06/PRT/M/2007

Panduan sebagai perangkat penting yang berfungsi sebagai dokumen kendali dipertegas dengan pemberlakuan aturan dasar yang meliputi aturan wajib, aturan anjuran utama dan aturan anjuran, beserta pendeklasian kewenangan untuk memutuskan keterlibatan desain dalam konsep penataan kawasan, serta mengontrol implementasi atas aturan dasar tersebut.

Dalam pelaksanaan Panduan Umum dan Panduan terdapat 3 (tiga) jenis aturan dasar antara lain

- Aturan Wajib, Merupakan aturan yang disusun menurut peraturan tata kota dan bangunan gedung setempat atau pun aturan spesifik pengembangan kawasan yang mengikat sesuai dengan Visi Pembangunan yang ditetapkan. Aturan ini bersifat mengikat dan wajib untuk ditaati/diikuti. Kewenangan atas pemberlakuan Aturan Wajib ini dapat dilakukan sebagian pada jenjang tertinggi, yaitu Gubernur/Walikota/Bupati sebagai kepala daerah setempat, dalam hal ini Kepala Otorita.

Prinsip-prinsip penetapan Aturan Wajib adalah:

1. Berorientasi pada aturan ketatakotaan yang berlaku dan
 2. Mendukung pencapaian Visi Pembangunan yang ditetapkan.
- Aturan Anjuran Utama, Merupakan aturan yang disusun menurut kaidah umum pengaturan teknis bangunan dan lingkungan dengan sasaran terciptanya desain kawasan dengan arahan tampilan bangunan dan lingkungan yang berkualitas.

Aturan ini bersifat mengikat dan dianjurkan untuk ditaati/ diikuti. Kewenangan atas pemberlakuan Aturan Anjuran Utama dilakukan pada jenjang Kepala Dinas teknis setempat. Prinsip-prinsip penetapan Aturan Anjuran Utama adalah: (a) Berorientasi pada pengaturan teknis bangunan dan lingkungan demi tercapainya integrasi keseluruhan bagian kawasan perencanaan; (b) Berorientasi pada aspek kemampuan daya dukung (supply side) dari lokasi setempat, bukan pada aspek tuntutan kebutuhan (demand side);

- Aturan Anjuran, Merupakan aturan yang disusun menurut kesepakatan desain yang disesuaikan dengan visi kawasan dan para pemangku kepentingan terkait sehingga bersifat mengikat serta dianjurkan untuk ditaati atau diikuti.

Aturan ini meliputi (a) Kualitas lingkungan, (b) Kualitas visual, dan (c) Kualitas Lingkungan. Prinsip-prinsip penetapan Aturan Anjuran adalah: Berorientasi pada efektivitas pemanfaatan ruang yang ada, prediksi kontinuitas pelaksanaan program, kemungkinan fleksibilitas perancangan, serta peluang manfaat yang akan dicapai; Mengakomodasi aspirasi berbagai pihak termasuk masyarakat pengguna dan pemangku kepentingan. Kewenangan pemberlakuan atas rekomendasi Tenaga Ahli Bangunan Gedung/ TABG atau setara.

6.5 Modeling Parametrik untuk Pencapaian KPI Terpilih

Tahap Modeling Parametrik untuk Pencapaian KPI Terpilih bertujuan mengembangkan *Parametric Modelling Framework* yang merepresentasikan hubungan kausal antara berbagai variabel pembangunan dengan pencapaian Key Performance Indicators (KPI) kawasan prioritas. Pemodelan ini berfungsi sebagai instrumen kuantitatif untuk mengeksplorasi skenario pembangunan alternatif, menilai kombinasi parameter yang paling optimal, dan mendukung pengambilan keputusan berbasis bukti (evidence-based). Dengan pendekatan ini, perencanaan intervensi pembangunan kota dapat dilakukan secara cerdas, tangguh, dan berkelanjutan, sekaligus meminimalkan risiko dan memaksimalkan efisiensi penggunaan sumber daya.

Parametric modelling memanfaatkan berbagai model tematik yang saling terintegrasi, mencakup aspek mobilitas, jaringan infrastruktur, iklim mikro, ruang terbuka hijau, dan faktor sosial-ekonomi. Hasil analisis memungkinkan perencanaan dan pemangku kepentingan untuk memahami dampak dari setiap alternatif kebijakan atau desain terhadap pencapaian KPI yang telah ditetapkan. Pemodelan ini juga mendukung identifikasi strategi intervensi yang paling efektif dan efisien untuk meningkatkan kualitas lingkungan, konektivitas, dan kesejahteraan masyarakat di kawasan prioritas.

Langkah-langkah Penyusunan *Parametric Modelling Framework*:

- a. Pengembangan Model Transportasi: Menganalisis pola mobilitas, tingkat aksesibilitas, dan efisiensi sistem transportasi untuk mendukung KPI konektivitas dan keberlanjutan kawasan.
- b. Penyusunan Urban Network Analysis Model: Mengevaluasi konektivitas jaringan infrastruktur, distribusi layanan publik, dan efisiensi spasial kawasan.

- c. Pembangunan Climate District Model: Mengkaji iklim mikro, tingkat kenyamanan termal, serta strategi mitigasi dampak perubahan iklim pada skala distrik perkotaan.
- d. Pengembangan Urban Trees Model: Menganalisis kontribusi ruang terbuka hijau dan vegetasi terhadap kualitas lingkungan, serapan karbon, dan kesejahteraan masyarakat.
- e. Analisis Sensitivitas dan Optimasi Multi-Kriteria: Mengidentifikasi kombinasi parameter yang paling efektif dalam memaksimalkan capaian KPI, dengan mempertimbangkan keterbatasan sumber daya.
- f. Perumusan Rekomendasi Strategis: Menyusun rekomendasi intervensi berbasis hasil pemodelan mengenai tindakan yang paling efektif dan efisien untuk mencapai target KPI kawasan prioritas.

6.6 Rencana Pengembangan Lahan dan Pembiayaan Infrastruktur

Tahap Rencana Pengembangan Lahan dan Pembiayaan Infrastruktur bertujuan merumuskan rencana strategis yang komprehensif untuk menjamin ketersediaan, kesinambungan, dan efektivitas pendanaan dalam pelaksanaan pengembangan Kawasan Percontohan. Rencana ini memastikan bahwa seluruh kegiatan pengembangan lahan dan infrastruktur dapat dilaksanakan secara berkeadilan, berkelanjutan, dan efisien, dengan mengelola kombinasi sumber pendanaan publik dan swasta serta menerapkan mekanisme pembiayaan inovatif yang adaptif terhadap dinamika pembangunan.

Rencana pembiayaan ini tidak hanya menjadi panduan teknis dan finansial, tetapi juga menjadi instrumen pengambilan keputusan strategis untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset, mendukung penciptaan lapangan kerja, pertumbuhan ekonomi lokal, dan peningkatan kualitas hidup masyarakat. Dengan pendekatan ini, setiap proyek dalam kawasan percontohan dapat diimplementasikan secara terukur, akuntabel, dan berorientasi pada keberlanjutan jangka panjang.

Langkah-langkah Penyusunan Rencana Pengembangan Lahan dan Pembiayaan Infrastruktur:

- a. Analisis Biaya–Manfaat dan Kebutuhan Pengembangan
 - Mengidentifikasi kebutuhan pengembangan lahan dan infrastruktur secara menyeluruh.
 - Menetapkan area percontohan prioritas.
 - Menilai kontribusi proyek terhadap penciptaan lapangan kerja, pertumbuhan ekonomi lokal, dan peningkatan kualitas hidup masyarakat.

- b. Analisis Finansial Proyek Pengembangan
 - Menilai kelayakan finansial proyek.
 - Mengestimasi biaya investasi, potensi pendapatan, dan tingkat pengembalian investasi.
 - Mengidentifikasi dan mengevaluasi sumber pendanaan publik dan swasta.
- c. Pengembangan Mekanisme Pembiayaan Inovatif
 - Menutup kesenjangan pendanaan melalui skema kemitraan pemerintah-swasta (PPP), land value capture, pembiayaan berbasis komunitas.
 - Mengeksplorasi instrumen pembiayaan berkelanjutan, seperti green bonds.
- d. Pembangunan Kemitraan Pemerintah dan Swasta yang Efektif
 - Merumuskan model kerja sama yang jelas dan kontraktual transparan.
 - Menetapkan mekanisme pembagian risiko yang adil untuk menjamin keberhasilan implementasi proyek.

6.7 Penyusunan Panduan Rancang Kota Digital (GIS Based)

Tahap Penyusunan Panduan Rancang Kota Digital berbasis GIS bertujuan membangun sistem perencanaan kota yang terintegrasi, berbasis data, dan adaptif terhadap kebutuhan pengembangan kawasan. Pendekatan ini menggabungkan seluruh data perencanaan dari FS, DED, dan Masterplan ke dalam satu sistem digital yang terstandar dan interoperabel, sehingga dapat digunakan sebagai instrumen visualisasi, analisis spasial, dan dokumentasi digital. Sistem GIS ini mendukung seluruh siklus pembangunan, mulai dari perencanaan strategis hingga pengambilan keputusan operasional, khususnya untuk kawasan percontohan dan pengembangan kota cerdas.

Metode ini memanfaatkan data sekunder dari dokumen perencanaan, kebijakan tata ruang, dan basis data sektoral, serta data primer terbatas melalui klarifikasi teknis, ground checking, dan validasi spasial. Data yang dikumpulkan mencakup peta penggunaan lahan, jaringan jalan, infrastruktur teknis, utilitas, ruang terbuka hijau, batas administrasi, dan elemen kawasan strategis lainnya. Seluruh data diproses melalui standardisasi, pembersihan, integrasi layer tematik, serta analisis spasial dasar dan tematik untuk menghasilkan sistem GIS yang akurat, konsisten, dan siap digunakan sebagai panduan perancangan digital kawasan.

Langkah-langkah Penyusunan Panduan Rancang Kota Digital (GIS Based):

- a. Persiapan dan Analisis Kebutuhan Sistem
 - Identifikasi kebutuhan data spasial dan keluaran perencanaan dari FS, DED, dan Masterplan.
 - Penetapan standar teknis dan interoperabilitas sistem GIS.
- b. Perancangan Sistem dan Arsitektur Data
 - Penyusunan struktur basis data dan skema layer.
 - Integrasi antar-sub sistem perencanaan untuk memfasilitasi analisis lintas sektor.
- c. Implementasi Sistem GIS
 - Pengembangan proyek GIS menggunakan perangkat lunak utama (misal ArcGIS Pro).
 - Pengolahan, analisis, dan visualisasi data spasial sesuai kebutuhan perencanaan.
- d. Validasi, Pengujian, dan Quality Control
 - Memastikan akurasi data spasial, konsistensi geometri, dan kinerja sistem.
 - Melakukan uji validasi data lapangan dan cross-check dengan data eksisting.
- e. Finalisasi Sistem dan Penyusunan Dokumentasi
 - Menyusun dokumentasi teknis sistem GIS dan manual penggunaan.
 - Menyiapkan basis data spasial terstandarisasi serta rekomendasi pengembangan WebGIS untuk diseminasi publik dan lintas instansi.
- f. Prinsip Pengembangan Sistem
 - Standarisasi data, keamanan informasi, dan interoperabilitas antar-platform.
 - Mengacu pada standar internasional terkait smart city, keselamatan lalu lintas, konektivitas sistem, dan infrastruktur kota cerdas (ISO 39001, ISO 3018, ISO 21972, ISO 37151, ISO 37152, ISO 22395).

Keluaran akhir dari pekerjaan ini meliputi:

- Proyek GIS terintegrasi berbasis ArcGIS Pro.
- Dokumentasi teknis sistem GIS.
- Manual penggunaan sistem untuk operator dan pengguna.
- Basis data spasial terstandarisasi.
- Rekomendasi pengembangan WebGIS untuk diseminasi publik dan lintas instansi.

6.8 Konsultasi dan Lokakarya Pemangku Kepentingan

Tahap Konsultasi dan Lokakarya Pemangku Kepentingan bertujuan memastikan bahwa seluruh proses perencanaan dalam Task 1 dilaksanakan secara partisipatif, inklusif, dan akuntabel. Melalui rangkaian lokakarya dan kegiatan konsultasi terstruktur, masukan strategis dari berbagai pemangku kepentingan—termasuk pemerintah pusat dan daerah, asosiasi profesi, akademisi, komunitas lokal, serta sektor swasta—dapat dihimpun, dianalisis, dan digunakan untuk membangun konsensus serta memperkuat legitimasi perencanaan.

Dokumentasi kegiatan ini dirancang untuk memetakan peran dan pengaruh pemangku kepentingan, merekam hasil diskusi, serta menjelaskan mekanisme integrasi masukan ke dalam tahapan perencanaan selanjutnya. Dengan pendekatan ini, proses perencanaan tidak hanya berbasis bukti dan data teknis, tetapi juga selaras dengan aspirasi dan kebutuhan berbagai pihak yang terkait, sehingga menghasilkan keputusan yang transparan, partisipatif, dan berkelanjutan.

Langkah-langkah Pelaksanaan Konsultasi dan Lokakarya:

- a. Perencanaan dan Persiapan
 - Menyusun agenda, tujuan tiap sesi, metodologi fasilitasi, dan logistik.
 - Menetapkan indikator keberhasilan lokakarya.
- b. Pemetaan Pemangku Kepentingan
 - Identifikasi aktor relevan dan klasifikasi peran serta tingkat pengaruh.
 - Menentukan perwakilan yang representatif dari tiap kelompok pemangku kepentingan.
- c. Desain Metodologi Partisipasi
 - Menentukan format partisipasi (pleno, FGD, sesi tematik, world café, polling).
 - Menyiapkan pedoman fasilitasi dan alat pendukung (presentasi, peta, kuesioner).
- d. Pelaksanaan Lokakarya dan Konsultasi
 - Memfasilitasi dialog terstruktur untuk mengumpulkan pandangan, prioritas, dan rekomendasi peserta.
 - Mencatat interaksi, keputusan, dan isu utama yang muncul.
- e. Dokumentasi dan Notulen
 - Menyusun catatan komprehensif, ringkasan isu utama, kutipan penting, daftar hadir, bahan presentasi, dan rekomendasi aksi.

f. Analisis dan Integrasi Masukan

- Mensintesis masukan menjadi temuan tematik.
- Menilai relevansi terhadap tujuan proyek dan mengintegrasikan hasil ke dokumen perencanaan.

g. Umpam Balik dan Tindak Lanjut

- Mengkomunikasikan hasil sintesis kepada peserta.
- Menetapkan mekanisme tindak lanjut, tanggung jawab, dan jadwal implementasi/monitoring.

Keluaran yang dihasilkan:

- Agenda dan metodologi lokakarya;
- Daftar pemangku kepentingan dan peran;
- Notulen dan ringkasan temuan setiap sesi;
- Laporan integrasi masukan dan rekomendasi tindak lanjut.

6.9 Visualisasi/Rendering Kawasan Percontohan

Tahap Visualisasi/Rendering Kawasan Percontohan bertujuan menerjemahkan konsep rancang kawasan ke dalam bentuk representasi visual yang informatif, komunikatif, dan realistik. Proses ini memungkinkan pemangku kepentingan memahami wujud spasial kawasan, karakter bangunan, ruang terbuka, sistem sirkulasi, serta suasana lingkungan yang direncanakan. Visualisasi berfungsi sebagai instrumen verifikasi desain, media komunikasi publik, dan sarana pengambilan keputusan pada tahapan FS, DED, maupun Masterplan.

Dengan pendekatan ini, data desain yang terkumpul diselaraskan dan diproses menjadi model 3D kawasan, dilengkapi dengan rendering fotorealistik, simulasi suasana siang-malam, serta perspektif strategis dari berbagai sudut. Hasil visualisasi tidak hanya memperkuat komunikasi dan sosialisasi perencanaan, tetapi juga mendukung validasi teknis dan substansi, sehingga setiap intervensi perencanaan dapat dikaji secara realistik sebelum implementasi.

Langkah-langkah Pelaksanaan Visualisasi/Rendering:

a. Pengumpulan dan Sinkronisasi Data Desain

- Mengompilasi data rencana dari FS, DED, dan Masterplan (tata guna lahan, zonasi, massa bangunan, jaringan jalan, ruang terbuka).
- Menyamakan skala, koordinat, dan standar visual antar dokumen perencanaan.

- b. Pemodelan 3D Kawasan
 - Menyusun model tiga dimensi bangunan, ruang terbuka, dan infrastruktur utama.
 - Menetapkan parameter ketinggian, bentuk massa, dan karakter kawasan.
- c. Penyusunan Konsep Visual dan Suasana Kawasan
 - Menentukan gaya visual kawasan (misal urban modern, hijau, waterfront, heritage).
 - Mengatur pencahayaan, material, vegetasi, dan elemen pendukung suasana.
- d. Proses Rendering dan Produksi Visual
 - Menghasilkan gambar perspektif kawasan, aerial view, dan street view.
 - Menyusun visualisasi siang–malam serta berbagai sudut pandang strategis.
- e. Validasi Teknis dan Substansi
 - Menguji kesesuaian visual dengan rencana teknis dan regulasi.
 - Melakukan koreksi berdasarkan masukan tim perencana dan pemangku kepentingan.
- f. Finalisasi dan Penyajian
 - Menyusun paket visualisasi untuk laporan teknis, presentasi, dan publikasi.
 - Menyiapkan format cetak dan digital, baik statis maupun animasi/video

07

Kajian Pra-FS dan Desain Dasar

7. KAJIAN PRA-FS DAN DESAIN DASAR

7.1 Survei Terinci dan Rona Awal Sosial dan Lingkungan Serta Analisis Permintaan Kawasan Terpilih

Tahap Survei Terinci dan Rona Awal Sosial-Lingkungan serta Analisis Permintaan Kawasan Terpilih merupakan fondasi awal dalam penyusunan Kajian Pra-Kelayakan (Pre-Feasibility Study) dan Basic Design. Kegiatan ini bertujuan untuk memastikan bahwa arah pengembangan kawasan didasarkan pada kondisi eksisting yang akurat, potensi yang realistik, serta risiko yang teridentifikasi secara menyeluruh. Data dan analisis yang dihasilkan menjadi dasar teknis, sosial, lingkungan, dan spasial bagi tahapan perencanaan berikutnya, sehingga setiap intervensi pembangunan dapat dilakukan secara terukur, tepat sasaran, dan berkelanjutan.

Pendekatan yang digunakan bersifat sistematis dan berbasis bukti (evidence-based), mengintegrasikan survei lapangan, inventarisasi kondisi sosial-ekonomi, analisis lingkungan, proyeksi permintaan, demarkasi kawasan, dan pemilihan tapak. Hasil dari proses ini tidak hanya menyajikan baseline kondisi kawasan, tetapi juga memberikan arahan awal untuk program pengembangan, kapasitas, skala, dan prioritas kegiatan, yang kemudian dijadikan panduan dalam penyusunan Pra-Kelayakan dan Basic Design kawasan terpilih.

Langkah-langkah Pelaksanaan:

A. Subtask 1 – Survei Rinci, Baseline Lingkungan & Sosial, dan Analisis Permintaan

a. Survei Rinci Lapangan

- Mengukur topografi, geologi, hidrologi, kualitas tanah, tutupan vegetasi, dan penggunaan lahan.
- Menginventarisasi kondisi sosial-ekonomi masyarakat melalui observasi dan wawancara.

a. Penyusunan Baseline Lingkungan

- Menganalisis kualitas udara, air permukaan dan air tanah, tingkat kebisingan, limbah padat, serta flora dan fauna.
- Mengidentifikasi potensi tekanan dan risiko lingkungan awal.

b. Penyusunan Baseline Sosial

- Mengkaji warisan budaya, masyarakat adat, mata pencaharian, potensi konflik sosial, serta status kepemilikan lahan.

- c. Analisis Permintaan (Demand Analysis)
 - Mengkaji tren demografi, kebutuhan layanan, potensi pasar, dan proyeksi permintaan jangka pendek dan panjang.
 - Memanfaatkan data primer dan sekunder untuk proyeksi kebutuhan infrastruktur dan layanan.
- d. Merumuskan Rekomendasi Awal Pengembangan
 - Menyusun arahan awal kapasitas, skala, serta jenis program pengembangan kawasan berdasarkan hasil survei dan analisis.

B. Subtask 2 – Demarkasi Kawasan, Pemilihan Tapak, dan Definisi Program

- a. Demarkasi Kawasan Prioritas
 - Menetapkan batas kawasan berdasarkan pertimbangan ekologis, sosial, budaya, ekonomi, dan kebijakan tata ruang.
 - Melibatkan pemangku kepentingan dan masyarakat secara partisipatif.
- b. Identifikasi dan Penyelesaian Potensi Konflik Lahan
 - Mengkaji tumpang tindih penguasaan lahan dan potensi konflik penggunaan lahan.
 - Menyusun mekanisme penyelesaian konflik secara awal.
- c. Seleksi Tapak (Site Selection)
 - Menilai kesesuaian lahan berdasarkan aspek teknis, aksesibilitas, risiko bencana, ketersediaan infrastruktur, dan nilai ekologis.
 - Mempertimbangkan dampak sosial, sensitivitas budaya, dan keberadaan kelompok rentan.
- d. Penetapan Tapak Terpilih untuk Pengembangan
 - Menentukan lokasi program yang paling layak berdasarkan hasil penilaian multi-kriteria.
- e. Perumusan Definisi Program dan Lingkup Kegiatan
 - Menetapkan tujuan program, komponen kegiatan, kebutuhan infrastruktur pendukung, serta tahapan implementasi awal.
 - Mengintegrasikan seluruh hasil ke dalam kerangka penyusunan Pra-Kelayakan dan Basic Design.

7.2 Demarkasi, Pemilihan Tapak dan Pendefinisian Lingkup/Program Kawasan Terpilih

Setelah pemahaman menyeluruh mengenai kondisi eksisting diperoleh melalui survei rinci, baseline lingkungan dan sosial, serta analisis permintaan pada Subtask 3.1, tahap berikutnya difokuskan pada penajaman wilayah intervensi melalui Subtask 3.2. Subtask ini memiliki peran strategis dalam menerjemahkan hasil analisis teknis, sosial, dan lingkungan ke dalam kerangka spasial yang jelas dan operasional, sehingga batas kawasan, tapak pengembangan, dan lingkup program dapat ditetapkan secara tepat.

Proses ini dilakukan dengan pendekatan multi-kriteria, partisipatif, dan berbasis risiko, sehingga tapak yang terpilih serta program yang dirumuskan benar-benar layak secara teknis, diterima secara sosial, sejalan dengan kebijakan tata ruang, dan siap ditindaklanjuti pada penyusunan Pra-Kelayakan dan Basic Design. Hasil tahapan ini menjadi dasar awal perencanaan yang terintegrasi, penyusunan strategi implementasi, serta pengambilan keputusan oleh pemerintah daerah dan pemangku kepentingan terkait.

Langkah-langkah Pelaksanaan (Subtask 3.2):

- a. Demarkasi Kawasan Prioritas
 - Menetapkan batas kawasan berdasarkan pertimbangan ekologis, sosial, budaya, ekonomi, dan kebijakan tata ruang.
 - Melibatkan pemangku kepentingan dan masyarakat secara partisipatif untuk memperoleh legitimasi dan akurasi data.
- b. Identifikasi dan Penyelesaian Potensi Konflik Lahan
 - Mengkaji tumpang tindih penguasaan lahan dan potensi konflik penggunaan lahan.
 - Menyusun mekanisme penyelesaian konflik secara awal untuk meminimalkan hambatan implementasi.
- c. Seleksi Tapak (Site Selection)
 - Menilai kesesuaian lahan berdasarkan aspek teknis, aksesibilitas, risiko bencana, ketersediaan infrastruktur, dan nilai ekologis.
 - Mempertimbangkan dampak sosial, sensitivitas budaya, dan keberadaan kelompok rentan.
- d. Penetapan Tapak Terpilih untuk Pengembangan
 - Menentukan lokasi program yang paling layak berdasarkan hasil penilaian multi-kriteria.

- e. Perumusan Definisi Program dan Lingkup Kegiatan
 - Menetapkan tujuan program, komponen kegiatan, kebutuhan infrastruktur pendukung, serta tahapan implementasi awal.
 - Mengintegrasikan seluruh hasil ke dalam kerangka penyusunan Pra-Kelayakan dan Basic Design.

Output yang Diharapkan:

- Dokumen gambaran awal mengenai potensi, permasalahan, dan isu strategis kawasan, termasuk Pantai Tanjung Pendam.
- Rekomendasi awal mengenai arah pengembangan kawasan, strategi implementasi, serta lingkup pekerjaan prioritas.
- Landasan awal bagi penyusunan Basic Design pengembangan kawasan.
- Bahan pertimbangan bagi pengambilan keputusan pemerintah daerah dan pemangku kepentingan terkait arah revitalisasi dan pengembangan kawasan.

7.3 Gambar Disain Dasar

Perencanaan arsitektur dan bangunan gedung merupakan tahapan penting untuk menerjemahkan visi pengembangan kawasan, kebutuhan fungsi ruang, serta prinsip keberlanjutan ke dalam konsep dan rancangan bangunan yang fungsional, terukur, dan berdaya guna. Tahapan ini menjadi penghubung antara perencanaan makro kawasan dengan perwujudan fisik bangunan secara detail, mencakup tata ruang dalam, bentuk massa, karakter arsitektur, hingga kinerja teknis bangunan. Perencanaan dilakukan dengan memperhatikan kaidah keselamatan, kenyamanan, efisiensi energi, kemudahan akses, serta kesesuaian dengan regulasi bangunan yang berlaku, sehingga desain dapat ditindaklanjuti pada tahap pra-kelayakan, Basic Design, maupun DED.

Dokumen Rancangan Awal (Basic Design) yang dihasilkan berfungsi sebagai jembatan antara studi pra-kelayakan dengan penyusunan Detail Engineering Design (DED). Dokumen ini memuat konsep desain terpilih yang telah diverifikasi dari aspek teknis, spasial, fungsional, lingkungan, dan indikasi biaya. Dengan demikian, Basic Design menjadi dasar pengambilan keputusan investasi dan perencanaan konstruksi, disusun secara sistematis dan terukur sesuai ketentuan Lampiran III Peraturan LKPP Nomor 4 Tahun 2024, sehingga siap ditindaklanjuti ke tahap detail.

Langkah-langkah Perencanaan dan Penyusunan Basic Design:

- a. Identifikasi Fungsi dan Kebutuhan Ruang Bangunan
 - Menetapkan jenis bangunan, fungsi utama dan pendukung.
 - Menyusun kebutuhan ruang berdasarkan aktivitas, kapasitas pengguna, dan standar pelayanan.
 - Menentukan hubungan antar ruang (spatial relationship).
- b. Penyusunan Konsep Arsitektur dan Tata Massa Bangunan
 - Merumuskan konsep desain yang selaras dengan karakter kawasan dan visi pengembangan.
 - Menentukan pola tata massa, ketinggian bangunan, orientasi, serta komposisi ruang luar-dalam.
 - Mengintegrasikan prinsip desain tropis, hijau, dan responsif iklim.
- c. Penyusunan Rencana Tapak dan Gubahan Bangunan
 - Menata posisi bangunan terhadap akses, sirkulasi, ruang terbuka, dan infrastruktur.
 - Mengatur KDB, KLB, KDH, sempadan, dan intensitas bangunan.
 - Mengoptimalkan keterhubungan bangunan dengan ruang publik dan jaringan pejalan kaki.
- d. Perancangan Sistem Ruang Dalam dan Kenyamanan Bangunan
 - Menyusun zoning ruang, sirkulasi internal, pencahayaan alami, dan penghawaan.
 - Mengatur standar keselamatan, aksesibilitas universal, dan mitigasi bahaya kebakaran.
 - Mengintegrasikan aspek ergonomi dan fleksibilitas ruang.
- e. Perencanaan Sistem Teknis Bangunan (MEP & Utilitas)
 - Merancang sistem struktur awal, utilitas air bersih, air kotor, listrik, telekomunikasi, dan drainase.
 - Mengintegrasikan sistem hemat energi, air, dan pengelolaan limbah bangunan.
 - Menyesuaikan sistem bangunan dengan konsep bangunan hijau dan cerdas.
- f. Visualisasi dan Konsep Material Bangunan
 - Menentukan karakter fasad, material utama, warna, dan elemen arsitektural.
 - Menyusun gambar konseptual 2D/3D sebagai alat komunikasi desain.
 - Menjamin kesinambungan visual bangunan dengan identitas kawasan.

- g. Evaluasi Kelayakan Desain Awal
 - Menguji kesesuaian desain terhadap regulasi bangunan dan tata ruang.
 - Menilai aspek teknis, fungsional, lingkungan, dan estimasi biaya awal (preliminary cost estimate).
 - Menyempurnakan desain sebagai dasar pengembangan Basic Design dan DED.
- h. Penyusunan Dokumen Basic Design
 - Menetapkan alternatif desain terpilih berdasarkan pra-kelayakan dan analisis teknis.
 - Menyusun rencana tapak, denah, tampak, potongan, sistem utilitas, serta spesifikasi awal pekerjaan.
 - Menyusun indikasi biaya, tahapan pembangunan, dan dokumen teknis sebagai dasar pengembangan DED.
- i. Review, Validasi, dan Finalisasi
 - Melakukan review teknis lintas sektor dan pemangku kepentingan terkait.
 - Menyempurnakan dokumen berdasarkan evaluasi dan masukan.
 - Menetapkan Basic Design sebagai dokumen rujukan tahap lanjutan.

08

Kerangka Operasionalisasi



8. KERANGKA OPERASIONALISASI

Tahap Operasionalisasi merupakan fase transisi penting dari perencanaan menuju kesiapan implementasi. Pada tahap ini, rencana strategis, rencana aksi pengembangan kawasan, dan proyek-proyek utama (major projects) dikembangkan lebih lanjut melalui kajian pra-studi kelayakan (Pre-Feasibility Study). Kajian ini meliputi analisis teknis, sosial, lingkungan, kelembagaan, serta aspek legalitas, dengan tujuan memastikan bahwa setiap proyek layak secara teknis, dapat diterima secara sosial, aman secara lingkungan, dan siap untuk diimplementasikan.

Hasil Pre-Feasibility Study menjadi dasar bagi pemerintah daerah dalam menyusun Capital Investment Planning, yang digunakan untuk menilai kapasitas keuangan, menetapkan prioritas proyek, dan menyesuaikan kebutuhan pembiayaan dengan potensi sumber pendanaan yang tersedia. Selain aspek teknis dan pembiayaan, tahap operasionalisasi juga menekankan penyusunan skema implementasi yang komprehensif, termasuk pengaturan kelembagaan, mekanisme pembiayaan (APBD, KPBU/PPP, donor, dan sumber lainnya), serta pembagian peran dan tanggung jawab para pihak terkait. Kegiatan stakeholder engagement, seperti market sounding dan kolaborasi multipihak, menjadi elemen penting dalam membangun dukungan dan sinergi lintas sektor sehingga rencana yang disusun dapat diterjemahkan ke dalam investasi dan tindakan nyata.

Langkah-langkah Operasionalisasi:

1. Kajian Pra-Studi Kelayakan (Pre-Feasibility Study)
 - o Melaksanakan analisis teknis proyek (desain, kapasitas, dan kebutuhan infrastruktur).
 - o Melakukan analisis sosial dan dampak lingkungan.
 - o Mengkaji aspek kelembagaan, regulasi, dan legalitas proyek.
2. Penyusunan Capital Investment Planning
 - o Menilai kapasitas keuangan pemerintah daerah.
 - o Menetapkan prioritas proyek berdasarkan urgensi, kelayakan, dan manfaat.
 - o Menyesuaikan kebutuhan pembiayaan dengan potensi sumber dana publik, swasta, dan alternatif pendanaan.
3. Perancangan Skema Implementasi
 - o Menetapkan struktur kelembagaan dan peran masing-masing pihak terkait.
 - o Menyusun mekanisme pembiayaan, termasuk APBD, KPBU/PPP, donor, dan sumber lainnya.
 - o Membagi tanggung jawab pelaksanaan dan pengawasan antar instansi dan pemangku kepentingan.
4. Stakeholder Engagement dan Kolaborasi Multipihak
 - o Melaksanakan market sounding untuk memperoleh masukan dan minat pihak swasta.

- Menjalin koordinasi lintas sektor dan kolaborasi antar lembaga terkait.
 - Membangun dukungan dan legitimasi bagi pelaksanaan proyek melalui konsultasi dan forum partisipatif.
5. Finalisasi Rencana Implementasi
- Menyusun dokumen operasionalisasi yang mencakup prioritas proyek, skema pembiayaan, jadwal, dan indikator kinerja.
 - Menetapkan mekanisme monitoring dan evaluasi untuk memastikan kelancaran implementasi.
 - Menyediakan dasar keputusan bagi pemerintah daerah dan pemangku kepentingan untuk memulai investasi dan pelaksanaan lapangan.

8.1 Penyusunan Pre-Feasibility Study

Untuk mendukung implementasi lebih lanjut, proyek-proyek utama tersebut akan mendapatkan dukungan berupa penyusunan Pre-Feasibility Study (Pre-FS), yang mencakup kajian lokasi dan kondisi eksisting, analisis permintaan, baseline sosial-lingkungan, desain rekayasa awal, estimasi biaya operasional dan investasi (capex–opex), serta strategi pembiayaan dan pelaksanaan. Pre-FS ini akan menjadi landasan kuat bagi penyusunan dokumen lanjutan seperti FS (Feasibility Study) dan Detail Engineering Design (DED).

Dengan menyatukan rencana integrasi infrastruktur, aksi menengah, dan seleksi proyek utama dalam satu sub-task yang komprehensif, pendekatan ini tidak hanya menjamin keterpaduan spasial dan sektoral, tetapi juga memperkuat daya dorong implementatif dari perencanaan kawasan prioritas. Proses ini memungkinkan perencanaan yang responsif terhadap dinamika lokal, tetapi tetap sinkron dengan kebijakan nasional dan standar global. Hasil akhirnya adalah portofolio proyek prioritas yang layak, terukur, terencana dengan baik, dan memiliki dasar kuat untuk menarik pendanaan publik maupun investasi swasta yang berpihak pada pembangunan kota yang inklusif, hijau, dan tangguh.

8.1.1 Introduction

a. Purpose of the Document

Pre-Feasibility Study (Pre-FS) ini disusun sebagai kajian pendahuluan untuk menilai kelayakan awal proyek dari aspek teknis, kelembagaan, lingkungan, sosial, ekonomi, dan finansial sebelum dilanjutkan ke tahap Feasibility Study (FS), transaksi, dan implementasi. Dokumen ini bertujuan menyediakan dasar analitis bagi pengambilan keputusan strategis pemerintah daerah dan pemangku kepentingan, serta menjadi referensi awal dalam perencanaan investasi dan penyusunan skema implementasi proyek.

b. Scope of Study

Lingkup Pre-FS mencakup penilaian menyeluruh terhadap profil proyek, kesesuaian kebijakan dan regulasi, kesiapan kelembagaan, kelayakan teknis, dampak lingkungan dan sosial, serta kelayakan ekonomi dan finansial. Studi ini juga memuat rekomendasi awal terkait strategi pendanaan, pengadaan, dan tahapan pelaksanaan sebagai jembatan menuju perencanaan yang lebih rinci.

c. Definition

Bagian definisi menjelaskan terminologi, konsep, dan batasan analisis yang digunakan dalam Pre-FS untuk memastikan konsistensi pemahaman dan interpretasi antar pemangku kepentingan. Definisi disusun dengan mengacu pada praktik terbaik perencanaan infrastruktur dan standar lembaga pembiayaan pembangunan.

8.1.2 Project Profile

a. Background

Latar belakang proyek menguraikan kondisi eksisting, permasalahan struktural, serta kesenjangan pelayanan atau infrastruktur yang menjadi dasar kebutuhan proyek. Analisis ini menempatkan proyek dalam konteks visi pembangunan wilayah dan agenda prioritas, serta menegaskan kontribusi strategis proyek terhadap peningkatan daya saing, kualitas layanan, dan keberlanjutan pembangunan perkotaan.

b. Location

Bagian lokasi menjelaskan posisi proyek secara geografis dan administratif, termasuk karakteristik kawasan, keterhubungan dengan jaringan infrastruktur eksisting, serta perannya dalam struktur ruang wilayah. Uraian ini bertujuan menunjukkan signifikansi spasial proyek dalam sistem perkotaan dan regional.

c. Description

Deskripsi proyek memuat penjelasan mengenai jenis proyek, ruang lingkup kegiatan, komponen fisik dan nonfisik, serta tahapan utama pengembangan. Uraian ini memberikan gambaran awal mengenai skala, kompleksitas, dan pendekatan pengembangan proyek sebagai dasar analisis lanjutan.

d. Objectives

Tujuan proyek dirumuskan untuk menjelaskan capaian pembangunan yang diharapkan, baik dari aspek output, outcome, maupun dampak. Sasaran proyek disusun selaras dengan arah kebijakan pembangunan dan menjadi acuan dalam penyusunan rencana operasional awal.

e. Beneficiaries

Bagian ini mengidentifikasi kelompok penerima manfaat langsung dan tidak langsung dari proyek, termasuk masyarakat, pelaku usaha, dan pemerintah daerah. Analisis manfaat difokuskan pada peningkatan akses layanan, peluang ekonomi, serta dampak sosial yang bersifat inklusif.

f. Land Readiness

Kesiapan lahan mengkaji status kepemilikan, peruntukan tata ruang, serta potensi kendala pengadaan lahan. Penilaian ini bertujuan memastikan bahwa aspek lahan tidak menjadi hambatan signifikan dalam tahapan implementasi proyek.

g. Proposed Collaboration with Private Sector

Bagian ini mengkaji potensi keterlibatan sektor swasta melalui berbagai skema kerja sama, termasuk pembiayaan, pembangunan, dan pengelolaan. Analisis difokuskan pada pembagian peran dan risiko secara awal untuk meningkatkan efisiensi dan keberlanjutan proyek.

h. Duration / Timeline

Durasi dan timeline proyek menggambarkan tahapan pelaksanaan mulai dari persiapan, konstruksi, hingga operasional awal. Estimasi waktu ini disusun secara indikatif untuk mendukung perencanaan investasi dan koordinasi lintas sektor.

8.1.3 Legal and Institutional Feasibility Assessment

a. Strategic Plan Assessment

Penilaian ini mengevaluasi kesesuaian proyek dengan kebijakan, rencana pembangunan, dan program sektoral di tingkat nasional dan daerah. Analisis bertujuan memastikan bahwa proyek mendukung prioritas pembangunan dan memiliki legitimasi kebijakan yang kuat.

b. Regulatory Assessment

Bagian ini mengkaji kerangka peraturan dan perundang-undangan yang relevan dengan pelaksanaan proyek. Evaluasi dilakukan untuk memastikan kepatuhan hukum serta mengidentifikasi potensi isu regulasi yang perlu ditangani sejak dini.

c. Institutional Assessment

Analisis kelembagaan menilai kejelasan mandat, peran, dan kapasitas institusi yang terlibat dalam proyek. Penilaian ini mencakup mekanisme koordinasi antar lembaga serta kesiapan kelembagaan dalam mendukung implementasi.

d. Risk and Mitigation

Bagian ini mengidentifikasi risiko hukum dan kelembagaan yang berpotensi memengaruhi pelaksanaan proyek serta merumuskan langkah mitigasi awal. Pendekatan ini bertujuan meningkatkan kepastian implementasi dan mengurangi potensi hambatan institusional.

8.1.4 Technical Feasibility Assessment

a. Site Preparation

Kajian kesiapan lokasi menilai kondisi lahan, topografi, dan lingkungan sebagai dasar kelayakan teknis pembangunan. Analisis ini memastikan bahwa lokasi proyek mendukung konstruksi secara aman dan efisien.

b. Preliminary Design

Rancangan awal proyek disusun untuk menggambarkan konfigurasi spasial dan teknis, meliputi site plan, konsep arsitektur, lanskap, infrastruktur, utilitas, dan sistem pendukung. Rancangan ini menjadi dasar pengembangan desain rinci.

c. Technical Specification

Spesifikasi teknis mengkaji ketersediaan material, energi, tenaga kerja, dan infrastruktur pendukung yang diperlukan. Penilaian dilakukan untuk memastikan kesesuaian kebutuhan teknis dengan kondisi lokal dan kapasitas pasokan.

d. Construction Methods

Analisis metode konstruksi menilai kesesuaian teknologi dan pendekatan pelaksanaan dengan karakteristik proyek dan lokasi. Tujuannya adalah memastikan efektivitas, efisiensi, dan keselamatan pelaksanaan konstruksi.

e. Risk and Mitigation

Bagian ini mengidentifikasi risiko teknis utama dan merumuskan strategi mitigasi awal untuk meminimalkan potensi keterlambatan, kegagalan teknis, dan pembengkakan biaya.

8.1.5 Environmental and Social Feasibility Assessment

a. Baseline Analysis

Analisis baseline menyajikan kondisi awal lingkungan dan sosial di sekitar lokasi proyek berdasarkan data sekunder dan primer serta analisis spasial. Informasi ini menjadi acuan utama dalam penilaian dampak.

b. Impact Analysis

Bagian ini mengidentifikasi dan menilai potensi dampak lingkungan dan sosial dari kegiatan utama proyek dan fasilitas pendukungnya. Analisis difokuskan pada dampak signifikan terhadap lingkungan, masyarakat, dan kelompok rentan.

c. Mitigation Plan and Recommendation

Uraian ini merumuskan langkah mitigasi awal yang disajikan dalam kerangka ESMP serta rekomendasi kajian lingkungan dan sosial lanjutan yang diperlukan sesuai dengan kerangka ESF. Estimasi biaya dan waktu persiapan kajian juga disampaikan secara indikatif.

6. Economic Feasibility Assessment

a. Social Cost and Benefits

Analisis biaya dan manfaat sosial menilai dampak proyek terhadap kesejahteraan masyarakat secara agregat. Pendekatan ini memastikan bahwa proyek menghasilkan manfaat bersih yang lebih besar dibandingkan biaya sosial yang ditimbulkan.

b. Value for Money Analysis

Bagian ini mengevaluasi efisiensi penggunaan sumber daya dengan membandingkan biaya dan manfaat antar alternatif proyek atau skema pembiayaan. Analisis dilakukan untuk memastikan optimalisasi nilai investasi publik.

c. Risk and Mitigation

Analisis risiko ekonomi mengidentifikasi potensi ketidakpastian dan merumuskan strategi mitigasi serta pembagian risiko yang optimal antar pihak terkait.

8.1.6 Financial Feasibility Assessment

a. Market Analysis

Analisis pasar menilai potensi permintaan dan prospek pertumbuhan sebagai dasar proyeksi pendapatan proyek. Penilaian ini menjadi dasar kelayakan finansial awal.

b. Demand Analysis

Bagian ini mengestimasi tingkat dan pertumbuhan permintaan terhadap layanan atau produk proyek dengan mempertimbangkan karakteristik pasar dan tren jangka menengah.

c. Cost Estimation of CAPEX and OPEX

Estimasi biaya mencakup kebutuhan investasi awal dan biaya operasional sepanjang umur proyek. Estimasi ini disusun sebagai dasar analisis kelayakan finansial dan struktur pembiayaan.

d. Sensitivity Analysis

Analisis sensitivitas dilakukan untuk menilai ketahanan kelayakan finansial terhadap perubahan asumsi utama, seperti biaya, pendapatan, dan tingkat permintaan.

e. Risk and Mitigation

Bagian ini mengidentifikasi risiko finansial utama dan merumuskan strategi mitigasi untuk menjaga keberlanjutan proyek.

8.1.7 Implementation Recommendation

a. Potential Funding Sources and Investors

Bagian ini mengidentifikasi sumber pendanaan potensial dan pihak investor yang relevan, baik dari sektor publik maupun swasta. Analisis ini menjadi dasar perumusan struktur pendanaan awal.

b. Recommendation for Further Project Preparation

Uraian ini memberikan rekomendasi langkah lanjutan untuk mempersiapkan proyek menuju tahap FS atau transaksi, termasuk kebutuhan kajian tambahan dan penguatan kelembagaan.

c. Recommendation on Procurement Strategy and Procedures

Bagian ini merumuskan strategi pengadaan yang paling sesuai, termasuk model pemilihan mitra, tahapan market sounding, dan rencana jadwal pengadaan secara indikatif.

OUTLINE PRE-FEASIBILITY STUDY

Major Project Title	
Priority Area/ Pilot Area	
District/ City	

OUTLINE	KETERANGAN	KETERKAITAN TASK ICP
1. Introduction		
a. Purpose of the Document	Tujuan dari penyusunan pre-FS	
b. Scope of Study	Lingkup dari pre-FS ini terma	
c. Definition	Definisi/batasan/terminologi yang digunakan	
2. Project Profile		
a. Background	Latar belakang mengapa proyek ini disusun, sebagai penguat bahwa proyek ini sangat dibutuhkan untuk mengembangkan kota	Subtask 2.2 (Basic vision and general intent)
b. Location	Lokasi dimana proyek ini dilaksanakan	
c. Description	Jenis proyek, ruang lingkup,komponen fisik/non fisik, tahapan utama	Subtask 2.4 (general plan)

OUTLINE	KETERANGAN	KETERKAITAN TASK ICP
d. Objectives	Tujuan direncanakannya proyek ini serta sasaran yang hendak dicapai dari perencanaan proyek ini	Subtask 2.2 (Basic vision and general intent) Subtask 3.3b (Development of Preliminary Operational Plan)
e. Beneficiaries	Siapa saja yang akan mendapatkan manfaat jika proyek ini dilaksanakan	Subtask 2.4 (general plan)
f. Land Readiness	Status dan kesiapan lahan yang akan digunakan dalam proyek ini	Subtask 2.6 (formulation of land development)
g. Proposed Collaboration with Private Sector	Skema kerjasama yang diusulkan untuk melaksanakan proyek ini	
h. Duration/ Timeline	Waktu yang dibutuhkan untuk mewujudkan proyek ini termasuk pentahapannya	Subtask 2.4 (general plan)
3. Legal and Institutional Feasibility Assessment	Dilakukan untuk menilai apakah suatu proyek sesuai dengan aspek hukum, regulasi, serta kelembagaan yang berlaku.	
a. Strategic Plan Assessment	Kebijakan pembangunan dan sektor yang mendukung pelaksanaan proyek	Subtask 1.1 (assessment of urban development policies, plans, and programs)
b. Regulatory Assessment	Aturan perundang-undangan yang melandasi pelaksanaan proyek sehingga pelaksanaan proyek tidak melanggar hukum yang ada	
c. Institutional Assessment	Kejelasan lembaga mana yang berwenang, mekanisme koordinasi antar pihak, serta	

OUTLINE	KETERANGAN	KETERKAITAN TASK ICP
	kapasitas institusi dalam mendukung pelaksanaan proyek	
d. Risk and Mitigation	Risiko terkait potensi konflik hukum dan kelembagaan yang mungkin muncul serta rencana mitigasinya	Subtask 3.3b (Development of Preliminary Operational Plan) Deliverables 3.1 dan 3.2 (Implementation and Funding Plan)
4. Technical Feasibility Assessment	Dilakukan untuk memastikan apakah suatu proyek secara teknis dapat dilaksanakan dengan sumber daya, teknologi, dan kondisi yang tersedia.	
a. Site Preparation	Persiapan pematangan lahan termasuk apakah lahan, topografi, dan lingkungan mendukung.	Subtask 3.1 (detailed survey and environmental analysis)
b. Preliminary Design	Rancangan yang telah disusun meliputi a.l: site plan (termasuk elevasi, potongan, dan sketsa) rancangan arsitektural rancangan lanskap rancangan infratruktur dan utilitas rancangan sistem smart city	Subtask 3.3 (basic design drawings) Deliverables 3.1 dan 3.2 (preliminary engineering design)
c. Technical Specification	Sumber daya & bahan: apakah material, energi, dan tenaga kerja dapat dipenuhi. Kebutuhan infrastruktur pendukung: apakah tersedia misalnya akses jalan, listrik, air, jaringan komunikasi.	
d. Construction Methods	Ketersediaan teknologi & metode: apakah teknologi yang dibutuhkan mudah dilakukan dan sesuai.	
e. Risk and Mitigation	Risiko terkait pelaksanaan teknis yang mungkin muncul serta rencana mitigasinya	Subtask 3.3b (Development of Preliminary Operational Plan)

OUTLINE	KETERANGAN	KETERKAITAN TASK ICP
		Deliverables 3.1 dan 3.2 (Implementation and Funding Plan)
5. Environmental and Social Feasibility Assessment		
a. Baseline Analysis	Deskripsi tentang kondisi di sekitar area proyek/kegiatan yang teridentifikasi berdasarkan studi baseline untuk komponen lingkungan dan sosial (E&S), yang didukung dengan analisis spasial	Deliverables 3.1-3.2 (Environmental and Social Impact Assessment)
b. Impact Analysis	Deskripsi singkat dari hasil penapisan (screening) dan pelingkupan proyek/kegiatan yang telah dilakukan sebelumnya Identifikasi area terdampak dan penerima dampak yang sensitif. Identifikasi potensi dampak dari aktivitas utama proyek dan fasilitas pendukungnya, seperti: Kualitas lingkungan (tanah, air permukaan, dan air tanah), keanekaragaman hayati (flora & fauna), masyarakat adat, warisan budaya (berwujud dan tidak berwujud), pengadaan lahan, mata pencaharian	Deliverables 3.1-3.2 (Environmental and Social Impact Assessment)

OUTLINE	KETERANGAN	KETERKAITAN TASK ICP
	masyarakat, aspek ketenagakerjaan dan kondisi kerja, keselamatan dan keamanan kesehatan masyarakat.	
c. Mitigation Plan and Recommendation	<p>Rumusan langkah-langkah mitigasi secara umum disajikan dalam matriks Environmental & Social Management & Monitoring Plan (ESMP)</p> <p>Rekomendasi terkait kajian lingkungan dan sosial lain yang berdiri sendiri (sesuai Environmental and Social Framework/ESF), yang perlu disiapkan apabila diperlukan seperti Kajian Lingkungan (AMDAL/UKL-UPL/SPPL), Land Acquisition and Resettlement Action Plan (LARAP), Indigenous People (IP) Plan, Cultural Heritage Chance-Find Procedure (CFP), Labor Management Plan (LMP), dan Biodiversity Management Plan (BMP). Serta estimasi biaya dan timeline untuk mempersiapkan kajian-kajian tersebut,</p>	Deliverables 3.1-3.2 (Environmental and Social Impact Assessment)
3. Economic Feasibility Assessment	Memastikan apakah proyek layak secara sosial-ekonomi dan memberi nilai tambah bagi masyarakat	
a. Social Cost and Benefits	<p><i>Social cost</i> adalah biaya yang ditanggung masyarakat luas akibat proyek, misalnya pencemaran lingkungan, kemacetan, relokasi penduduk, atau kerusakan ekosistem.</p> <p><i>Social benefit</i> adalah manfaat yang dirasakan masyarakat, seperti penciptaan lapangan kerja, peningkatan akses infrastruktur, penghematan waktu perjalanan, atau peningkatan kualitas hidup.</p>	Subtask 3.1 (detailed survey and social baseline)
b. Value for Money Analysis	<p>Menilai apakah suatu proyek dapat memberikan hasil/manfaat terbaik dengan biaya yang dikeluarkan, dibandingkan dengan alternatif lain.</p> <p>Analisis yang dilakukan misalnya:</p> <p>Analisis biaya dan manfaat:</p>	Subtask 3.3b (Development of Preliminary Operational Plan)

OUTLINE	KETERANGAN	KETERKAITAN TASK ICP
	Perbandingan Kuantitatif antar skema pembiayaan	
c. Risk and Mitigation	Mengidentifikasi risiko dan penjelasan pembagian risiko yang optimal sebagai bentuk mitigasi, misalnya dengan menyusun matriks alokasi risiko.	Subtask 3.3b (Development of Preliminary Operational Plan) Deliverables 3.1 dan 3.2 (Implementation and Funding Plan)
4. Financial Feasibility Assessment	Menilai apakah proyek secara finansial dapat berjalan dengan asumsi pasar, biaya, pendapatan, risiko, dan skenario ekonomi yang realistik.	
a. Market Analysis	Gambaran potensi pasar dan prospek pertumbuhan yang menjadi dasar proyeksi pendapatan.	Subtask 2.1 (Baseline analysis) Deliverables 3.1 dan 3.2 (demand analysis) Subtask 3.3b (Development of

OUTLINE	KETERANGAN	KETERKAITAN TASK ICP
		Preliminary Operational Plan)
b. Demand Analysis	Mengestimasi potensi dan pertumbuhan permintaan terhadap layanan atau produk proyek.	Subtask 3.1 (detailed survey and environmental & social baseline) Deliverables 3.1 dan 3.2 (demand analysis)
c. Cost Estimation of CAPEX and OPEX	Mengestimasi total biaya investasi dan biaya operasional selama umur proyek.	Deliverables 3.1 dan 3.2 (Construction and Cost Estimates) Subtask 3.3a (cost estimation) Subtask 3.3b (Development of Preliminary Operational Plan)
d. Sensitivity Analysis	Menilai seberapa sensitif hasil kelayakan finansial terhadap perubahan asumsi utama	Subtask 3.3b (Development of Preliminary Operational Plan)
e. Risk and Mitigation	Mengidentifikasi dan mengelola risiko yang dapat memengaruhi hasil finansial proyek	Deliverables 3.1 dan 3.2 (Implementation and Funding Plan)
5. Implementation Recommendation	Memberikan arah dan strategi pelaksanaan proyek setelah tahap studi awal selesai, memastikan bahwa proyek dapat dilanjutkan secara realistik dan terstruktur menuju tahap <i>Feasibility Study (FS), Transaction, dan Implementation</i>	
a. Potential Funding Sources and Investors	Mengidentifikasi kemungkinan sumber pembiayaan dan pihak yang berpotensi terlibat sebagai investor atau pendukung keuangan proyek	Subtask 3.3c (Development of Implementation and Funding Plan) Deliverables 3.1 dan 3.2 (Implementation and Funding Plan)

OUTLINE	KETERANGAN	KETERKAITAN TASK ICP
b. Recommendation for Further Project Preparation	<p>Memberikan panduan langkah-langkah yang perlu dilakukan untuk melanjutkan proyek ke tahap berikutnya (<i>Feasibility Study</i> atau <i>Transaction Stage</i>), seperti:</p> <p>Kesenjangan informasi yang masih diperlukan pengkajiannya;</p> <p>Langkah-langkah persiapan lanjutan;</p> <p>Dukungan kelembagaan dan kebijakan yang dibutuhkan.</p>	Deliverables 3.1 dan 3.2 (Implementation and Funding Plan)
c. Recommendation on Procurement Strategy and Procedures	<p>Menentukan strategi pengadaan yang paling sesuai untuk pelaksanaan proyek serta persiapannya, seperti:</p> <p>Model pengadaan yang disarankan;</p> <p>Metode pemilihan mitra/investor, misalnya dengan <i>market sounding</i> sebagai tahapan awal pendekatan pasar;</p> <p>Langkah-langkah dan rencana jadwal pengadaan.</p>	Deliverables 3.1 dan 3.2 (Implementation and Funding Plan) Subtask 3.3b (Development of Preliminary Operational Plan)

8.2 Capital Investment Planning

Proyek NUDP (National Urban Development Program) melalui kerjasama Pemerintah dengan Bank Dunia melalui Loan Agreement No. 8976-ID. NUDP diharapkan dapat menjadi sebuah platform untuk mengkoordinasikan perencanaan perkotaan dan pembangunan infrastruktur lintas sektor di tingkat kota serta membantu kota-kota meningkatkan kapasitas untuk mengakses sumber pembiayaan skala besar yang dapat dilaksanakan dalam jangka panjang. Platform tersebut juga dapat dimanfaatkan sebagai alat untuk memfasilitasi berbagai program sektoral yang berasal dari berbagai sumber pendanaan selain APBD, seperti APBN, pinjaman dan hibah.

Dengan latar belakang tantangan yang terkait dengan perencanaan kota terpadu di Indonesia, Pemerintah Indonesia bermaksud untuk melakukan kegiatan pilot (percontohan) dan mengadopsi metodologi CIP yang mengupayakan proses perencanaan yang komprehensif dan terintegrasi, dengan menyambungkan perencanaan, proposal, dan proyek secara vertikal (pemerintah pusat-daerah) dan secara horizontal (Kementerian sektor dalam

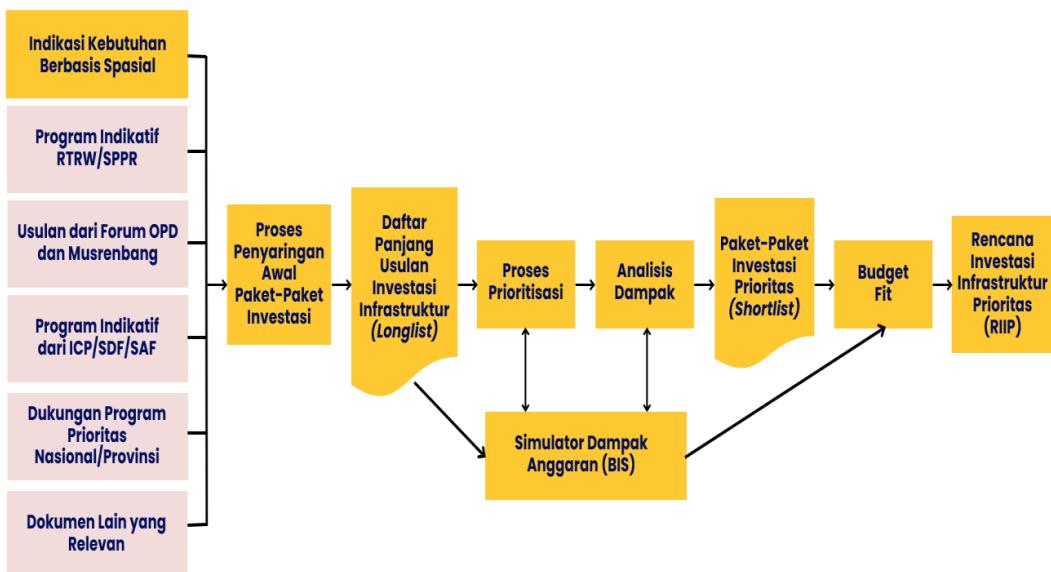
pemerintah kota) serta menghubungkannya dengan strategi pendanaan dan investasi yang paling tepat. Kementerian Dalam Negeri memulai uji coba CIP dengan maksud untuk (i) meluncurkan alat software CIP untuk tingkat kota secara nasional; (ii) mengintegrasikan proses dan metodologi CIP ke dalam RPJMD dan dengan sistem lain di tingkat Pemerintah Pusat yang ada; (iii) kemungkinan perubahan peraturan tentang perencanaan tingkat daerah; dan (iv) penyesuaian alat e-planning yang ada untuk menyelaraskan dengan alat software CIP.

Capital Investment Planning (CIP) merupakan proses strategis untuk mengarahkan investasi modal agar selaras dengan tujuan pembangunan jangka menengah dan panjang suatu wilayah atau sektor. Dalam konteks tata kelola pembangunan, CIP berfungsi sebagai jembatan antara perencanaan strategis dan implementasi proyek nyata. Melalui pendekatan ini, pemerintah atau lembaga terkait dapat memprioritaskan proyek-proyek yang memiliki dampak ekonomi, sosial, dan lingkungan paling signifikan, sekaligus memastikan efisiensi dalam alokasi sumber daya yang terbatas. Proses ini mencakup identifikasi kebutuhan infrastruktur, analisis kelayakan finansial dan ekonomi, serta penentuan urutan pelaksanaan berdasarkan urgensi dan kesiapan proyek.

Selain itu, CIP juga berperan penting dalam menarik partisipasi berbagai sumber pendanaan, baik dari anggaran pemerintah, lembaga keuangan, maupun investasi swasta. Dengan adanya rencana investasi modal yang terstruktur dan berbasis bukti, transparansi dan akuntabilitas dalam pengambilan keputusan dapat ditingkatkan. Pendekatan ini juga mendorong terciptanya sinergi antara perencanaan tata ruang, pembangunan ekonomi lokal, dan kebijakan fiskal. Dengan demikian, Capital Investment Planning tidak hanya menjadi alat teknokratis, tetapi juga instrumen transformasi pembangunan yang memastikan bahwa setiap rupiah investasi menghasilkan nilai tambah berkelanjutan bagi masyarakat dan wilayah yang dikembangkan.

8.2.1 Kerangka Kerja (Framework) Proses CIP

Dalam konteks perencanaan pembangunan di Indonesia, CIP dikembangkan dengan kerangka kerja yang meliputi delapan langkah, yakni: 1) Analisis Indikasi Kebutuhan Berbasis Spasial; 2) Proses Penyaringan Awal Paket-Paket Investasi; 3) Penentuan Prioritas/Prioritisasi; 4) Analisis Dampak; 5) Budget Impact Simulator (BIS); 6) Paket-Paket Investasi Prioritas; 7) Budget Fit; dan 8) Rencana Investasi Infrastruktur Prioritas (RIIP). Keseluruhan proses tersebut harus dilakukan secara berurutan untuk menghasilkan CIP, kecuali BIS yang harus dilakukan secara iteratif di dalam kerangka kerja ini.

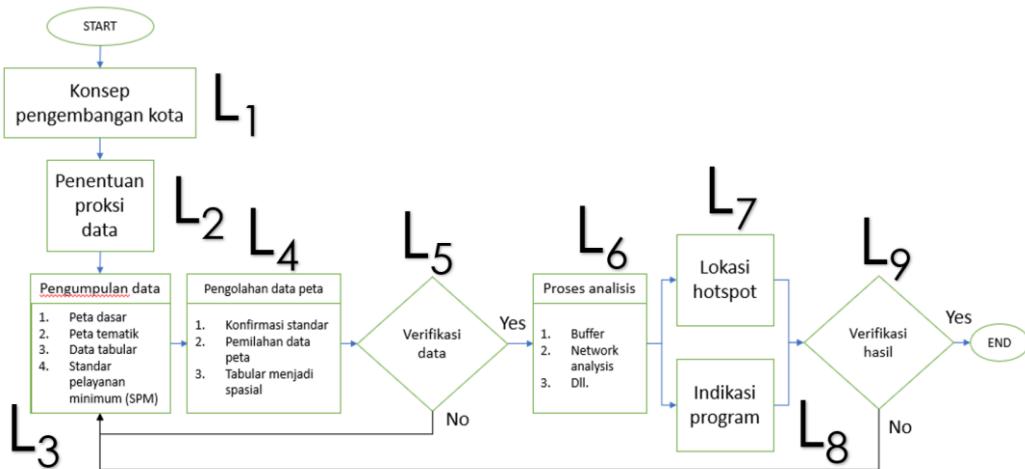


Gambar 8.1 Kerangka Kerja CIP

8.2.2 Analisis Kebutuhan Berbasis Spasial

Menimbang definisinya, kebutuhan merupakan perbedaan atau kesenjangan yang muncul antara sesuatu yang diharapkan (results, consequences, or accomplishments) dan sesuatu yang terjadi secara aktual, sedangkan analisis berbasis spasial adalah analisis yang mempertimbangkan dimensi keruangan dengan memanfaatkan SIG (Sistem Informasi Geografis). Oleh karena itu, analisis indikasi kebutuhan infrastruktur berbasis spasial adalah proses untuk mengenali kesenjangan melalui identifikasi peluang, identifikasi permasalahan, merumuskan pertanyaan penelitian, membangun hipotesa, mengurangi kemungkinan, memetakan hubungan antarbagian dan elemen yang ada, mengelompokkan fakta dan fiksi, serta memberi penilaian dan rekomendasi, dengan mempertimbangkan aspek keruangannya (spasial).

Analisis tersebut dilakukan dengan memanfaatkan data-data pemerintah daerah terkait kondisi infrastruktur kota saat ini. Setiap infrastruktur dianalisis cakupan pelayanannya berdasarkan Standar Nasional Indonesia (SNI) yang berlaku, salah satunya adalah SNI Nomor 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Perumahan dan Permukiman. Untuk infrastruktur yang belum memiliki ketetapan standar pelayanan di dalam dokumen tersebut, dilakukan pendekatan dan modifikasi logis. Analisis cakupan itu akan menggambarkan wilayah-wilayah yang telah terlayani dan belum terlayani. Tidak berhenti sampai di situ, cakupan pelayanan selanjutnya akan ditampalkan dengan data-data lain yang berkaitan dengan pembangunan infrastruktur, seperti peta kepadatan penduduk, area terbangun, dan lain-lain. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan informasi terkait urgensi pembangunan, lokasi prioritas, dan sebagainya.



Gambar 8.2 Konsep Analisis Kebutuhan Berbasis Spasial

Secara rinci, Analisis Indikasi Kebutuhan Berbasis Spasial terdiri atas 9 langkah (L1—L9), sebagai berikut:

1. L1: Penentuan Konsep Pengembangan Kota

- a. Visi dan Misi Kota berdasarkan RTRW dan RPJPD;
- b. Visi dan Misi Kepala Daerah/RPJMD; dan
- c. Konsep pembangunan lainnya, misal Kota Hijau, Kota Inklusif, dan lain-lain.

2. L2: Penentuan Proksi Data

Setiap elemen di dalam konsep-konsep pengembangan kota memerlukan parameter/indikator ketercapaian yang dapat diukur secara spasial. Oleh karena itu, diperlukan proksi data yang dapat menjadi alat ukur bagi tiap-tiap elemen tersebut. Misalnya, konsep kota hijau dapat diukur dengan data persebaran ruang terbuka hijau (RTH), jalur hijau, danau retensi, dan sebagainya.

3. L3: Pengumpulan Data

Data dari berbagai sumber dikumpulkan, terutama data spasial dari RTRW, RDTR, rencana sektoral, maupun evaluasi kinerja sektoral. Data yang dikumpulkan dapat berupa peta shapefile (.shp) maupun tabular/tabel.

4.L4: Pengolahan Data

Seluruh data yang terhimpun akan distandardisasi di dalam aplikasi SIG, termasuk data tabular diubah menjadi peta. Selain itu, dipilah juga data-data yang tidak akan relevan terhadap konsep pengembangan kota.

1. L5: Verifikasi Data

Olahan data awal dikonfirmasi kepada wali data agar didapatkan data yang paling aktual.

2. L6: Proses Analisis Spasial

Beragam metode analisis spasial—seperti buffer analysis, overlay, network analysis, dan lain-lain—digunakan untuk mendapatkan kesenjangan (gap) antara rencana dan kondisi aktual.

3. L7: Penentuan Lokasi Hotspot

Analisis kesenjangan dapat menghasilkan kawasan-kawasan yang perlu diprioritaskan penanganannya (hotspots).

4. L8: Penentuan Indikasi Program

Teridentifikasinya hotspots akan membantu perangkat daerah untuk menyusun program prioritas yang lebih tepat sasaran secara spasial.

5. L9: Verifikasi Hasil

Hasil analisis diverifikasi dengan perangkat daerah terkait sebelum digunakan dalam proses CIP selanjutnya.

Dua keluaran (output) dari analisis ini akan membantu penyusunan program dan kegiatan di dalam RPJMD dan RKPD. Pertama, sebaran kawasan hotspots dapat digunakan untuk melakukan validasi terhadap program dan kegiatan yang diusulkan. Dengan begitu, usulan dari masyarakat, DPRD, perangkat daerah, RTRW, maupun RDTR dapat diverifikasi, baik tingkat urgensinya maupun cakupan manfaat pelayanannya secara spasial. Kedua, indikasi program dapat membantu menambahkan usulan perangkat daerah yang disusun berdasarkan kebutuhan spasial. Sebagai salah satu sumber pengusulan program dan kegiatan, hasil Analisis Indikasi Kebutuhan Berbasis Spasial dimasukkan ke dalam satu

wadah yang sama dengan usulan-usulan lain sebelum berlanjut ke Proses Penyaringan Awal Paket-Paket Investasi.

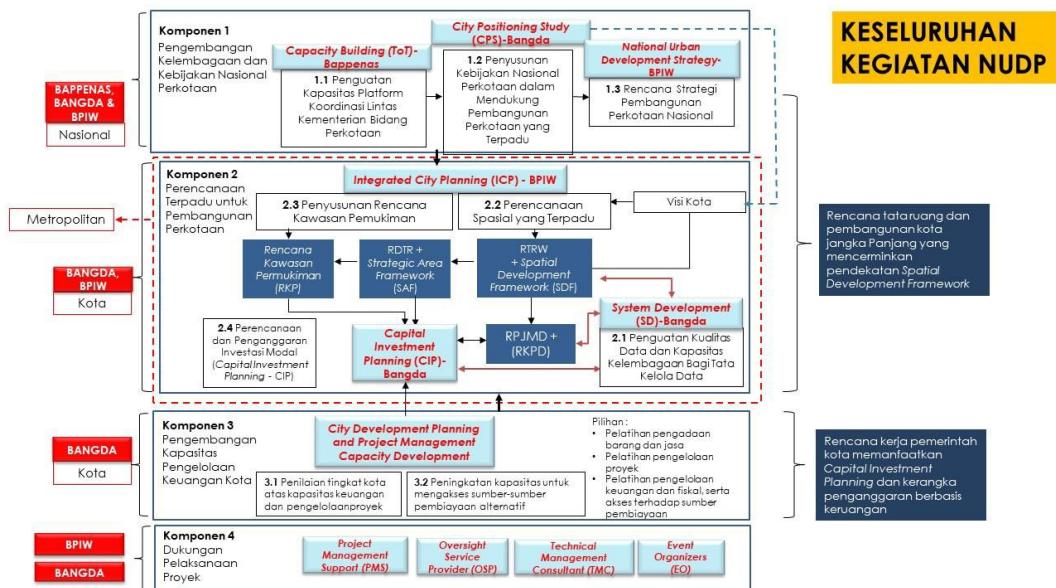
8.2.3 Proses Penyaringan Awal Paket-Paket Investasi

Paket-paket investasi merupakan sekumpulan rencana program/kegiatan (proyek) pembangunan yang dapat menghasilkan manfaat lebih besar apabila dikerjakan secara terintegrasi. Paket-paket tersebut diperoleh dengan menyeleksi usulan-usulan kegiatan yang muncul dari Musyawarah Perencanaan Pembangunan (Musrenbang), Forum Perangkat Daerah (Forum PD), Pokok-pokok pikiran DPRD, Analisis Indikasi Kebutuhan Berbasis Spasial, serta indikasi kegiatan di kawasan strategis RTRW dan RDTR.

Untuk menyusun paket-paket investasi, CIP akan menggunakan kriteria-kriteria sebagai berikut:

1. Program/kegiatan harus merupakan infrastruktur kota;
2. Berupa belanja modal yang dapat menambah nilai dan/atau memperpanjang umur aset infrastruktur kota (ditetapkan di dalam peraturan wali kota);
3. Memiliki kemanfaatan bagi publik (perbaikan pelayanan publik, peningkatan ekonomi, dan potensi penambahan revenue kota);
4. Memiliki manfaat jangka panjang (lebih dari satu tahun);
5. Durasi pelaksanaan program dan kegiatan lebih dari satu tahun;
6. Mencapai batas nilai investasi minimum (5 persen dari total belanja modal APBD); dan
7. Sesuai dengan rencana tata ruang (RTRW dan RDTR).

Sejatinya, di dalam proyek NUDP, terdapat paket kegiatan lain yang akan menghasilkan usulan program dan kegiatan seperti Spatial Development Framework (SDF), Strategic Area Framework (SAF), dan Integrated City Planning (ICP). Kendati demikian, ketiga paket kegiatan tersebut belum akan dilaksanakan hingga akhir masa pelaksanaan CIP. Oleh karena itu, Penyusunan Paket-Paket Investasi nantinya juga diharapkan mendapat masukan usulan kegiatan dari paket-paket kegiatan itu.



Gambar 8.3 Paket-Paket Kegiatan di Bawah Payung NUDP

Seluruh usulan akan diseleksi berdasarkan lokasi-lokasi prioritas yang dihasilkan oleh Analisis Indikasi Kebutuhan Berbasis Spasial, kemudian diperinci spesifikasi infrastruktur yang akan dibangun beserta kebutuhan pendanaannya secara global.

8.2.4 Penentuan Prioritas/Prioritasi Program dan Kegiatan

Penentuan prioritas atau prioritasasi program dan kegiatan adalah proses penyaringan usulan setelah dilakukan penyiapan paket-paket investasi. Proses ini merupakan salah satu nilai tambah (added value) CIP yang dapat diberlakukan di dalam penyusunan rencana jangka menengah dan tahunan. Meski demikian, metode prioritasasi yang dipakai akan berbeda.

Untuk penentuan prioritas program di dalam RPJMD, CIP menggunakan metode simple prioritization berupa matriks perbandingan antara dampak ekonomi, sosial-lingkungan, dan anggaran.

MATRIKS CIP (PRIORITAS PROGRAM)

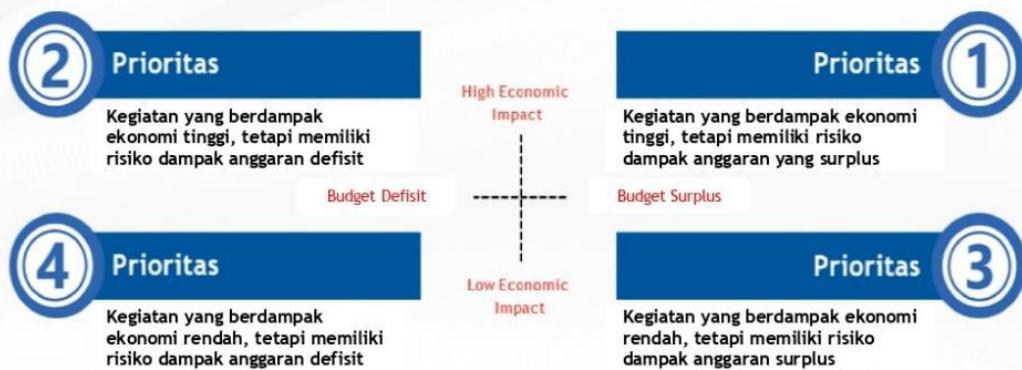
DILIHAT DARI
DAMPAK EKONOMI DAN DAMPAK SOSIAL LINGKUNGAN



DILIHAT DARI
DAMPAK ANGGRAN DAN DAMPAK SOSIAL LINGKUNGAN



DILIHAT DARI
DAMPAK EKONOMI DAN DAMPAK ANGGRAN



Gambar 8.4 Matriks Prioritisasi RPJMD

Sementara untuk penentuan prioritas kegiatan di dalam RKPD, CIP menggunakan metode kriteria dan subkriteria yang dibobotkan melalui AHP (Analytical Hierarchical Process).

KD_INDIKATOR	NAMA_INDIKATOR	GROUP	PARRENT	BOBOT
KD	Kriteria Dasar	KRITERIA	0	33.1%
KD.01	Perencanaan strategis(RPJMD/RKPD)	INDIKATOR	KD	38.3%
KD.02	Perencanaan spasial(RTRW/RDTR)	INDIKATOR	KD	23.1%
KD.03	Prioritas provinsi/pusat	INDIKATOR	KD	6.9%
KD.04	Hasil musrenbang	INDIKATOR	KD	23.7%
KD.05	RPBD(Rencana Penanggulangan Bencana Daerah)	INDIKATOR	KD	8.0%
KP	Kesiapan Proyek	KRITERIA	0	11.4%
KP.01	Studi kelayakan	INDIKATOR	KP	35.0%
KP.02	Dokumen rencana proyek(MasterPlan/DED/RAB/dll)	INDIKATOR	KP	30.7%
KP.03	Ijin lingkungan	INDIKATOR	KP	13.1%
KP.04	Akuisisi lahan	INDIKATOR	KP	12.7%
KP.05	Dokumen sosial	INDIKATOR	KP	8.5%
AP	Aspek Pelayanan Umum	KRITERIA	0	16.3%
AP.01	Pendidikan	INDIKATOR	AP	21.8%
AP.02	Kesehatan	INDIKATOR	AP	63.5%
AP.03	Tata ruang dan pekerjaan umum	INDIKATOR	AP	14.7%
KM	Kesejahteraan Masyarakat	KRITERIA	0	16.3%
KM.01	Keamanan	INDIKATOR	KM	50.9%
KM.02	Lingkungan	INDIKATOR	KM	31.9%
KM.03	Partisipasi masyarakat	INDIKATOR	KM	17.2%
PE	Pertumbuhan Ekonomi	KRITERIA	0	10.3%
PE.01	Program/Kegiatan Berada pada pusat bisnis	INDIKATOR	PE	26.1%
PE.02	Program/Kegiatan berdampak langsung ke masyarakat	INDIKATOR	PE	73.9%
DA	Dampak Anggaran	KRITERIA	0	8.0%
DA.01	Peningkatan pendapatan daerah	INDIKATOR	DA	79.9%
DA.01.01	pendapatan asli daerah (PAD)	SUB_INDIKATOR	DA.01	52.1%
DA.01.02	Dana transfer	SUB_INDIKATOR	DA.01	32.3%
DA.01.03	Dana Hibah	SUB_INDIKATOR	DA.01	15.6%
DA.02	Pertambahan belanja operasional	INDIKATOR	DA	20.1%
DA.02.01	belanja pemakaian listrik dan air	SUB_INDIKATOR	DA.02	25.8%
DA.02.02	belanja gaji pegawai	SUB_INDIKATOR	DA.02	34.7%
DA.02.03	belanja pemeliharaan	SUB_INDIKATOR	DA.02	23.9%
DA.02.04	Belanja perbaikan aset atau overhaul	SUB_INDIKATOR	DA.02	15.6%
HI	HOTSPOT INFRASTRUKTUR	KRITERIA	0	4.5%
HI.1	INDEKS KUALITAS UDARA	INDIKATOR	HI	36.9%
HI.2	INDEKS KUALITAS AIR	INDIKATOR	HI	26.0%
HI.3	INDEKS KUALITAS TUTUPAN LAHAN	INDIKATOR	HI	18.7%
HI.4	MENDUKUNG PERALIHAN MODA DAN PENGURANGAN	INDIKATOR	HI	8.8%
HI.5	Sarana Pendukung/Peningkatan kualitas Infrastruktur	INDIKATOR	HI	9.7%

Gambar 8.5 Ilustrasi Kriteria dan Subkriteria untuk Prioritisasi RKPD

Kedua metode ini diharapkan dapat memperkaya kemampuan pemerintah daerah dalam menentukan program dan kegiatan prioritas, khususnya yang terkait dengan pembangunan infrastruktur dan rencana investasi modal.

8.2.5 Analisis Dampak

Usulan-usulan prioritas yang dihasilkan akan dipertimbangkan juga potensi dampaknya, baik yang mungkin muncul selama pelaksanaan maupun setelahnya. Agar dapat dianalisis potensi dampaknya, setiap usulan kegiatan harus memiliki kelengkapan informasi terkait gambaran umum dari rancangan infrastruktur, nilai investasi, dan rencana kebutuhan anggaran. Seperti disampaikan di atas, terdapat tiga jenis dampak yang dianalisis dalam tahap ini, yakni Model Dampak Ekonomi, Model Dampak Sosial dan Lingkungan, serta Model Dampak Anggaran.

8.2.6 Model Dampak Ekonomi

Di dalam kerangka kerja CIP, setiap usulan dipertimbangkan dampaknya terhadap peningkatan ekonomi kota. Hal tersebut dapat diketahui dari beberapa komponen makroekonomi (ekonometrika), di antaranya Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), pertumbuhan ekonomi, tingkat pengangguran terbuka (TPT), dan tingkat kemiskinan. Sebelum melakukan analisis dampak ekonomi, diidentifikasi terlebih dahulu pengaruh belanja pemerintah (*government spending*) di tiap sektor infrastruktur terhadap tren keempat komponen tersebut. Hal itu didapatkan dari analisis regresi berganda dari data runut waktu (*time-series data*) belanja modal pemerintah daerah di masing-masing wilayah selama 10 tahun ke belakang. Hasilnya, berupa koefisien yang dapat dikalikan dengan nilai investasi masing-masing infrastruktur untuk memperkirakan dampak ekonomi dari setiap usulan. Dampak mikroekonomi dari masing-masing usulan pun akan ditilik menggunakan analisis manfaat dan biaya (Cost-Benefit Analysis/CBA). Dengan adanya analisis dampak ekonomi, usulan prioritas akan mendorong perputaran ekonomi kota secara maksimal.

8.2.7 Model Dampak Sosial dan Lingkungan

Selain dampak ekonomi, perkiraan dampak sosial dan lingkungan dari usulan-usulan pembangunan infrastruktur perkotaan prioritas di dalam CIP juga perlu dicermati. Perkiraan dampak setiap usulan diperoleh melalui:

1. Identifikasi jenis infrastruktur, dimensi fisik, dan/atau kapasitas pelayanannya;
2. Jenis dokumen lingkungan yang disyaratkan bagi pembangunan infrastruktur tersebut (merujuk pada Peraturan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan (Permen LHK) No. 4 Tahun 2021 tentang Daftar Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Mengenai Lingkungan Hidup, Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup atau Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup);

3. Penilaian kondisi *existing* lokasi/kawasan yang akan dibangun (meliputi perkiraan daya dukung lingkungan, pengamatan keberadaan habitat alami, pengamatan keberadaan cagar budaya, dan pengamatan keberadaan masyarakat adat)

Perkiraan perubahan lingkungan dan sosial yang mungkin terjadi akibat terbangunnya suatu infrastruktur: Penurunan Daya Tampung Lingkungan (DTL): Polusi udara, air, dan tanah.

Perubahan penggunaan lahan di sekitar lokasi/kawasan yang akan dibangun.

Tumbuh/bertambahnya kawasan kumuh.

Peningkatan volume lalu lintas.

Timbul/bertambahnya limpasan/genangan air/banjir.

Perubahan sosial masyarakat, baik yang positif (direncanakan) maupun yang negatif (tidak direncanakan/tidak diharapkan)

Perkiraan manfaat yang akan dirasakan masyarakat dari pembangunan infrastruktur: Selama proses pembangunan infrastruktur.

Setelah infrastruktur dibangun dan beroperasi.

Sejumlah parameter dan indikator yang diturunkan dari lima hal di atas akan menjadi alat untuk menilai derajat dampak lingkungan dan sosial yang diperkirakan dapat terjadi akibat Pembangunan infrastruktur yang diusulkan.

Derajat dampak lingkungan dan sosial tersebut akan menjadi salah satu bahan pertimbangan pemerintah daerah untuk memutuskan apakan usulan pembangunan infrastruktur tertentu akan dilanjutkan, ditunda, atau dibatalkan.

8.2.8 Model Dampak Anggaran

Dampak usulan prioritas terhadap APBD turut ditilik untuk memperkirakan peningkatan pendapatan dan beban belanja daerah dari masing-masing usulan. Kenaikan pendapatan dapat diprediksi dari peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD), Dana Alokasi Umum (DAU), dan Dana Alokasi Khusus (DAK). Sedangkan beban pengeluaran bisa bertambah dengan adanya belanja barang dan jasa untuk operasional, perawatan, dan rehabilitasi. Peningkatan belanja perlu diantisipasi agar tidak terlalu membebani APBD. Dengan analisis dampak anggaran, usulan kegiatan yang dijadikan prioritas dapat memaksimalkan pendapatan dan mengurangi beban anggaran.

8.2.9 Pertimbangan Kebencanaan

Usulan prioritas yang muncul di dalam sistem CIP juga dipertimbangkan dampak kebencanaannya berdasarkan peta risiko bencana di masing-masing kota. Peta tersebut

didapatkan dari dokumen Kajian Risiko Bencana (KRB) yang dimiliki oleh pemerintah daerah. Apabila usulan prioritas berada di lokasi rawan bencana, maka sistem CIP akan memberikan rekomendasi rencana aksi/kegiatan tambahan untuk mengurangi risiko bencana berdasarkan dokumen Rencana Penanggulangan Bencana (RPB) yang telah atau harus disusun sebelumnya oleh pemerintah daerah.

8.2.10 Budget Impact Simulator (BIS)

Pengaruh usulan prioritas secara keseluruhan terhadap APBD dicermati kembali di dalam BIS. Proses ini dilakukan secara iteratif guna memastikan semua usulan yang masuk dapat disesuaikan dengan kondisi dan kapasitas fiskal daerah. BIS dapat dilakukan sejak proses penyusunan paket-paket investasi hingga *budget fit*

8.3 Skema Implementasi

Skema implementasi merupakan kerangka operasional yang mengintegrasikan empat elemen utama — pembiayaan, kelembagaan, legal, dan kebijakan — untuk memastikan keberhasilan pelaksanaan program atau proyek pembangunan. Dari sisi pembiayaan, skema ini menekankan pentingnya diversifikasi sumber dana melalui kombinasi antara APBN/APBD, pinjaman, hibah, dan pembiayaan inovatif seperti Public-Private Partnership (PPP), green financing, atau blended finance. Pendekatan tersebut memungkinkan proyek berjalan secara berkelanjutan tanpa bergantung penuh pada anggaran pemerintah.

Aspek legal dan kebijakan menjadi fondasi untuk menjamin kepastian hukum dan arah strategis pelaksanaan. Regulasi yang adaptif diperlukan untuk mendukung proses investasi, penyusunan perjanjian kerja sama, serta perlindungan terhadap kepentingan publik dan lingkungan. Kebijakan yang selaras antar level pemerintahan—nasional, provinsi, hingga lokal—akan memperkuat konsistensi implementasi dan mendorong terciptanya iklim pembangunan yang kondusif. Dengan demikian, keempat elemen ini membentuk satu kesatuan sistem yang saling menopang, memastikan bahwa implementasi program tidak hanya berjalan efisien, tetapi juga transparan, inklusif, dan berorientasi pada hasil pembangunan jangka panjang.

8.3.1 Pembiayaan

Pembiayaan merupakan fondasi utama dalam memastikan keberlangsungan dan keberhasilan pelaksanaan program atau proyek pembangunan. Pendekatan pembiayaan yang efektif menekankan diversifikasi sumber dana, mulai dari APBN/APBD, pinjaman, hibah, hingga mekanisme pembiayaan inovatif seperti Public-Private Partnership (PPP), green

financing, dan blended finance. Strategi ini tidak hanya mengurangi ketergantungan pada satu sumber pendanaan, tetapi juga memungkinkan alokasi dana yang lebih fleksibel dan berkelanjutan.

Selain itu, pengelolaan pembiayaan harus mempertimbangkan efisiensi penggunaan dana, pengendalian risiko keuangan, dan pemantauan berkelanjutan untuk memastikan proyek berjalan sesuai rencana. Dengan pendekatan ini, proyek dapat menjamin kontinuitas investasi, mendorong pertumbuhan ekonomi lokal, dan mendukung pencapaian target pembangunan jangka panjang secara optimal.

Langkah-langkah:

1. Melakukan analisis kebutuhan pendanaan proyek secara komprehensif.
2. Menyusun struktur sumber pembiayaan campuran (APBN/APBD, PPP, hibah, pinjaman, inovasi finansial).
3. Mengevaluasi kelayakan finansial dan proyeksi pengembalian investasi.
4. Menetapkan mekanisme monitoring dan pelaporan penggunaan dana.
5. Menyusun rencana mitigasi risiko keuangan dan strategi penyesuaian anggaran.

8.3.2 Kelembagaan

Kelembagaan berperan sebagai tulang punggung operasional proyek, yang mengatur koordinasi, tanggung jawab, dan tata kelola antar pemangku kepentingan. Struktur kelembagaan yang jelas memungkinkan alur kerja yang efisien, memperkuat akuntabilitas, dan meminimalkan tumpang tindih peran. Kelembagaan yang kuat juga mendorong kolaborasi lintas sektor antara pemerintah, swasta, dan masyarakat untuk mendukung pelaksanaan program secara efektif.

Selain itu, kelembagaan yang adaptif dan partisipatif mampu menyesuaikan diri dengan dinamika proyek dan konteks lokal. Penguatan kapasitas kelembagaan melalui pelatihan, standar prosedur, dan mekanisme koordinasi rutin memastikan semua pihak dapat menjalankan peran masing-masing secara sinergis, tepat waktu, dan sesuai regulasi yang berlaku.

Langkah-langkah:

1. Menetapkan struktur organisasi proyek dan peran tiap pihak.
2. Mengidentifikasi koordinasi lintas sektor dan mekanisme kolaborasi.
3. Menyusun SOP dan pedoman operasional untuk setiap unit kelembagaan.
4. Mengembangkan kapasitas sumber daya manusia melalui pelatihan dan pendampingan.
5. Melakukan evaluasi dan penyesuaian kelembagaan secara periodik.

8.3.3 Legal

Aspek legal menjadi landasan kepastian hukum dan perlindungan bagi seluruh pihak yang terlibat dalam proyek pembangunan. Kepastian hukum diperlukan untuk memfasilitasi proses investasi, penyusunan kontrak kerja sama, serta perlindungan terhadap kepentingan publik dan lingkungan. Regulasi yang adaptif membantu proyek beroperasi secara aman, akuntabel, dan sesuai dengan standar peraturan yang berlaku.

Selain itu, legalitas mendukung penyelesaian potensi sengketa atau konflik, baik terkait penggunaan lahan, hak kepemilikan, maupun izin pembangunan. Dengan kerangka hukum yang jelas, seluruh proses implementasi proyek dapat berjalan lancar, mengurangi risiko hukum, dan membangun kepercayaan pemangku kepentingan.

Langkah-langkah:

1. Memetakan regulasi dan peraturan yang relevan untuk proyek.
2. Menyusun kontrak dan perjanjian kerja sama sesuai hukum yang berlaku.
3. Mengidentifikasi potensi risiko hukum dan mekanisme mitigasinya.
4. Menyusun mekanisme kepatuhan dan monitoring regulasi.
5. Menetapkan prosedur penyelesaian sengketa dan koordinasi dengan lembaga terkait.

8.3.4 Kebijakan

Kebijakan berfungsi sebagai pedoman strategis yang menuntun arah implementasi proyek secara konsisten. Harmonisasi kebijakan antara pemerintah pusat, provinsi, dan lokal sangat penting untuk menciptakan keselarasan program dan menghindari konflik regulasi atau prioritas. Kebijakan yang jelas mendukung terciptanya iklim investasi yang kondusif, mempermudah koordinasi, dan memperkuat legitimasi pelaksanaan proyek.

Selain itu, kebijakan yang berorientasi pada hasil pembangunan dan keberlanjutan memberikan panduan bagi pengambilan keputusan, prioritisasi proyek, dan penyesuaian strategi implementasi. Hal ini memungkinkan proyek tidak hanya berjalan sesuai rencana, tetapi juga memberikan dampak sosial, ekonomi, dan lingkungan yang optimal bagi masyarakat.

Langkah-langkah:

1. Menyelaraskan kebijakan nasional, provinsi, dan lokal yang relevan dengan proyek.
2. Menetapkan pedoman strategis dan target capaian proyek.
3. Mengidentifikasi regulasi yang mendukung atau menghambat implementasi.
4. Menyusun mekanisme koordinasi kebijakan antar lembaga terkait.
5. Memantau dan mengevaluasi konsistensi kebijakan dalam pelaksanaan proyek.

8.4 Stakeholder Engagement

Stakeholder Engagement merupakan proses strategis untuk memastikan seluruh pihak yang berkepentingan terlibat secara aktif dalam perencanaan, pelaksanaan, dan pengambilan keputusan suatu program atau proyek. Melalui keterlibatan yang inklusif, pemerintah, pelaku usaha, lembaga keuangan, akademisi, dan masyarakat dapat berkontribusi dalam memberikan masukan, mengidentifikasi kebutuhan, serta menyelaraskan visi pembangunan. Kegiatan seperti market sounding menjadi instrumen penting dalam tahap awal, di mana pemerintah memperkenalkan rencana proyek kepada calon mitra potensial, mendengarkan tanggapan pasar, dan mengidentifikasi peluang maupun kendala investasi.

Selanjutnya, kolaborasi antarpemangku kepentingan menjadi kunci keberhasilan dalam implementasi proyek. Kolaborasi tidak hanya sebatas komunikasi, tetapi juga mencakup kemitraan dalam perencanaan, pendanaan, pelaksanaan, hingga pemantauan hasil. Melalui pendekatan co-creation, setiap pihak dapat berbagi peran dan sumber daya untuk mencapai tujuan bersama. Kolaborasi yang efektif memungkinkan terciptanya inovasi kebijakan, sinergi lintas sektor, dan peningkatan efisiensi pelaksanaan program. Dengan demikian, stakeholder engagement yang terstruktur dan berkelanjutan akan memastikan proyek tidak hanya layak secara teknis dan finansial, tetapi juga memiliki legitimasi sosial dan keberlanjutan jangka panjang.

Langkah-langkah Pelaksanaan Stakeholder Engagement

1. Perencanaan dan Persiapan
 - o Menyusun agenda, tujuan, dan indikator keberhasilan keterlibatan pemangku kepentingan.
 - o Menetapkan metode engagement (market sounding, workshop, FGD, konsultasi publik).
 - o Menyusun logistik, materi presentasi, dan alat bantu komunikasi.
2. Pemetaan Pemangku Kepentingan
 - o Mengidentifikasi pihak relevan dan peran mereka dalam proyek.
 - o Mengklasifikasikan tingkat pengaruh dan kepentingan.
 - o Menentukan perwakilan yang representatif dari tiap kelompok.
3. Pelaksanaan Kegiatan Partisipatif
 - o Fasilitasi dialog, diskusi, dan co-creation antara pemangku kepentingan.
 - o Mengumpulkan masukan, pandangan, dan rekomendasi terkait proyek.
 - o Mencatat isu, prioritas, dan peluang kolaborasi.
4. Analisis dan Sintesis Masukan
 - o Mengkategorikan masukan berdasarkan tema dan relevansi strategis.
 - o Menyusun ringkasan temuan untuk integrasi ke dalam dokumen perencanaan.

5. Komunikasi Hasil dan Tindak Lanjut

- o Menyampaikan hasil sintesis kepada peserta untuk validasi.
- o Menetapkan mekanisme tindak lanjut, tanggung jawab, dan jadwal implementasi.
- o Memastikan masukan terintegrasi ke dalam keputusan perencanaan, kebijakan, dan implementasi proyek.

DAFTAR PUSTAKA

A. Panduan Internasional dan Global Frameworks

1. ADB (2013). *Urban Operational Plan 2012–2020*.
2. Ecocity Builders (2018). *Ecocity Framework & Standards*.
3. European Commission (2019). *Sustainable Urban Mobility Plans (SUMP) Guidelines*.
4. European Commission (2020). *Smart City Guidance Package*.
5. ISO (2016). *ISO 37101: Sustainable development in communities – Management systems*.
6. ISO (2020). *ISO 37123: Indicators for resilient cities*.
7. OECD (2019). *Principles on Urban Policy*. Paris: OECD Publishing.
8. UN-Habitat (2015). *International Guidelines on Urban and Territorial Planning (IG-UTP)*. Nairobi: UN-Habitat.
9. UN-Habitat (2021). *Urban Planning and Labs: Tools for Integrated and Participatory Urban Planning*.
10. UN-Habitat (2023). *Our City Plans Toolbox*. Nairobi: UN-Habitat.
11. United Nations (2015). *Sustainable Development Goals (SDGs)*.
12. United Nations (2016). *New Urban Agenda*. Quito: Habitat III Conference.
13. United Nations Global Geospatial Information Management (UN-GGIM) (2020). *Integrated Geospatial Information Framework (IGIF)*.
14. World Bank (2021). *Building Urban Resilience: Principles, Tools, and Practice*.

B. Kerangka Hukum dan Kebijakan Nasional Indonesia

1. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020–2024.
2. Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) 2025–2045.
3. Rencana Tata Ruang Pulau/Kepulauan dan Kawasan Strategis Nasional Perkotaan (RTR Pulau/KSN).
4. Undang-Undang No. 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.
5. Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
6. Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.
7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.
8. Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
10. Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

11. Peraturan Presiden No. 45 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN).
12. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. (2024). Strategi Nasional Pengembangan Perkotaan (NUDS). Jakarta: Pusat Pengembangan Infrastruktur Perkotaan.
13. National Urban Development Project (NUDP). (2025). Pedoman Pengelolaan Proyek Volume 2. Jakarta: World Bank dan Kementerian PUPR.
14. United Nations. (2015). Sustainable Development Goals. New York: United Nations.
15. World Bank. (2025). National Urban Development Project Implementation Report. Washington, DC: World Bank