



MENTERI PEKERJAAN UMUM

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM
NOMOR: 18/PRT/M/2010

TENTANG
PEDOMAN REVITALISASI KAWASAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PEKERJAAN UMUM,

- Menimbang: a. bahwa terdapat kawasan yang mengalami penurunan kualitas fisik dan non fisik yang disebabkan antara lain penurunan produktivitas ekonomi, degradasi lingkungan, dan/atau kerusakan warisan budaya;
- b. bahwa untuk menghidupkan kembali kawasan yang mengalami penurunan kualitas fisik dan non fisik, perlu dilakukan revitalisasi kawasan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan;
- Mengingat: 1. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
2. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);
3. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
4. Undang-undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168)
5. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);

7. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2009 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Perkotaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5004);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 43 tahun 2010 tentang Tata Cara Penetapan Kawasan Khusus (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5125);
11. Keputusan Presiden Nomor 84/P Tahun 2009;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 08/PRT/M/2010 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: **PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM TENTANG PEDOMAN REVITALISASI KAWASAN.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Revitalisasi adalah upaya untuk meningkatkan nilai lahan/kawasan melalui pembangunan kembali dalam suatu kawasan yang dapat meningkatkan fungsi kawasan sebelumnya.
2. Dokumen Revitalisasi Kawasan, yaitu dokumen yang memuat materi pokok Revitalisasi Kawasan sebagai hasil proses studi dan pengembangan konsep, penyusunan rencana detail pelaksanaan, pelaksanaan konstruksi, pengelolaan, dan pemasaran.
3. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
4. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
5. Vitalitas kawasan adalah kualitas suatu kawasan yang dapat mendukung kelangsungan hidup warganya, dan mendukung produktivitas sosial, budaya, dan ekonomi dengan tetap mempertahankan kualitas lingkungan fisik, dan/atau mencegah kerusakan warisan budaya.

6. Warisan budaya adalah warisan budaya terbangun di perkotaan maupun perdesaan yang perlu dipertahankan keutuhan kawasan inti dan keaktifan dalam pelestarian bangunan kuno/bersejarah.
7. Kawasan strategis nasional adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting secara nasional terhadap kedaulatan negara, pertahanan dan keamanan negara, ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan termasuk wilayah yang ditetapkan sebagai warisan dunia.
8. Kawasan strategis provinsi adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkungan provinsi terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.
9. Kawasan strategis kabupaten/kota adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkungan kabupaten/kota terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.
10. Degradasi kualitas lingkungan adalah kerusakan ekologi dan kerusakan fasilitas kenyamanan kawasan.
11. Produktivitas Ekonomi adalah tingkat keberhasilan ekonomi melalui terberdayakannya semua faktor produksi dalam kawasan, dan/atau keterkaitan dengan kawasan di luarnya dengan baik.
12. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang revitalisasi kawasan, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan revitalisasi kawasan.
13. Peran masyarakat dalam revitalisasi kawasan adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan revitalisasi kawasan.
14. Pembinaan revitalisasi kawasan adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar revitalisasi kawasan dapat berlangsung tertib dan sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
15. Menteri adalah Menteri Pekerjaan Umum.

Bagian Kedua

Maksud, Tujuan dan Lingkup

Pasal 2

- (1) Pedoman Revitalisasi Kawasan dimaksudkan sebagai panduan bagi Pemerintah, pemerintah daerah, swasta dan masyarakat dalam penyusunan, pelaksanaan dan pengelolaan revitalisasi kawasan.
- (2) Pedoman Revitalisasi Kawasan bertujuan untuk mewujudkan kawasan yang berkualitas, memenuhi syarat, berjati diri, produktif, dan berkelanjutan.
- (3) Lingkup Pedoman ini meliputi perencanaan, pelaksanaan, pengelolaan dan pemasaran revitalisasi kawasan.

Bagian Ketiga

Materi Revitalisasi Kawasan

Pasal 3

- (1) Materi pokok Revitalisasi Kawasan meliputi:
 - a. Langkah-langkah Identifikasi Lokasi Revitalisasi Kawasan;

- b. Studi dan Pengembangan Konsep;
 - c. Penyusunan Rencana Detail Pelaksanaan;
 - d. Pelaksanaan Konstruksi;
 - e. Pengelolaan; dan
 - f. Pemasaran.
- (2) Revitalisasi kawasan disusun mengacu pada Kebijakan dan Strategi Penataan Bangunan dan Lingkungan.

Pasal 4

- (1) Studi dan pengembangan konsep sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a merupakan rangkaian kegiatan dalam upaya menemukan konsep-konsep revitalisasi kawasan, yang digunakan sebagai panduan dalam penyusunan rencana detail pelaksanaan.
- (2) Penyusunan rencana detail pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b merupakan tahapan kegiatan penyusunan rencana detail teknis berdasarkan studi kelayakan dan program investasi revitalisasi kawasan.
- (3) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf c merupakan perwujudan pembangunan fisik dari rencana detail pelaksanaan yang diselenggarakan bersamaan dengan kegiatan pengendalian.
- (4) Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf d dilakukan untuk menjamin kelangsungan pemanfaatan, pemeliharaan dan perawatan melalui lembaga pengelola.
- (5) Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf e merupakan kegiatan yang mendukung operasionalisasi revitalisasi kawasan yang paling sedikit meliputi promosi dan pengembangan bisnis atau investasi.

Pasal 5

Rincian materi pokok revitalisasi kawasan tercantum dalam lampiran yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

BAB II

PEMBINAAN TEKNIS

Pasal 6

- (1) Pemerintah melakukan pembinaan revitalisasi kawasan kepada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota, dan masyarakat
- (2) Pemerintah daerah provinsi melakukan pembinaan kepada pemerintah daerah kabupaten/kota dan masyarakat.
- (3) Pemerintah daerah kabupaten/kota melakukan pembinaan kepada masyarakat.
- (4) Masyarakat dapat berperan aktif dalam pelaksanaan pembinaan revitalisasi kawasan untuk mencapai tujuan pembinaan revitalisasi kawasan.

BAB III

PENGATURAN DI DAERAH

Pasal 7

- (1) Pemerintah Daerah harus menyusun Kebijakan dan Strategi Daerah Revitalisasi Kawasan dengan mengacu pada Kebijakan dan Strategi Nasional Penataan Bangunan dan Lingkungan.
- (2) Kebijakan dan Strategi Daerah Revitalisasi Kawasan antara lain memuat rencana strategis dan kegiatan revitalisasi kawasan.
- (3) Pedoman revitalisasi kawasan di daerah diatur dengan Peraturan Daerah yang didasarkan pada ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Menteri ini.

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 8

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 3 Desember 2010

MENTERI PEKERJAAN UMUM,

ttd.

DJOKO KIRMANTO

Diundangkan di Jakarta
Pada tanggal 31 Desember 2010

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

PATRIALIS AKBAR

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2010 NOMOR 703

Salinan sesuai dengan aslinya
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM
Kepala Biro Hukum,

BAB I PENDAHULUAN

- A. LATAR BELAKANG
- B. PRASAYARAT DAN MATERI REVITALISASI KAWASAN

BAB II PEDOMAN UMUM REVITALISASI

- A. ISU DAN PERMASALAHAN
 - 1. Isu
 - 2. Permasalahan
- B. TUJUAN DAN SASARAN REVITALISASI
 - 1. Tujuan Revitalisasi Kawasan
 - 2. Sasaran Revitalisasi Kawasan
- C. PENDEKATAN, KEBIJAKAN DAN STRATEGI
 - 1. Pendekatan
 - 2. Kebijakan dan Strategi
- D. RENCANA DAN PENGEMBANGAN PROGRAM
 - 1. Penyiapan Landasan Program
 - 2. Pembentukan Sistem
 - 3. Pengaturan, Pembinaan dan Pengawasan (Turbinwas)
 - 4. Desentralisasi
- E. PERAN INSTANSI/ORGANISASI PEMANGKU KEPENTINGAN
 - 1. Pemerintah Pusat
 - 2. Pemerintah Provinsi
 - 3. Pemerintah Kabupaten/Kota
 - 4. Dunia Usaha/Masyarakat

BAB III PEDOMAN TEKNIS REVITALISASI

- A. LANGKAH-LANGKAH IDENTIFIKASI LOKASI REVITALISASI
 - 1. Menentukan Kriteria Lokasi
 - 2. Memberikan Penilaian Pemilihan Lokasi
 - 3. Kelulusan (*Passing Grade*) dan Potensi Keberhasilan Pemilihan Lokasi Kawasan
 - 4. Pengelompokan Kegiatan, Kompleksitas dan Luas Kawasan

B. STUDI, PENGEMBANGAN KONSEP DAN PENYUSUNAN RENCANA DETAIL PELAKSANAAN

1. Studi Revitalisasi Kawasan
2. Rencana Revitalisasi Berdasarkan RTBL
3. Masterplan Revitalisasi Kawasan
4. Rancangan Tapak
5. Program Investasi dan Rencana Tindak Keuangan serta Rencana Tindak Kelembagaan Kawasan
6. Draft Surat Keputusan/ SK Kepala Daerah
7. Penyusunan Rencana Detail Pelaksanaan

C. PELAKSANAAN KONSTRUKSI

1. Tahap Persiapan Pelaksanaan Konstruksi Fisik
2. Intervensi Pemerintah Dalam Pelaksanaan Konstruksi Fisik
3. Sinkronisasi Pelaksanaan Kegiatan

D. PENGELOLAAN

1. Struktur Organisasi Pengelola Kawasan
2. Fungsi, Tugas Dan Kewenangan Organisasi Pengelola Kawasan
3. Pembiayaan
4. Pengendalian Pelaksanaan Revitalisasi Kawasan

E. PEMASARAN

1. Model Revitalisasi Pembangunan Ekonomi
2. Pendekatan Revitalisasi Pembangunan Ekonomi

BAB IV RENCANA INVESTASI

BAB V KETENTUAN PENUTUP

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

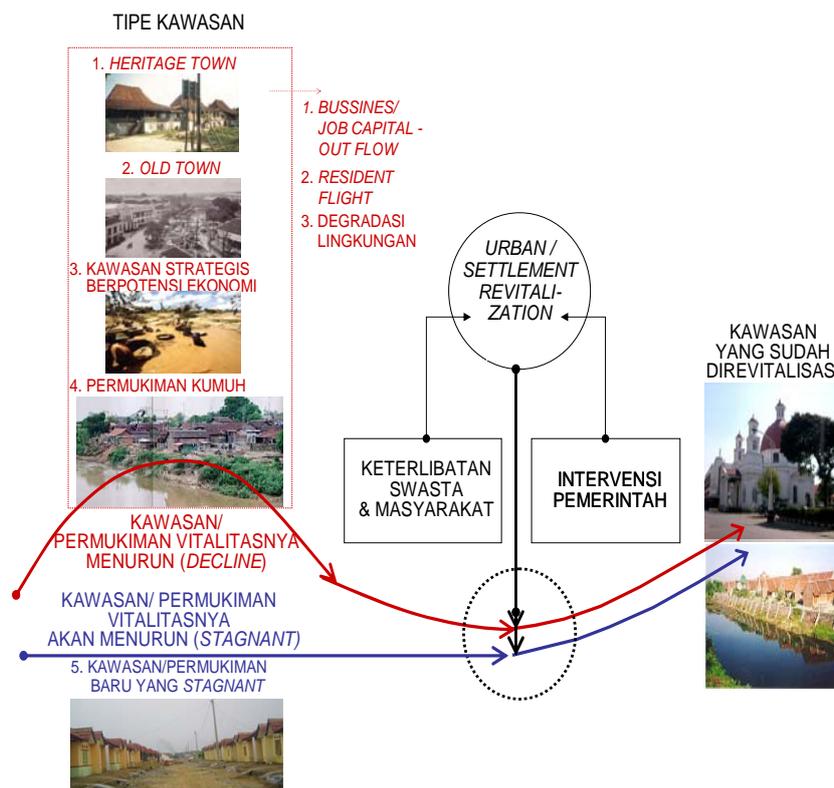
Seiring dengan bertambahnya usia kawasan di Indonesia, maka muncul kawasan yang tidak teratur, terdapat kawasan yang produktivitas ekonominya menurun, adanya kawasan yang terdegradasi lingkungannya akibat layanan prasarana sarana tidak memadai, bahkan beberapa warisan budaya perkotaan (*urban heritage*) menjadi rusak, dan tidak sedikit kawasan yang nilai lokasinya menurun. Muncul pula kawasan yang kepemilikan tanah menjadi tidak jelas dan kepadatan fisiknya rendah. Kondisi di atas diperparah karena komitmen pemda yang rendah dalam menata kawasan tersebut.

Dilihat dari tipenya, kawasan-kawasan tersebut dapat berupa kota warisan budaya (*heritage town*), kota lama (*old town*), kawasan strategis berpotensi ekonomi, permukiman kumuh, dan atau kawasan/permukiman yang vitalitasnya tidak berkembang (*stagnant*).

Agar vitalitas kawasan-kawasan tersebut tidak terus merosot, maka perlu direvitalisasi yang melibatkan intervensi pemerintah, peranserta masyarakat dan swasta dari segi keruangan (*setting*) kawasan sehingga kawasan tersebut akan lebih terintegrasi dalam satu kesatuan yang utuh dengan sistem kota, yang pada akhirnya berdampak pada peningkatan kualitas hidup masyarakat. (Lihat Diagram 1. Tipe Kawasan yang Perlu Direvitalisasi).

Dengan adanya revitalisasi kawasan diharapkan dapat memecahkan permasalahan perkotaan, diantaranya meningkatnya vitalitas kawasan perkotaan, berkurangnya kantong-kantong kawasan kumuh, meningkatnya pelayanan jaringan sarana dan prasarana, dan meningkatkan nilai lokasi kawasan.

Diagram 1
Tipe Kawasan yang Perlu Direvitalisasi



B. PRASYARAT DAN MATERI REVITALISASI KAWASAN

Prasyarat untuk melaksanakan revitalisasi kawasan adalah:

1. Kebijakan dan Strategi

Kebijakan dan strategi merupakan landasan/syarat dalam pelaksanaan revitalisasi kawasan yang penyusunannya diprakarsai oleh pemerintah pusat.

2. Identifikasi Lokasi

Identifikasi lokasi merupakan upaya awal yang harus dilakukan pemerintah kabupaten/kota untuk memilih dan menentukan prioritas kawasan yang akan direvitalisasi. Penilaian lokasi dengan sistem *scoring* dipergunakan untuk mendapatkan lokasi kawasan yang layak dan mempunyai kemungkinan keberhasilan tinggi.

Materi revitalisasi kawasan terdiri atas:

3. Studi dan Pengembangan Konsep

a. Studi

Studi merupakan kegiatan perencanaan dengan lingkup kegiatan yang setidaknya meliputi:

- 1) Kajian kebijakan
- 2) Identifikasi potensi dan masalah kawasan dari segi fungsi strategis, vitalitas ekonomi kawasan, kondisi sosial dan budaya, kejelasan kepemilikan dan nilai lahan, akses dan transportasi dari pusat kota, keterkaitan kawasan dengan sistem kota secara spasial, jaringan prasarana sarana dan kegiatan, kepadatan fisik dan penduduk, kualitas lingkungan, fasilitas kenyamanan, pelayanan prasarana sarana serta kelembagaan.
- 3) Identifikasi signifikansi budaya dan historis masa lalu yang pernah dimiliki kawasan baik dari segi fungsi kawasan, *setting* kawasan (tipe bangunan dan bentuk ruang kawasan) maupun adat istiadat.
- 4) Identifikasi prioritas revitalisasi kawasan.
- 5) Deliniasi kawasan.

b. Skenario Revitalisasi Kawasan

Skenario revitalisasi kawasan merupakan kegiatan penyusunan skenario yang mampu meningkatkan:

- 1) Produktivitas ekonomi.
- 2) Kualitas ruang, bentuk dan lingkungan yang memberdayakan aktivitas sosial, ekonomi dan budaya.
- 3) Pengelolaan kawasan agar berkelanjutan.

c. Rencana Revitalisasi berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)

Rencana revitalisasi berdasarkan RTBL merupakan kegiatan perencanaan dengan lingkup kegiatan yang setidaknya meliputi:

- 1) Penataan bangunan dan lingkungan dalam tema revitalisasi kawasan.
- 2) Kelembagaan dan komitmen pemda, masyarakat dan investor.
- 3) Pemrograman dan pendanaan, sebagai suatu bentuk kesepakatan pemerintah pusat, provinsi dan kabupaten/ kota, serta didasarkan atas kesepakatan yang melibatkan pemangku kepentingan sehingga

memperoleh dukungan dari masyarakat dan dapat dipertanggungjawabkan.

- 4) Peningkatan potensi ekonomi yang peka terhadap kebutuhan pasar.
- 5) Draft Surat Keputusan/ SK Kepala Daerah tentang perencanaan.

d. *Master Plan* Revitalisasi Kawasan

Master plan revitalisasi kawasan merupakan kegiatan perencanaan dengan lingkup kegiatan yang setidaknya meliputi perencanaan penataan fisik kawasan (*master plan* dengan pendekatan desain kawasan).

e. Rancangan Tapak

Rancangan tapak kegiatan perancangan di kawasan revitalisasi dengan lingkup kegiatan yang setidaknya meliputi:

- 1) Perancangan tapak yang mendetail
- 2) Draft rencana detail pelaksanaan yang diprioritaskan (tahap I)
- 3) Pemrograman dan pendanaan

4. Penyusunan Rencana Detail Pelaksanaan

Penyusunan rencana detail pelaksanaan merupakan kegiatan yang setidaknya meliputi pengukuran, detail teknis rancangan, spesifikasi teknis dan RAB (Rencana Anggaran Biaya).

5. Pelaksanaan Konstruksi

Pembangunan fisik dilakukan berdasarkan hasil penyusunan rencana detail pelaksanaan. Kegiatan ini harus dijalankan bersamaan dengan kegiatan supervisi dengan tetap melibatkan konsultan perencana *master plan*, rancangan tapak dan atau rencana detail pelaksanaan untuk menjaga kesesuaian dengan perencanaan, kualitas dan kuantitas pekerjaan fisik serta ketepatan waktu pelaksanaan.

6. Pengelolaan

Pengelolaan yaitu kegiatan untuk menjamin kelangsungan operasi dan pemeliharaan agar dapat berjalan sesuai dengan sasaran fungsi dan manfaat yang telah direncanakan pada kawasan dan ruang kawasannya.

Pengelolaan kawasan revitalisasi merupakan kegiatan yang terdiri dari pembentukan lembaga pengelola kawasan dan operasionalisasi kawasan. Pembentukan lembaga ini melibatkan pemangku kepentingan dan seyogyanya sudah mulai dirintis sejak tahap perencanaan.

7. Pemasaran

Pemasaran merupakan kegiatan yang mendukung revitalisasi kawasan meliputi:

- Promosi yang terdiri dari kegiatan pengenalan, publikasi, pengembangan jejaring, dokumentasi, informasi dan komunikasi.
- Pengembangan bisnis/investasi.

BAB II
PEDOMAN UMUM
REVITALISASI KAWASAN

A. ISU DAN PERMASALAHAN

Revitalisasi kawasan perlu dilakukan mengingat adanya isu dan permasalahan antara lain:

1. Isu
 - a. Kemerossotan vitalitas/produktivitas kawasan terbangun perkotaan.
 - b. Pentingnya peningkatan ekonomi lokal dalam pembangunan kota dan pembangunan nasional.
 - c. Pemberdayaan pasar dan masyarakat (*market & community enablement*).
 - d. Degradasi kualitas lingkungan kawasan.
 - e. Pentingnya kebhinnekaan budaya terbangun bagi persatuan dan kesatuan bangsa.
 - f. Meningkatnya peran pemangku kepentingan.
 - g. Pergeseran peran dan tanggung jawab pusat ke daerah.
2. Permasalahan Pembangunan Kawasan Terbangun
 - a. Penurunan vitalitas ekonomi kawasan terbangun, disebabkan oleh:
 - 1) Sedikitnya lapangan kerja.
 - 2) Kurangnya jumlah usaha.
 - 3) Sedikitnya variasi usaha.
 - 4) Tidak stabilnya kegiatan ekonomi.
 - 5) Penurunan laju pertumbuhan ekonomi.
 - 6) Penurunan produktivitas ekonomi.
 - 7) Dis-ekonomi kawasan (*dis-economic of a neighbourhood*).
 - 8) Nilai properti kawasan rendah dibandingkan kawasan sekitarnya.
 - b. Kantong kumuh yang terisolir (*enclave*), disebabkan oleh:
 - 1) Kawasan semakin tidak tertembus secara spasial.
 - 2) Prasarana sarana tidak terhubung dengan sistem kota.
 - 3) Kegiatan ekonomi, sosial dan budaya cenderung tidak terkait dengan lingkungan sekitarnya.
 - c. Prasarana sarana kurang memadai.
 - d. Degradasi kualitas lingkungan (*environmental quality*) dari aspek:
 - 1) Kerusakan ekologi perkotaan.
 - 2) Kerusakan fasilitas kenyamanan kawasan.
 - e. Bentuk dan ruang kota dan tradisi lokal rusak oleh:
 - 1) "Perusakan diri-sendiri" (*self-destruction*).
 - 2) "Perusakan akibat kreasi baru" (*creative-destruction*).
 - f. Tradisi sosial dan budaya setempat dan kesadaran publik pudar.
 - g. Manajemen kawasan yang terabaikan.
 - h. Kurangnya kompetensi dan komitmen pemda dalam mengembangkan kawasan perkotaan.

B. TUJUAN DAN SASARAN REVITALISASI KAWASAN

1. Tujuan Revitalisasi Kawasan

Tujuan revitalisasi kawasan adalah meningkatkan vitalitas kawasan terbangun melalui intervensi perkotaan yang mampu menciptakan pertumbuhan dan stabilitas ekonomi lokal, terintegrasi dengan sistem kota, layak huni, berkeadilan sosial, berwawasan budaya dan lingkungan.

2. Sasaran Revitalisasi Kawasan

- a. Meningkatkan stabilitas ekonomi kawasan melalui intervensi untuk:
 - 1) Meningkatkan kegiatan yang mampu mengembangkan penciptaan lapangan kerja, peningkatan jumlah usaha dan variasi usaha serta produktivitas kawasan.
 - 2) Menstimulasi faktor-faktor yang mendorong peningkatan produktivitas kawasan.
 - 3) Mengurangi jumlah kapital bergerak keluar kawasan dan meningkatkan investasi yang masuk ke dalam kawasan.
- b. Mengembangkan penciptaan iklim yang kondusif bagi kontinuitas dan kepastian usaha
- c. Meningkatkan nilai properti kawasan dengan mereduksi berbagai faktor eksternal yang menghambat sebuah kawasan sehingga nilai properti kawasan sesuai dengan nilai pasar dan kondusif bagi investasi jangka panjang.
- d. Terintegrasinya kantong-kantong kawasan kumuh yang terisolir dengan sistem kota dari segi spasial, prasarana, sarana serta kegiatan ekonomi, sosial dan budaya.
- e. Meningkatkan kuantitas dan kualitas prasarana lingkungan seperti jalan dan jembatan, air bersih, drainase, sanitasi dan persampahan, serta sarana kawasan seperti pasar, ruang untuk industri, ruang ekonomi informal dan formal, fasilitas sosial dan budaya, dan sarana transportasi.
- f. Meningkatkan kelengkapan fasilitas kenyamanan (*amenity*) kawasan guna mencegah proses kerusakan ekologi lingkungan.
- g. Terciptanya pelestarian aset warisan budaya perkotaan dengan mencegah terjadinya "perusakan diri-sendiri" (*self-destruction*) dan "perusakan akibat kreasi baru" (*creative-destruction*), melestarikan tipe dan bentuk kawasan, serta mendorong kesinambungan dan tumbuhnya tradisi sosial dan budaya lokal.
- h. Penguatan kelembagaan yang mampu mengelola, memelihara dan merawat kawasan revitalisasi.
- i. Penguatan kelembagaan yang meliputi pengembangan SDM, kelembagaan dan peraturan/ ketentuan perundang-undangan.
- j. Membangun kesadaran dan meningkatkan kompetensi pemda agar tidak hanya fokus membangun kawasan baru.

C. PENDEKATAN, KEBIJAKAN DAN STRATEGI

Dengan mempertimbangkan tujuan dan sasaran revitalisasi kawasan, maka dirumuskan pendekatan, kebijakan, dan strategi revitalisasi kawasan sebagai berikut:

1. Pendekatan

Kegiatan revitalisasi kawasan mempunyai beberapa azas pembangunan sebagai acuan dasar dalam pelaksanaan. Azas-azas tersebut adalah:

- a. Berkeadilan.
- b. Keberlanjutan.
- c. Keberdayaan masyarakat lokal.
- d. Kebersamaan dan kemitraan.
- e. Keserasian, keselarasan dan keseimbangan.

2. Kebijakan dan Strategi

Revitalisasi kawasan disusun mengacu pada Kebijakan dan Strategi Penataan Bangunan dan Lingkungan. Selanjutnya pemerintah daerah wajib menyusun Kebijakan dan Strategi Daerah mengenai Revitalisasi Kawasan yang mengacu pada Kebijakan dan Strategi Nasional tersebut.

Kebijakan 1:

Revitalisasi kawasan dilakukan pada kawasan-kawasan strategis/potensial yang menurun produktivitas ekonominya dan terdegradasi lingkungan fisiknya.

Strategi:

Kawasan yang direvitalisasi diarahkan pada :

- a. Kawasan yang menurun produktivitas ekonominya, terjadi degradasi lingkungan dan/atau penurunan kerusakan warisan budaya perkotaan (*urban heritage*).
- b. Lokasi yang memiliki nilai investasi/potensi peningkatan nilai properti yang tinggi.
- c. Kawasan strategis yang berpotensi di sektor pariwisata, perdagangan, permukiman, industri, pasar, budaya, pendidikan, ekologi dan warisan budaya.
- d. Kota-kota strategis menurut UU Penataan Ruang (PKN, PKW, PKSN).
- e. Kota/kawasan dengan komitmen pemda yang tinggi.
- f. Kota/kawasan dengan kepemilikan tanah (*land tenure*) yang tidak bermasalah

Kebijakan 2:

Peningkatan kualitas penataan bangunan dan lingkungan yang mampu memberdayakan aktivitas ekonomi, sosial dan budaya kawasan.

Strategi:

- Menciptakan kualitas lingkungan yang kreatif dan inovatif untuk mendorong pertumbuhan ekonomi.
- Meningkatkan aksesibilitas, keterkaitan serta fasilitas kawasan untuk mengintegrasikan kawasan dengan sistem kota.
- Memenuhi standar minimal pelayanan prasarana sarana kawasan.
- Melestarikan tipe ruang dan bentuk bangunan yang signifikan secara kultural dan sejarah.
- Memperbesar deliniasi (batas) luas kawasan agar dampak revitalisasi lebih optimal. (Lihat Diagram 2. Contoh Deliniasi Kawasan Keraton Surakarta; Diagram 3. Contoh Deliniasi Kawasan Menara Kudus; Diagram 4. Contoh Deliniasi Kawasan Bontang Koala)

Diagram 2
Contoh Deliniasi Kawasan
Keraton Surakarta Hadiningrat

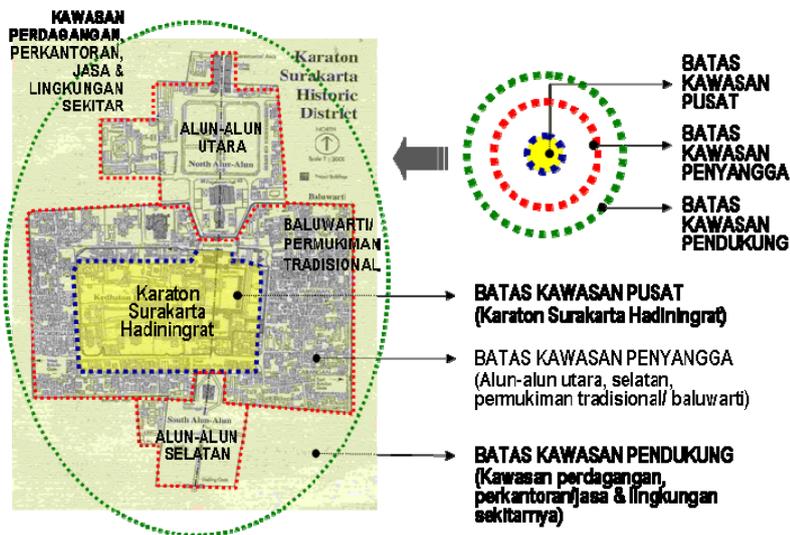


Diagram 3
Contoh Deliniasi Kawasan
Menara Kudus

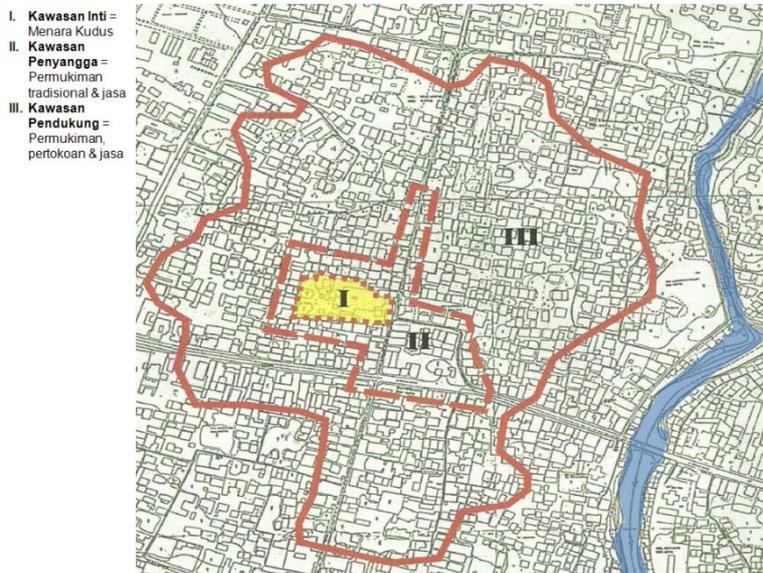
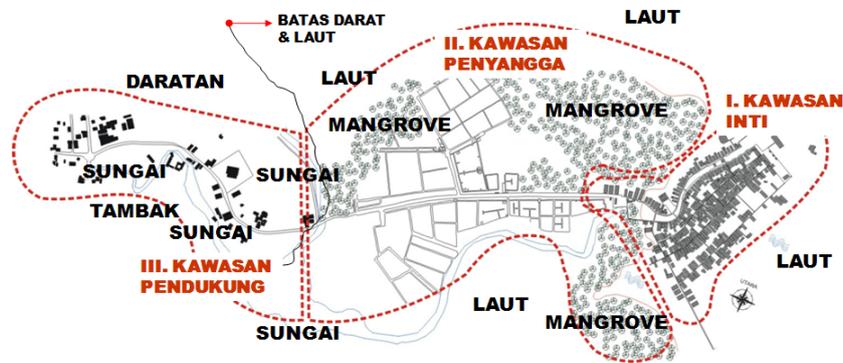


Diagram 4
Contoh Deliniasi Kawasan
Bontang Koala

- I. Kawasan Inti = Dulu pusat kota lama, kini permukiman nelayan, pusat wisata laut & pusat budidaya laut
- II. Kawasan Penyangga = hutan mangrove, permukiman & jasa
- III. Kawasan Pendukung = tambak, kantor pemerintahan kota, permukiman & jasa



Kebijakan 3:

Pengelolaan kawasan revitalisasi yang berkelanjutan.

Strategi:

- a. Memfasilitasi dan memberdayakan berbagai pemangku kepentingan untuk merevitalisasi ekonomi, sosial dan budaya.
- b. Mendorong konsistensi pemda dalam merencanakan, memprogramkan, melaksanakan, memantau dan mengevaluasi, serta mempromosikan dan memasarkan revitalisasi.
- c. Menciptakan skema kerjasama pemerintah, swasta dan masyarakat yang menguntungkan setiap pihak (*public private community partnership*). (Lihat Diagram 5. Peran Pemangku Kepentingan).
- d. Menciptakan regulasi/deregulasi yang memberdayakan investor dan masyarakat dalam melakukan investasi. (Lihat Diagram 6. Regulasi/Deregulasi).
- e. Menggali sumber-sumber pembiayaan swadaya bekerjasama dengan swasta, dana bantuan/hibah, *trust fund* dan anggaran pemerintah.
- f. Mengembangkan kapasitas pemda (*local government capacity*) untuk mengelola kawasan revitalisasi dan pemda sebagai pengembang (*local government as public developer*).

Diagram 5
Peran Pemangku Kepentingan

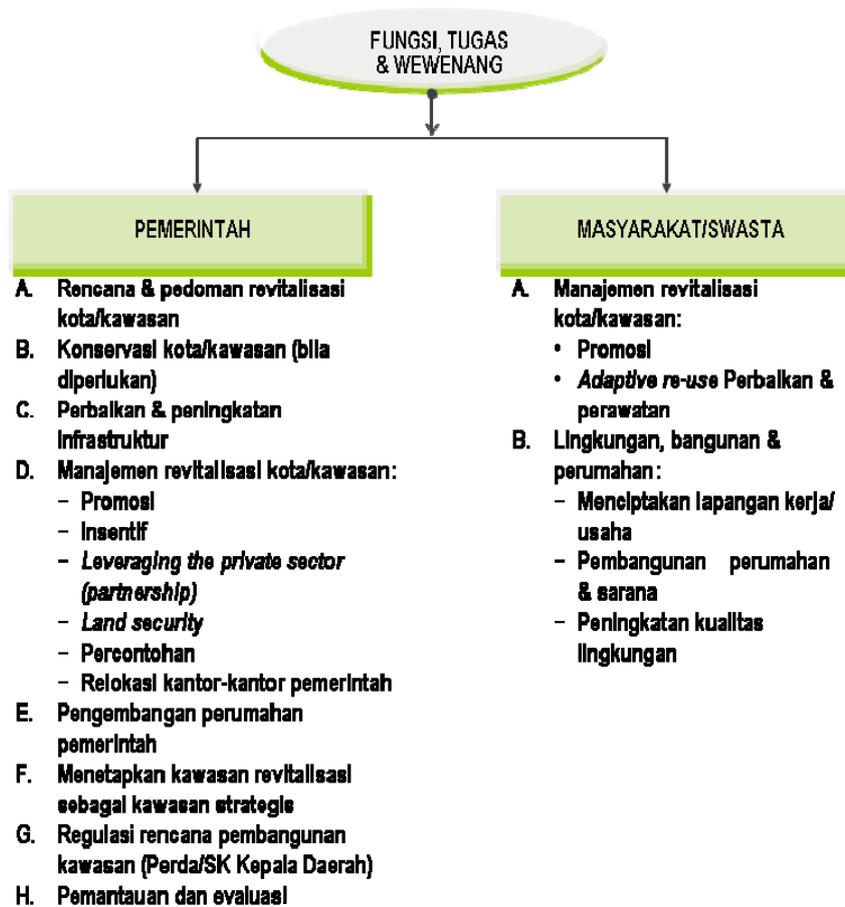


Diagram 6
Regulasi/Deregulasi



Sistem tujuan revitalisasi kawasan dapat dirangkum sebagai berikut:

Diagram 7

Matriks Sistem Tujuan Revitalisasi Kawasan

Tujuan revitalisasi kawasan adalah meningkatkan vitalitas kawasan terbangun melalui intervensi perkotaan yang mampu menciptakan pertumbuhan dan stabilitas ekonomi lokal, terintegrasi dengan sistem kota, layak huni, berkeadilan sosial, berwawasan budaya dan lingkungan.

	ISU	MASALAH	SASARAN	KEBUJAKAN	STRATEGI
E K O N O M I	- Kemerostotan vitalitas/produktivitas kawasan terbangun perkotaan	Penurunan vitalitas ekonomi kawasan terbangun, disebabkan oleh: - Sedikitnya lapangan kerja - Kurangnya jumlah usaha - Sedikitnya variasi usaha - Tidak stabilnya kegiatan ekonomi - Penurunan laju pertumbuhan - Penurunan produktivitas ekonomi	Meningkatnya stabilitas ekonomi kawasan melalui intervensi untuk: - Meningkatkan kegiatan melalui intervensi yang mampu mengembangkan penciptaan lapangan kerja, peningkatan jumlah usaha dan variasi usaha serta produktivitas kawasan. - Menstimulasi faktor-faktor yang mendorong peningkatan produktivitas kawasan - Mengurangi jumlah modal bergerak keluar kawasan dan meningkatkan investasi yang masuk ke dalam kawasan	Revitalisasi kawasan dilakukan pada kawasan-kawasan strategis/potensial yang menurunkan produktivitas ekonominya dan terdegradasi lingkungan fisiknya.	Kawasan yang direvitalisasi diarahkan pada : - Kawasan yang menurun produktivitas ekonominya, terjadi degradasi lingkungan dan/atau penurunan kerusakan warisan budaya perkotaan (<i>urban</i>) - Lokasi yang memiliki nilai investasi/potensi peningkatan nilai properti yang tinggi - Kawasan strategis yang berpotensi di sektor pariwisata, perdagangan, permukiman, industri, pasar, budaya, pendidikan, ekologi dan warisan budaya - Kota-kota strategis menurut UU Penataan Ruang (PKN, PKW, PKS) - Kota/kawasan dengan komitmen pemda yang tinggi - Kota/kawasan dengan kepemilikan tanah (<i>land tenure</i>) yang tidak bermasalah
	- Pentingnya peningkatan ekonomi lokal dalam pembangunan kota dan pembangunan nasional	Dis-ekonomi kawasan (<i>dis-economic of a neighbourhood</i>)	mengembangkan penciptaan iklim yang kondusif bagi kontinuitas dan kepastian usaha		
	- Pemberdayaan pasar dan masyarakat (<i>market & community enablement</i>)	Nilai properti kawasan rendah dibandingkan kawasan sekitarnya	Meningkatnya nilai properti kawasan dengan mereduksi berbagai faktor eksternal yang menghambat sebuah kawasan sehingga nilai properti kawasan sesuai dengan nilai pasar dan kondusif bagi investasi jangka panjang		
L I N G K U N G A N D A N P R A S A R A N A	- Degradasi kualitas lingkungan kawasan.	Kantong kumuh yang terisolir (<i>enclave</i>), disebabkan oleh: - Kawasan semakin tidak tertembus secara spasial. - Prasarana sarana tidak terhubung dengan sistem kota. - Kegiatan ekonomi, sosial dan budaya cenderung tidak terkait Prasarana sarana kurang memadai.	Terintegrasinya kantong-kantong kawasan kumuh yang terisolir dengan sistem kota dari segi spasial, prasarana, sarana serta kegiatan ekonomi, sosial dan budaya. Meningkatnya kuantitas dan kualitas prasarana lingkungan seperti jalan dan jembatan, air bersih, drainase, sanitasi dan persampahan, serta sarana kawasan seperti pasar, ruang untuk industri, ruang ekonomi informal dan formal, fasilitas sosial dan budaya, dan sarana transportasi.	Peningkatan kualitas penataan bangunan dan lingkungan yang mampu memberdayakan aktivitas ekonomi, sosial dan budaya kawasan.	- Menciptakan kualitas lingkungan yang kreatif dan inovatif untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. - Meningkatkan aksesibilitas, keterkaitan serta fasilitas kawasan untuk mengintegrasikan kawasan dengan sistem kota. - Memenuhi standar minimal pelayanan prasarana sarana kawasan - Memperbesar deliniasi (batas) luas kawasan agar dampak revitalisasi lebih optimal
		Degradasi kualitas lingkungan (<i>environmental quality</i>) dari aspek: - Kerusakan ekologi perkotaan - Kerusakan fasilitas kenyamanan kawasan.	Meningkatnya kelengkapan fasilitas kenyamanan (<i>amenity</i>) kawasan guna mencegah proses kerusakan ekologi lingkungan		
	- Pentingnya kebhinekaan budaya terbangun bagi persatuan dan kesatuan bangsa	- Tradisi sosial dan budaya setempat dan kesadaran publik pudar. - Bentuk dan ruang kota dan tradisi lokal rusak oleh: - "Destruksi diri-sendiri" (<i>self-destruction</i>). - "Destruksi akibat kreasi baru" (<i>creative-destruction</i>).	Terciptanya konservasi aset warisan budaya kawasan terbangun dengan mencegah terjadinya "perusakan diri-sendiri" (<i>self-destruction</i>) dan "perusakan akibat kreasi baru" (<i>creative-destruction</i>), mengkonservasi tipologi dan morfologi kawasan, serta mendorong kesinambungan dan tumbuhnya tradisi sosial dan budaya lokal.		
K E L E M B A G A A N D A N K O M I T M E N P E M D A	- Meningkatkan peran pemangku kepentingan	Manajemen kawasan yang terabaikan	- Pengembangan kelembagaan yang mampu mengelola, memelihara dan merawat kawasan revitalisasi - Penguatan kelembagaan yang meliputi pengembangan SDM, kelembagaan dan peraturan/ ketentuan perundang-undangan.	Pengelolaan kawasan revitalisasi yang berkelanjutan.	- Memfasilitasi dan memberdayakan berbagai pemangku kepentingan untuk merevitalisasi ekonomi, sosial dan budaya - Mendorong konsistensi pemda dalam merencanakan, memprogramkan, melaksanakan, memonitoring dan mengevaluasi, serta mempromosikan dan memasarkan revitalisasi. - Menciptakan skema kerjasama pemerintah, swasta dan masyarakat yang menguntungkan setiap pihak (<i>Public Private Community Partnership</i>) - Menciptakan regulasi/deregulasi yang memberdayakan investor dan masyarakat dalam melakukan investasi - Menggali sumber-sumber pembiayaan swasta bekerja sama dengan swasta, dana bantuan/hibah, <i>trust fund</i> dan anggaran pemerintah.
	- Pergeseran peran dan tanggung jawab pusat ke daerah.	Kurangnya kompetensi dan komitmen pemda dalam mengembangkan kawasan perkotaan	Membangun kesadaran dan peningkatan kompetensi pemda agar tidak hanya fokus membangun kawasan baru		- Mengembangkan kapasitas pemda (<i>local government capacity</i>) untuk mengelola Kawasan Revitalisasi dan pemda sebagai pengembang (<i>local government as public developer</i>)

D. RENCANA DAN PENGEMBANGAN PROGRAM

Rencana dan pengembangan program dilakukan melalui pentahapan sebagai berikut:

1. Tahap I - Penyiapan Landasan Program

Tahap pertama merupakan tahap penyiapan landasan dan dilakukan melalui penyusunan kegiatan revitalisasi, pengembangan kebijakan dan strategi, perencanaan (studi dan *master plan*), rencana detail pelaksanaan/ supervisi/ pendampingan, pelaksanaan konstruksi fisik percontohan dan program-program pendukung lainnya seperti sosialisasi, pemantauan, diseminasi, pelatihan serta pemasaran (promosi, pengembangan jejaring, dokumentasi, informasi dan komunikasi).

2. Tahap II - Pembentukan Sistem

Tahap kedua merupakan tahap pembentukan sistem dengan terus meningkatkan program-program kegiatan revitalisasi nasional, meningkatkan keintegrasian antar sektor dalam penanganan kegiatan revitalisasi serta meningkatkan pemahaman dan partisipasi aktif pemangku kepentingan di daerah.

3. Tahap III - Pengaturan, Pembinaan dan Pengawasan (Turbinwas)

Tahap ketiga merupakan tahap pengaturan, pembinaan dan pengawasan untuk menciptakan kapasitas dan program yang makin berkualitas dan berkelanjutan di pemerintah kabupaten/kota.

4. Tahap IV - Desentralisasi

Tahap keempat merupakan tahap desentralisasi yang berarti bahwa kegiatan revitalisasi beserta pembiayaannya telah menjadi program rutin pemerintah kabupaten/kota.

E. PERAN INSTANSI/ORGANISASI PEMANGKU KEPENTINGAN

1. Pemerintah Pusat

Secara umum tugas pemerintah pusat dititikberatkan kepada fungsi penyusunan pedoman, penyusunan kebijakan dan program, diseminasi dan pelatihan di tingkat pusat, penyediaan rencana tindak baik berupa rencana tindak perencanaan maupun dana stimulan, koordinasi dan supervisi serta evaluasi kebijakan, strategi dan manfaat di tingkat nasional.

2. Pemerintah Provinsi

Tugas pemerintah provinsi meliputi penyusunan usulan program ke pusat, diseminasi dan pelatihan di tingkat provinsi, penyiapan *sharing* dana provinsi, pelaksanaan kegiatan fisik, pelaksanaan koordinasi dan supervisi di tingkat provinsi, rencana tindak ke kabupaten/kota, pemantauan dan evaluasi program dan manfaat di tingkat provinsi.

3. Pemerintah Kabupaten/Kota

Tugas pemerintah kabupaten/kota terutama adalah melakukan identifikasi dan penyusunan kegiatan revitalisasi kawasan ke tingkat provinsi dan pusat, diseminasi dan sosialisasi kepada masyarakat, penyiapan lahan,

koordinasi dan supervisi terhadap proses perencanaan, pelaksanaan dan pengelolaan, penyiapan *sharing* pendanaan, pembentukan organisasi pengelolaan kawasan, dan penyusunan Perda/ SK Kepala Daerah dan sebagainya.

4. Dunia Usaha/Masyarakat

Dunia usaha dan masyarakat, terutama warga masyarakat penghuni kawasan berpartisipasi dalam bidang penyediaan lahan, proses perencanaan, pelaksanaan dan pengelolaan kawasan.

BAB III
PEDOMAN TEKNIS
REVITALISASI KAWASAN

A. LANGKAH-LANGKAH IDENTIFIKASI LOKASI REVITALISASI

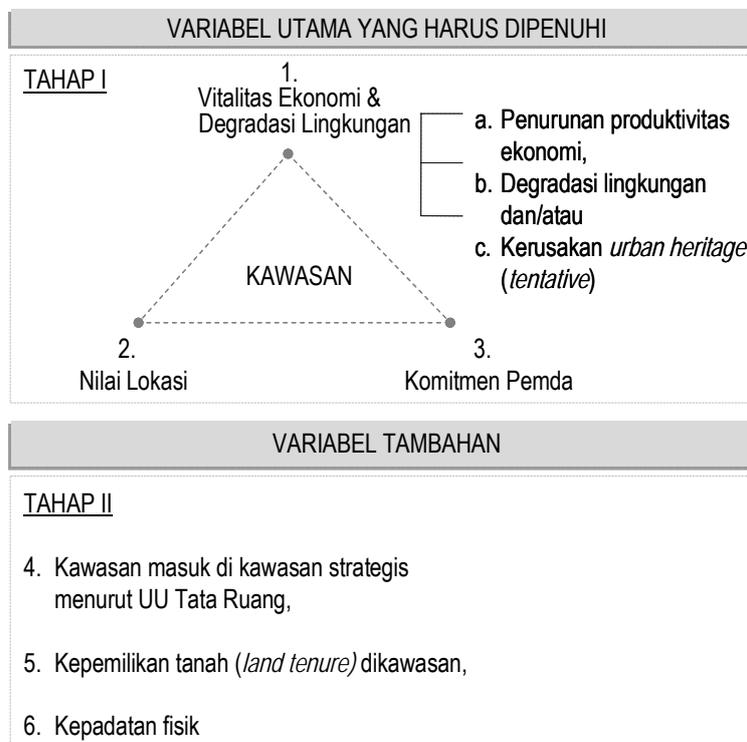
Identifikasi lokasi merupakan suatu upaya awal yang harus dilakukan pemerintah kabupaten/kota untuk memilih dan menentukan prioritas suatu kawasan yang akan direvitalisasi. Dalam penilaian lokasi digunakan sistem *scoring* untuk mendapatkan lokasi kawasan yang layak direvitalisasi.

Keluaran kegiatan ini adalah penetapan lokasi prioritas berdasarkan analisis/penilaian pemilihan dan penetapan lokasi kawasan serta kesepakatan bersama.

1. Menentukan Kriteria Pemilihan Lokasi

Kriteria pemilihan lokasi dikelompokkan dalam dua kelompok tahap penilaian yang dirumuskan seperti berikut: (Lihat Diagram 8. Tahap Pemilihan Lokasi).

Diagram 8
Tahap Pemilihan Lokasi



Di setiap tahap penilaian memuat kelompok variabel beserta parameternya dengan bobot prioritas yang berbeda yang dirumuskan seperti berikut:

Tahap I

Penilaian tahap I berisi variabel-variabel utama yang harus dipenuhi dalam pemilihan lokasi. Penilaian terhadap variabel-variabel utama ditujukan untuk mengetahui kondisi (1) vitalitas kawasan dan degradasi lingkungan, (2) nilai lokasi dan (3) komitmen pemda, seperti yang diterangkan dalam penjelasan berikut:

1. Vitalitas Kawasan dan Degradasi Lingkungan

Kondisi vitalitas kawasan dan degradasi lingkungan dapat diukur dari segi penurunan (1.A.) produktivitas ekonomi, (1.B.) degradasi lingkungan dan/atau (1.C.) kerusakan warisan budaya perkotaan/*urban heritage* (tentatif), seperti berikut:

1.A. Penurunan Produktivitas Ekonomi

Penilaian penurunan produktivitas ekonomi kawasan berdasarkan variabel ketersediaan lapangan kerja, variasi jenis unit ruang usaha dan densitas penduduk. (Lihat Tabel 1.A : Penurunan Produktivitas Ekonomi)

TABEL 1. A : PENURUNAN PRODUKTIVITAS EKONOMI

NO	VARIABEL	PARAMETER & NILAI						NILAI
		P	N1	P	N2	P	N3	
1	Lapangan Kerja	tinggi	1	sedang	2	rendah	3	
2	Unit Ruang Usaha	sangat beragam	1	beragam	2	kurang beragam	3	
3	Densitas Penduduk	< 60 jiwa/ha	1	60-150 jiwa/ha	2	>150 jiwa/ha	3	
NILAI TOTAL 1.A								
INDEKS 2.22%								
INDEKS								2.22%
NILAI TOTAL X INDEKS								

INDEKS 2.22%

Nilai Total x indeks $\leq 8.9\%$ = RENDAH

Nilai Total x Indeks $> 8.9\% - \leq 15.6\%$ = SEDANG

Nilai Total x Indeks $> 15.6\%$ = TINGGI

1) Lapangan Kerja

Penilaian terhadap variabel lapangan kerja didasarkan jumlah lapangan kerja yang tersedia dengan bobot sebagai berikut:

- nilai 1 (satu) = tinggi.
- nilai 2 (dua) = sedang.
- nilai 3 (tiga) = rendah.

2) Unit Ruang Usaha

Penilaian terhadap variabel unit ruang usaha dengan bobot sebagai berikut:

- nilai 1 (satu) = sangat beragam.
- nilai 2 (dua) = beragam.
- nilai 3 (tiga) = kurang beragam.

3) Densitas Penduduk

Penilaian terhadap variabel densitas kependudukan dengan bobot sebagai berikut:

- nilai 1 (satu) = < 60 jiwa/ha.
- nilai 2 (dua) = 60-150 jiwa/ha.
- nilai 3 (tiga) = > 150 jiwa/ha.

Potensi dan permasalahan penurunan produktivitas ekonomi dihitung dari nilai total 1.A dikalikan indeks 2,22% dan dikategorikan menjadi:

- Nilai $\leq 8.9\%$ = rendah
- Nilai $> 8.9\% - \leq 15.6\%$ = sedang
- Nilai $> 15.6\%$ = tinggi

1.B. Degradasi Lingkungan

Penilaian degradasi lingkungan berdasarkan kondisi tingkat pelayanan prasarana dan sarana ekonomi, sosial, budaya dan rumah yang meliputi: (Lihat Tabel 1.B. Degradasi Lingkungan)

TABEL 1.B : DEGRADASI LINGKUNGAN

NO	VARIABEL	PARAMETER & NILAI						NILAI
		P	N1	P	N2	P	N3	
PRASARANA DASAR:								
1	Layanan prasarana air bersih dalam kawasan	sangat memadai	1	memadai	2	kurang memadai	3	
2	Layanan jalan (dan jembatan) dalam kawasan	sangat memadai	1	memadai	2	kurang memadai	3	
3	Layanan prasarana drainase dalam kawasan	sangat memadai	1	memadai	2	kurang memadai	3	
4	Layanan prasarana sanitasi dalam kawasan	sangat memadai	1	memadai	2	kurang memadai	3	
5	Layanan prasarana persampahan dalam kawasan	sangat memadai	1	memadai	2	kurang memadai	3	
SARANA DASAR:								
6	Layanan sarana ekonomi dalam kawasan	sangat memadai	1	memadai	2	kurang memadai	3	
7	Layanan sarana sosial budaya dalam kawasan	sangat memadai	1	memadai	2	kurang memadai	3	
8	Layanan sarana rumah dalam kawasan	sangat memadai	1	memadai	2	kurang memadai	3	
NILAI TOTAL 1.B								
INDEKS 0.83%								
INDEKS							0.83%	
NILAI TOTAL X INDEKS								

Nilai Total x indeks $\leq 8.3\%$ = RENDAH

Nilai Total x Indeks $> 8.3\% - \leq 14.9\%$ = SEDANG

Nilai Total x Indeks $> 14.9\%$ = TINGGI

1) Layanan prasarana air bersih dalam kawasan

Penilaian terhadap variabel prasarana air bersih dalam kawasan didasarkan atas layanan air bersih dalam kawasan dengan bobot sebagai berikut:

- nilai 1 (satu) = sangat memadai.
- nilai 2 (dua) = memadai.
- nilai 3 (tiga) = kurang memadai.

2) Layanan jalan (dan Jembatan) dalam kawasan

Penilaian terhadap variabel jalan (dan Jembatan) dalam kawasan didasarkan atas kapasitas trafik kawasan dengan bobot sebagai berikut:

- nilai 1 (satu) = sangat memadai.
- nilai 2 (dua) = memadai.
- nilai 3 (tiga) = kurang memadai.

- 3) Layanan prasarana drainase dalam kawasan
 Penilaian terhadap variabel prasarana drainase dalam kawasan didasarkan atas luas daerah genangan di kawasan dengan bobot sebagai berikut:
 - nilai 1 (satu) = sangat memadai.
 - nilai 2 (dua) = memadai.
 - nilai 3 (tiga) = kurang memadai.
- 4) Layanan prasarana sanitasi dalam kawasan
 Penilaian terhadap variabel prasarana sanitasi dalam kawasan didasarkan atas layanan prasarana sanitasi dalam kawasan tersebut (terhadap jumlah penduduk yang terlayani) dengan bobot sebagai berikut:
 - nilai 1 (satu) = sangat memadai.
 - nilai 2 (dua) = memadai.
 - nilai 3 (tiga) = kurang memadai.
- 5) Layanan prasarana persampahan dalam kawasan
 Penilaian terhadap variabel prasarana persampahan dalam kawasan didasarkan atas jumlah timbunan sampah yang tertangani di kawasan dengan bobot sebagai berikut:
 - nilai 1 (satu) = sangat memadai.
 - nilai 2 (dua) = memadai.
 - nilai 3 (tiga) = kurang memadai.
- 6) Layanan sarana ekonomi dalam kawasan
 Penilaian terhadap variabel sarana ekonomi dalam kawasan didasarkan atas layanan sarana ekonomi dalam kawasan tersebut (terhadap luas kawasan, jumlah penduduk yang terlayani dan *land use*) dengan bobot sebagai berikut:
 - nilai 1 (satu) = sangat memadai.
 - nilai 2 (dua) = memadai.
 - nilai 3 (tiga) = kurang memadai.
- 7) Layanan sarana sosial budaya dalam kawasan
 Penilaian terhadap variabel sarana sosial budaya dalam kawasan didasarkan atas layanan sarana sosial budaya dalam kawasan tersebut (terhadap luas kawasan, jumlah penduduk yang terlayani dan *land use*) dengan bobot sebagai berikut:
 - nilai 1 (satu) = sangat memadai.
 - nilai 2 (dua) = memadai.
 - nilai 3 (tiga) = kurang memadai.
- 8) Layanan sarana rumah dalam kawasan
 Penilaian terhadap variabel sarana rumah dalam kawasan didasarkan atas layanan sarana rumah dalam kawasan tersebut (terhadap luas kawasan, jumlah penduduk yang terlayani dan kondisi) dengan bobot sebagai berikut:
 - nilai 1 (satu) = sangat memadai.
 - nilai 2 (dua) = memadai.
 - nilai 3 (tiga) = kurang memadai.

Potensi dan masalah degradasi lingkungan dihitung dari nilai total 1.B dikalikan indeks 0.83% dan dikategorikan menjadi:		
– Nilai	≤ 8.3%	= rendah
– Nilai	> 8.3% - ≤ 14.9%	= sedang
– Nilai	> 14.9%	= tinggi

1.C. Kerusakan warisan budaya perkotaan (*urban heritage*)

Penilaian kerusakan warisan budaya perkotaan (*urban heritage*) berdasarkan tingkat keutuhan kawasan inti, keaktifan dalam pelestarian bangunan kuno/bersejarah dan adat istiadat. (Lihat Tabel 1.C : Kerusakan warisan budaya perkotaan/*urban heritage* (tentatif)

TABEL 1.C : KERUSAKAN URBAN HERITAGE (tentatif)

NO	VARIABEL	PARAMETER & NILAI						NILAI
		P	N1	P	N2	P	N3	
1	Keutuhan kawasan inti	< 50%	1	> 50%	2	utuh	3	
2	Pelestarian bangunan kuno/bersejarah	aktif	1	sedang	2	pasif	3	
3	Pelestarian adat-istiadat	aktif	1	sedang	2	pasif	3	
							NILAI TOTAL 1.C	
							INDEKS	0.55%
							NILAI TOTAL X INDEKS	

INDEKS 0.83%

Nilai Total x indeks $\leq 2.75\%$ = RENDAH

Nilai Total x Indeks $> 2.75\% - \leq 3.85\%$ = SEDANG

Nilai Total x Indeks $> 3.85\%$ = TINGGI

1) Keutuhan kawasan inti

Penilaian terhadap variabel keutuhan kawasan inti didasarkan dengan bobot sebagai berikut:

- nilai 1 (satu) = < 50%.
- nilai 2 (dua) = > 50%.
- nilai 3 (tiga) = utuh.

2) Pelestarian bangunan kuno/bersejarah

Penilaian terhadap variabel pelestarian bangunan kuno/bersejarah didasarkan atas tingkat penanganan terhadap pelestarian bangunan kuno/bersejarah dengan bobot sebagai berikut:

- nilai 1 (satu) = aktif.
- nilai 2 (dua) = sedang.
- nilai 3 (tiga) = pasif.

3) Pelestarian adat istiadat

Penilaian terhadap variabel pelestarian adat istiadat berdasarkan tingkat penanganan terhadap pelestarian adat istiadat dengan bobot sebagai berikut:

- nilai 1 (satu) = aktif.
- nilai 2 (dua) = sedang.
- nilai 3 (tiga) = pasif.

Potensi dan masalah kerusakan warisan budaya perkotaan (*urban heritage*) dihitung dari nilai total 1.C dikalikan indeks 0.55% dan dikategorikan menjadi:

- Nilai $\leq 2.75\%$ = rendah.
- Nilai $> 2.75\% - \leq 3.85\%$ = sedang.
- Nilai $> 3.85\%$ = tinggi

2. Nilai Lokasi

Penilaian terhadap nilai lokasi kawasan berdasarkan fungsi strategis kawasan terhadap variabel fungsi ekonomi, nilai jual lahan (terhadap sekitarnya/radius 1KM), dan pencapaian kawasan dari pusat kota. (Lihat Tabel 2. Nilai Lokasi)

TABEL 2 : NILAI LOKASI

NO	VARIABEL	PARAMETER & NILAI						NILAI
		P	N1	P	N2	P	N3	
1	Fungsi strategis	tidak potensi untuk fungsi ekonomi	1	cukup potensi untuk fungsi ekonomi	2	potensial untuk fungsi ekonomi	3	
2	Nilai jual lahan (terhadap sekitarnya/ radius 1KM)	2 x	1	3 x	2	4 x	3	
3	Pencapaian dari pusat kota	susah diakses	1	memiliki akses	2	mudah diakses	3	
NILAI TOTAL								
INDEKS								2.22%
NILAI TOTAL X INDEKS								

INDEKS 2.22%

Nilai Total x indeks $\leq 8.9\%$ = RENDAH

Nilai Total x Indeks $> 8.9\% - \leq 15.6\%$ = SEDANG

Nilai Total x Indeks $> 15.6\%$ = TINGGI

1) Fungsi strategis

Penilaian terhadap variabel fungsi strategis didasarkan atas nilai fungsi strategis kawasan terhadap pasar dengan bobot sebagai berikut:

- nilai 1 (satu) = tidak potensial untuk fungsi ekonomi.
- nilai 2 (dua) = cukup potensial untuk fungsi ekonomi.
- nilai 3 (tiga) = potensial untuk fungsi ekonomi.

2) Nilai jual lahan (terhadap sekitarnya/radius 1KM).

Penilaian terhadap variabel nilai jual lahan (terhadap sekitarnya/radius 1KM) didasarkan atas kesesuaian nilai jual lahan kawasan dengan nilai jual kawasan di sekitarnya/radius 1KM dengan bobot sebagai berikut:

- nilai 1 (satu) = 2x.
- nilai 2 (dua) = 3x.
- nilai 3 (tiga) = 4x.

3) Pencapaian dari pusat kota.

Penilaian terhadap pencapaian dari pusat kota didasarkan atas tingkat pencapaian kawasan dari pusat kota dengan bobot sebagai berikut:

- nilai 1 (satu) = sulit.
- nilai 2 (dua) = sedang.
- nilai 3 (tiga) = mudah.

Potensi dan masalah nilai lokasi dihitung dari nilai total dikalikan indeks 2.22% dan dikategorikan menjadi:

- Nilai $\leq 8.9\%$ = rendah.
- Nilai $> 8.9\% - \leq 15.6\%$ = sedang.
- Nilai $> 15.6\%$ = tinggi.

3. Komitmen Pemda

Penilaian terhadap komitmen pemda berdasarkan pengelolaan yang berkelanjutan dari pemda, *sharing* investasi/ kerjasama pendanaan dan pengaturan (regulasi) dari pemda. (Lihat Tabel 3 : Komitmen Pemda)

Potensi dan masalah komitmen pemda didapatkan dari penjumlahan nilai total 1+2+3 dikalikan indeks masing-masing dan dikategorikan menjadi:

- Nilai $\leq 5\%$ = rendah
- Nilai $> 5\% - \leq 12.5\%$ = sedang
- Nilai $> 12.5\%$ = tinggi

TABEL 3 : KOMITMEN PEMDA ^{*)}

^{*)} Mengisi surat komitmen/kesanggupan dengan memberi tanda x (silang) pada kolom, dan ditandatangani kepala daerah

NO	VARIABEL	YA	TIDAK	NILAI
1. PENGELOLAAN YANG BERKELANJUTAN				
A	Urban Revitalization Plan & Guidelines			
B	Urban Conservation (bila diperlukan)			
C	Urban Revitalization Management			
	- Promosi			
	- Insentif			
	- Leveraging the private sector (partnership)			
	- land security			
	- Piloting			
	- Gov't office relocation			
D	Public Initiated Housing Dev't			
E	Public Initiated Stratetic Area Dev't			
F	Pemantauan dan Evaluasi			
		NILAI TOTAL 1		
		INDEKS		0.45%
		NILAI TOTAL X INDEKS		
2. SHARING INVESTASI (FINANCING)				
	- Tidak terpaku APBN, Berinisiatif menggalang dana dari Tk I & Tk II			
	- Menggalang Investor			
		NILAI TOTAL 2		
		INDEKS		5%
		NILAI TOTAL X INDEKS		
3. REGULASI/ DEREGLASI				
Menciptakan regulasi/ deregulasi yang memberdayakan pasar dengan mendorong komitmen investor dan masyarakat				
A	Regulasi dokumen perencanaan PRK diperkuat dengan SK Kepala Daerah/ Perda			
B	Regulasi Pengelolaan Kawasan			
	- Traffic system management			
	- Insentif (pajak, KLB, KDB, dll) & disinsentif			
	- IMB			
	- Retribusi			
	- PBB, dll			
	- Pembebasan Lahan			
	- Kemudahan Perijinan			
		NILAI TOTAL 3		
		INDEKS		0.63%
		NILAI TOTAL X INDEKS		

JAWABAN (YA) NILAI = 1 ; JAWABAN (TIDAK) NILAI = 0

PENJUMLAHAN NILAI TOTAL 1+2+3 DIKALI INDEKS MASING-MASING

Nilai $\leq 5\%$ = RENDAH

Nilai $> 5\% - \leq 12.5\%$ = SEDANG

Nilai $> 12.5\%$ = TINGGI

Tahap II :

Penilaian tahap II berisi variabel tambahan dalam pemilihan lokasi . Penilaian terhadap variabel-variabel tambahan ditujukan untuk mengetahui (4) keberadaan kawasan apakah masuk dalam kawasan strategis menurut UU Tata Ruang, (5) kondisi kepemilikan tanah dan (6) kepadatan fisik, seperti yang diterangkan dalam penjelasan berikut:

4. Kawasan Masuk di Kawasan Strategis menurut UU Penataan Ruang

Penilaian kawasan kedalam kawasan strategis berdasarkan UU No.26/2007 tentang Penataan Ruang berdasarkan variabel :

- 1) Kawasan strategis nasional.
- 2) Kawasan strategis provinsi.
- 3) Kawasan strategis kabupaten/kota.

(Lihat Tabel 4. Potensi Kawasan Masuk di Kawasan Strategis menurut UU Penataan Ruang)

Potensi kawasan masuk di kawasan strategis menurut UU No.26/2007 tentang Penataan Ruang didapatkan dari nilai total dikalikan indeks 1.67% dan dikategorikan menjadi:

- Nilai 1.7% = rendah.
- Nilai 3.4% = sedang.
- Nilai 5% = tinggi.

**TABEL 4 : KAWASAN MASUK DI KAWASAN STRATEGIS
MENURUT UU No. 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG *)**

*) Mengisi formulir dengan memberi tanda x (silang) pada kolom

Kawasan masuk di salah satu kawasan strategis di bawah ini :		YA	TIDAK	NILAI
Kawasan Strategis Nasional (UU No. 26 / 2007)				
A	Kawasan Strategis Pusat Kegiatan Nasional (PKN)			
B	Kawasan Strategis Pusat Kegiatan Wilayah (PKW)			
C	Kawasan Strategis Pusat Kegiatan Strategis Nasional (PKSN)			
		NILAI TOTAL		
JAWABAN (YA) NILAI = 1 ; JAWABAN (TIDAK) NILAI = 0		INDEKS		1.67%
INDEKS 1,67%		NILAI TOTAL X INDEKS		

- Nilai 1.7% = RENDAH
- Nilai 3.4% = SEDANG
- Nilai 5.0% = TINGGI

5. Kepemilikan Tanah (*Land Tenure*) di Kawasan

Penilaian kepemilikan tanah berdasarkan variabel status kepemilikan lahan tidak dalam sengketa dan status kepemilikan yang jelas. Lihat Tabel 5. Kepemilikan Tanah (*Land Tenure*).

TABEL 5 : KEPEMILIKAN TANAH (*LAND TENURE*)

NO	VARIABEL	PARAMETER & NILAI						NILAI
		P	N1	P	N2	P	N3	
1	Status Sengketa	bersengketa	1	penyelesaian	2	tidak	3	
2	Kepemilikan jelas	tidak jelas/liar	1	milik privat	2	milik negara	3	
NILAI TOTAL								
INDEKS								0.83%
NILAI TOTAL X INDEKS								

INDEKS 0.83%

Nilai Total x indeks $\leq 2.5\%$ = RENDAH
 Nilai Total x Indeks $> 2.5\% - \leq 4.2\%$ = SEDANG
 Nilai Total x Indeks $> 4.2\%$ = TINGGI

1) Status sengketa.

Penilaian terhadap status sengketa didasarkan atas status tanah pada kawasan dengan bobot sebagai berikut:

- Nilai 1 = bersengketa.
- Nilai 2 = penyelesaian bersengketa.
- Nilai 3 = tidak bersengketa.

2) Kepemilikan jelas .

Penilaian terhadap kepemilikan didasarkan atas status kepemilikan lahan pada kawasan dengan bobot sebagai berikut:

- Nilai 1 = tidak jelas/liar.
- Nilai 2 = milik privat
- Nilai 3 = milik negara

Potensi dan masalah kepemilikan tanah (*land tenure*) di kawasan didapatkan dari nilai total dikalikan indeks 0.83% dan dikategorikan menjadi:

- Nilai $\leq 2.5\%$ = rendah.
- Nilai $> 2.5\% - \leq 4.2\%$ = sedang.
- Nilai $> 4.2\%$ = tinggi.

6. Kepadatan Fisik

Penilaian kepadatan fisik berdasarkan variabel KDB (Koefisien Dasar Bangunan) dan KLB (Koefisien Lantai Bangunan). (Tabel 6. Kepadatan Fisik)

TABEL 6 : KEPADATAN FISIK

NO	VARIABEL	PARAMETER & NILAI						NILAI
		P	N1	P	N2	P	N3	
1	KDB (Koefisien Dasar Bangunan)	rendah (<40%)	1	sedang (40%-60%)	2	tinggi > 60%	3	
2	KLB (Koefisien Lantai Bangunan)	rendah (<1)	1	sedang (1-2)	2	tinggi > 2	3	
							NILAI TOTAL	
							INDEKS	0.83%
							NILAI TOTAL X INDEKS	

INDEKS 0.83%

- Nilai Total x indeks $\leq 2.5\%$ = RENDAH
- Nilai Total x Indeks $> 2.5\% - \leq 4.2\%$ = SEDANG
- Nilai Total x Indeks $> 4.2\%$ = TINGGI

1) KDB (Koefisien Dasar Bangunan)

Penilaian terhadap KDB (Koefisien Dasar Bangunan) didasarkan atas koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dan luas persil/kaveling/blok pada kawasan dengan bobot sebagai berikut:

- Nilai 1 = rendah (<40%)
- Nilai 2 = sedang (40%-60%)
- Nilai 3 = tinggi (>60%)

2) KLB (Koefisien Lantai Bangunan)

Penilaian terhadap KLB (Koefisien Lantai Bangunan) didasarkan atas koefisien perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan gedung dan luas persil/kaveling/blok peruntukan pada kawasan dengan bobot sebagai berikut:

- Nilai 1 = rendah (<1)
- Nilai 2 = sedang (1-2)
- Nilai 3 = tinggi (>2)

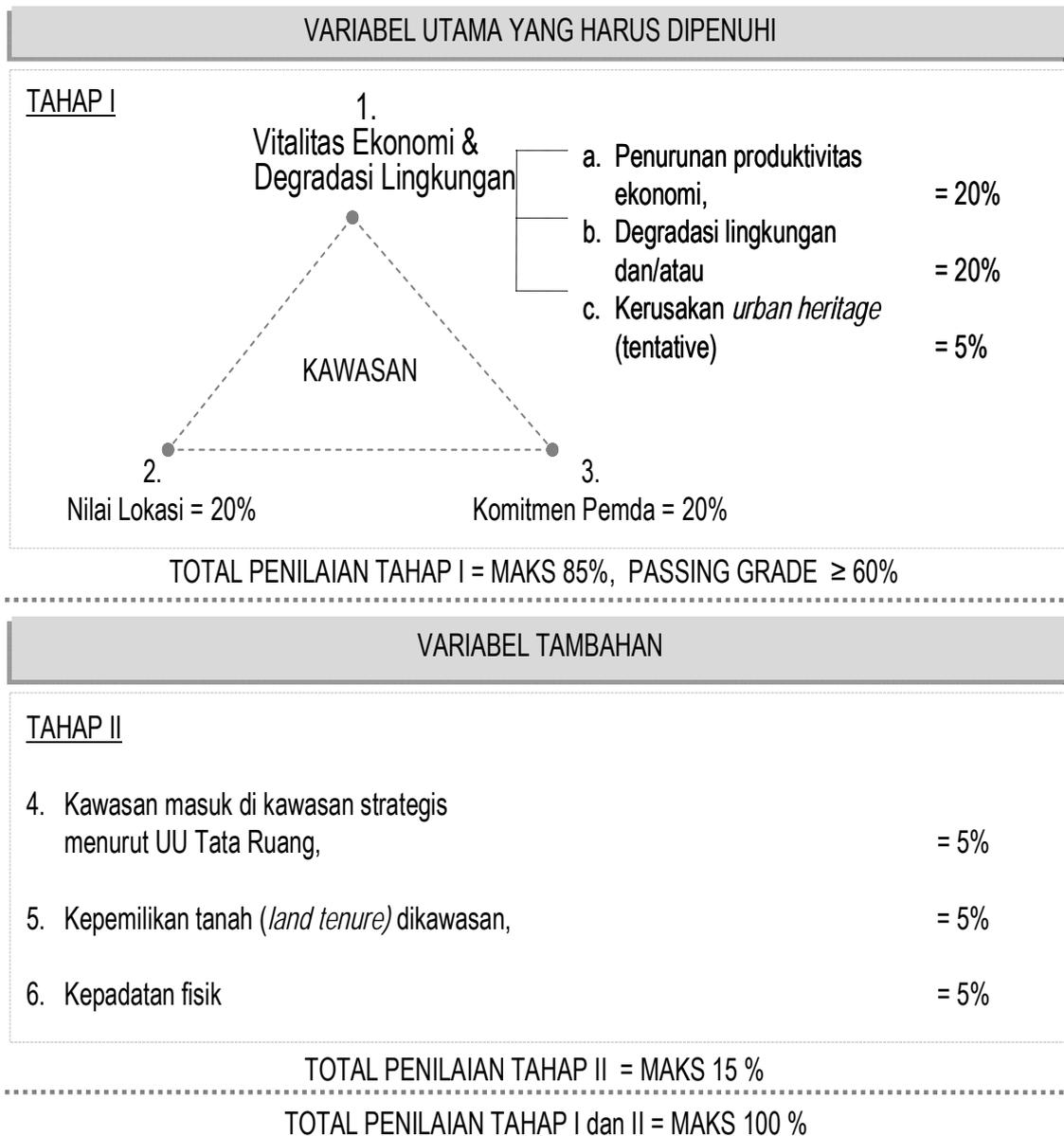
Potensi dan masalah kepadatan fisik di kawasan didapatkan dari nilai total dikalikan indeks 0.83% dan dikategorikan menjadi:

- Nilai $\leq 2.5\%$ = rendah
- Nilai $> 2.5\% - \leq 4.2\%$ = sedang
- Nilai $> 4.2\%$ = tinggi

2. Memberikan Penilaian Pemilihan Lokasi

Penilaian untuk memilih lokasi revitalisasi kawasan dilakukan dalam dua tahap penilaian yang harus dipenuhi agar diperoleh lokasi terpilih, yaitu meliputi: Tahap I dan Tahap II (Lihat Diagram 9. Penilaian Pemilihan Lokasi)

Diagram 9
Penilaian Pemilihan Lokasi



Tahap I

Penilaian tahap I berisi variabel utama yang harus dipenuhi dalam pemilihan lokasi, yang terdiri atas:

1. Vitalitas Kawasan dan Degradasi Lingkungan.
 - a. Penurunan produktivitas ekonomi = nilai 20 %
 - b. Degradasi lingkungan = nilai 20%
 - c. Kerusakan warisan budaya perkotaan (*urban heritage*) = nilai 5%.
 2. Nilai lokasi = nilai 20%
 3. Komitmen Pemda = nilai 20%.
- Total penilaian tahap I = maksimal 85%

Tahap II

Penilaian tahap II berisi variabel tambahan yang tidak harus dipenuhi dalam pemilihan lokasi, yang terdiri atas :

1. Kawasan masuk di kawasan strategis menurut UU Tata Ruang = nilai 5% .
 2. Kepemilikan tanah (*land tenure*) di kawasan = nilai 5%.
 3. Kepadatan fisik = nilai 5%.
- Total penilaian tahap II = maksimal 15%

Maka,

Total penilaian tahap I = maksimal 85%

Total penilaian tahap II = maksimal 15%

Total penilaian tahap I dan II = maksimal 100%

3. Kelulusan (*Passing Grade*) Dan Potensi Keberhasilan Pemilihan Lokasi Kawasan.

a. Kelulusan (*Passing Grade*)

Ketentuan dalam penilaian *passing grade* pemilihan lokasi kawasan:

- 1) Kawasan revitalisasi dapat lolos masuk ke *passing grade* apabila total jumlah nilai pada tahap I $\geq 60\%$.
- 2) Bila lolos *passing grade*, penilaian tahap II akan dilanjutkan untuk mendapatkan nilai akhir.

b. Potensi Keberhasilan Lokasi Terpilih

Potensi keberhasilan revitalisasi kawasan dalam pemilihan lokasi kawasan didasarkan pada jumlah penilaian Tahap I dan Tahap II, yang dikategorikan dalam:

- Nilai $\geq 65\%$ - $\leq 80\%$: cukup potensial
- Nilai $> 80\%$ - $\leq 85\%$: potensial
- Nilai $> 85\%$ - 100% : sangat potensial

4. Pengelompokan Kegiatan, Kompleksitas dan Luas Kawasan

Kegiatan yang dapat dilakukan dalam satu tahun anggaran dikelompokkan berdasarkan tinggi rendahnya kompleksitas kawasan terpilih yang dapat di kategorikan sebagai berikut:

a. Kompleksitas kawasan tinggi, kriteria:

- 1) Okupansi/ketersediaan pekerjaan sektor informal dan penda-tang: tinggi

- 2) Sosialisasi: rumit/sulit
 - 3) Bentuk/batas kawasan: kacau
 - 4) Prasarana dan sarana: rusak berat ($> 50\%$)
 - 5) Komitmen daerah: rendah/tidak jelas
 - 6) Biaya: tinggi
 - 7) Kepadatan penduduk : tinggi (> 150 jiwa/ha)
- b. Kompleksitas kawasan sedang, kriteria:
- 1) Okupansi/ketersediaan pekerjaan sektor informal dan penda-tang: sedang
 - 2) Sosialisasi: sedang (tidak begitu rumit)
 - 3) Bentuk/batas kawasan: tidak terlalu kacau
 - 4) Prasarana dan sarana: rusak sedang ($> 30 - 50\%$)
 - 5) Komitmen daerah: agak jelas
 - 6) Biaya: sedang
 - 7) Kepadatan penduduk : sedang ($60 - 150$ jiwa/ha)
- c. Kompleksitas kawasan rendah, kriteria:
- 1) Okupansi/ketersediaan pekerjaan sektor informal dan penda-tang: rendah
 - 2) Sosialisasi: mudah
 - 3) Bentuk/batas kawasan: jelas
 - 4) Prasarana dan sarana: rusak ringan ($\leq 30\%$)
 - 5) Komitmen daerah: jelas
 - 6) Biaya: rendah
 - 7) Kepadatan penduduk: rendah (< 60 jiwa/ha)

Kegiatan yang perlu dilakukan, dalam satu tahun anggaran dikelompokkan berdasarkan tinggi rendahnya kompleksitas nilai investasi dan luasan kawasan terpilih. Beberapa bentuk kegiatan tersebut adalah :

- a. Studi dan skenario revitalisasi kawasan, diperuntukkan bagi kawasan dengan kompleksitas permasalahan tinggi dan luas kawasan besar > 50 Ha atau untuk kawasan dengan kompleksitas permasalahan sedang dan luas kawasan besar > 50 Ha.
- b. Studi, rencana revitalisasi berdasarkan RTBL dan *master plan* revitalisasi kawasan, diperuntukkan bagi kawasan dengan kompleksitas permasalahan tinggi dan luas kawasan sedang ($20 - 50$ Ha) atau luas kawasan rendah < 20 Ha. Kegiatan tersebut juga berlaku untuk kawasan dengan kompleksitas sedang dan luas kawasan sedang ($20 - 50$ Ha), serta untuk kompleksitas rendah dan luas kawasan besar > 50 Ha.
- c. *Master plan* revitalisasi kawasan, rancangan tapak dan rencana detail pelaksanaan, diperuntukkan bagi kawasan dengan kompleksitas permasalahan sedang dan luas kawasan kecil < 20 Ha atau kompleksitas permasalahan rendah dan luas kawasan sedang ($20 - 50$ Ha).
- d. Rencana detail pelaksanaan, pembangunan fisik dan supervisi diperuntukkan bagi kawasan dengan kompleksitas permasalahan rendah dan luas kawasan kecil < 20 Ha.
- e. Pembangunan fisik dan supervisi diperuntukkan bagi kawasan yang sudah ada dokumen rencana detail pelaksanaan.

Diagram 10
Kegiatan Dalam Satu Tahun Anggaran

		KOMPLEKSITAS PERMASALAHAN		
		TINGGI	SEDANG	RENDAH
LUAS KAWASAN	> 50 Ha	Studi dan Skenario Revitalisasi Kawasan	Studi dan Skenario Revitalisasi Kawasan	Studi, Rencana Revitalisasi berdasar RTBL, Master Plan Revitalisasi Kawasan
	20 - 50 Ha	Studi, Rencana Revitalisasi berdasar RTBL, Master Plan Revitalisasi Kawasan	Studi, Rencana Revitalisasi berdasar RTBL, Master Plan Revitalisasi Kawasan	Master Plan Revitalisasi Kawasan, Rancangan Tapak dan Rencana Detail Pelaksanaan
	< 20 Ha	Studi, Rencana Revitalisasi berdasar RTBL, Master Plan Revitalisasi Kawasan	Master Plan Revitalisasi Kawasan, Rancangan Tapak dan Rencana Detail Pelaksanaan	Rencana Detail Pelaksanaan, Pembangunan Fisik dan Supervisi

B. STUDI, PENGEMBANGAN KONSEP DAN PENYUSUNAN RENCANA DETAIL PELAKSANAAN

1. STUDI REVITALISASI

Studi Revitalisasi mencakup kegiatan a) persiapan, b) kajian, pendataan, analisis dan justifikasi, c) skenario revitalisasi kawasan, seperti berikut:

a. Persiapan

Kegiatan persiapan setidaknya meliputi:

- 1) Pemahaman latar belakang, maksud, tujuan serta sasaran
- 2) Metodologi pekerjaan
- 3) Metoda/desain survei
- 4) Format pendataan untuk data primer dan sekunder, sumber data dan kuesioner
- 5) Rencana kerja, jadwal kerja, pengaturan tenaga dan peralatan kerja
- 6) Inovasi perencanaan dan revitalisasi kawasan

b. Kajian, Pendataan, Analisis dan Justifikasi

1) Kajian Kebijakan

Kajian kebijakan permukiman perkotaan atau tinjauan skenario pengembangan kota dan isu strategis pembangunan kawasan di perkotaan yang terkait dengan rencana revitalisasi kawasan, serta kajian kebijakan dan strategi revitalisasi kawasan yang ada, seperti:

- a) Tinjauan regional (kebijakan umum pembangunan kabupaten/kota, fungsi, peranan dalam konteks regional).
- b) Tinjauan kabupaten/kota (tinjauan peran dan fungsi kota, tinjauan fisik kota, batas administrasi kabupaten/kota, tinjauan kependudukan, tinjauan sosial ekonomi perkotaan, kecenderungan pengembangan kabupaten/kota, kawasan-kawasan kabupaten/kota yang perlu dilestarikan/dikendalikan pengembangannya, skenario pengembangan kabupaten/kota, arah pengembangan prasarana).

- c) Tinjauan kawasan revitalisasi (tinjauan kebijakan, peraturan dan perencanaan revitalisasi yang telah ada, tinjauan nilai-nilai signifikansi kawasan berupa sejarah atau sosial/budaya, tinjauan kondisi ekonomi lokal kawasan dan peranan kawasan terhadap ekonomi kabupaten/kota.
- 2) Pendataan, Analisis dan Justifikasi
- Pendataan, analisis dan justifikasi penanganan kebutuhan kawasan revitalisasi harus memperhatikan:
- a) Aspek Deliniasi/Batas Kawasan
 - Identifikasi kondisi eksisting batas kawasan.
 - b) Aspek Produktivitas Ekonomi
 - (1) Kondisi eksisting ketersediaan lapangan kerja, variasi unit ruang usaha dan densitas penduduk.
 - (2) Permasalahan yang dihadapi.
 - (3) Analisis potensi dan permasalahan.
 - (4) Justifikasi penanganan kebutuhan sistem ekonomi yang dibutuhkan.
 - c) Aspek Degradasi Lingkungan
 - (1) Kondisi eksisting layanan prasarana (air bersih, jalan (dan jembatan), drainase, sanitasi, persampahan), sarana ekonomi (pasar rakyat, industri kecil, pedagang kaki lima/PKL, pertokoan), sarana sosial/ budaya dan perumahan, serta kondisi kualitas lingkungan (pejalan kaki, desain tapak, perabot jalan, penanda/ *signage*, estetika, ekologi).
 - (2) Permasalahan yang dihadapi
 - (3) Analisis potensi dan permasalahan kebutuhan sistem prasarana, pengembangan sarana dan kualitas lingkungan, alternatif pemecahan dan rekomendasinya.
 - (4) Justifikasi penanganan kebutuhan sistem prasarana, pengembangan sarana dan kualitas lingkungan.
 - d) Aspek Kerusakan warisan budaya perkotaan/ *urban heritage* (bila ada)
 - (1) Kondisi kerusakan warisan budaya perkotaan berdasarkan sejarah kawasan dan kondisi eksisting keutuhan kawasan pusat (termasuk kawasan penyangga, kawasan pendukung dan batasnya), bangunan kuno/bersejarah serta adat istiadat, termasuk pemanfaatannya.
 - (2) Analisis potensi dan permasalahan
 - (3) Justifikasi penanganan kebutuhan pelestarian
 - e) Aspek Nilai Lokasi Kawasan
 - (1) Kondisi eksisting nilai lokasi kawasan berdasarkan fungsi strategis kawasan terhadap fungsi ekonomi, nilai jual lahan (terhadap sekitarnya/radius 1KM) dan pencapaian kawasan dari pusat kota.
 - (2) Analisis potensi dan permasalahan.
 - (3) Justifikasi penanganan kebutuhan pengembangan nilai lokasi.
 - f) Aspek Komitmen Pemda
 - (1) Kondisi eksisting komitmen pemda terhadap pengelolaan kawasan yang berkelanjutan, sharing investasi/kerjasama pendanaan dan pengaturan/regu-lasi/deregulasi dari pemda.
 - (2) Analisis potensi dan permasalahan.
 - (3) Justifikasi penanganan kebutuhan penguatan komitmen pemda.
 - g) Aspek Kawasan Strategis
 - (1) Keberadaan kawasan apakah masuk di kawasan strategis menurut UU Tata Ruang No.26 Tahun 2007.
 - (2) Analisis potensi dan permasalahan.
 - (3) Justifikasi pengembangan kawasan yang mempertimbangkan peran kawasan sebagai kawasan strategis menurut UU.

- h) Aspek Kepemilikan Tanah (*Land Tenure*)
 - (1) Kondisi eksisting kepemilikan tanah berdasarkan kejelasan status tanah tidak dalam sengketa dan kejelasan kepemilikannya (milik negara, milik privat atau liar).
 - (2) Analisis potensi dan permasalahan
 - (3) Justifikasi pengembangan kawasan dengan mempertimbangkan kejelasan kepemilikan tanah.
- i) Aspek Kepadatan Fisik
 - (1) Kondisi eksisting kepadatan fisik kawasan dari kondisi KDB (Koefisien Dasar Bangunan) dan KLB (Koefisien Lantai Bangunan)
 - (2) Analisis potensi dan permasalahan
 - (3) Justifikasi pengembangan kepadatan bangunan
- j) Aspek Keuangan dan Pembiayaan
 - (1) Kondisi eksisting kemampuan pembiayaan pemerintah, swasta masyarakat dalam melakukan investasi dan melakukan operasi serta pemeliharaan.
 - (2) Analisis potensi dan permasalahan kelayakan investasi, operasi dan pemeliharaan, serta rekomendasinya.
 - (3) Justifikasi sistem pembiayaan yang dibutuhkan untuk investasi, operasi dan pemeliharaan.
- k) Aspek Kelembagaan
 - (1) Kondisi eksisting keberadaan institusi/kelembagaan pengelola kawasan, kebijakan (Keppres, SK kepala daerah) dan aspek legal/hukum (UU, Perda), serta kepedulian masyarakat terhadap pelestarian bangunan dan kawasan lama (bila ada).
 - (2) Analisis potensi dan permasalahan
 - (3) Justifikasi pengembangan kelembagaan

c. Skenario Revitalisasi Kawasan

Pada tahap ini rencana revitalisasi harus mulai dikonsultasikan dengan pihak-pihak terkait baik pemerintah maupun swasta dan masyarakat yang terkena dampak kegiatan revitalisasi. Skenario revitalisasi kawasan setidaknya mempertimbangkan:

- 1) Konsepsi revitalisasi.
- 2) Indikasi penanganan kawasan berdasarkan variabel-variabel yang mempengaruhi vitalitas kawasan seperti penurunan produktivitas ekonomi, degradasi lingkungan, kerusakan warisan budaya perkotaan (*urban heritage*), nilai lokasi, komitmen pemda, peran kawasan strategis, kepemilikan tanah dan kepadatan fisik.
- 3) Indikasi penataan kawasan dan integrasi kawasan dengan fungsi, struktur ruang wilayah dan sistem pembangunan perkotaan.
- 4) Skenario struktur kawasan (kerangka kota-kawasan, ruang-ruang struktural, dan sistem prasarana dan sarana kota-kawasan).
- 5) Skenario integrasi dan aksesibilitas kawasan-kota
- 6) Skenario pemanfaatan lahan (*land use*) dan rencana tematik kawasan.
- 7) Peningkatan dan pelestarian kawasan seperti pelestarian, pembangunan baru/*new development*, perbaikan/*upgrading*, pemindahan/relokasi/*resettlement* dan peremajaan/*renewal* (bila ada).

2. RENCANA REVITALISASI BERDASARKAN RTBL

Rencana revitalisasi berdasarkan RTBL:

- a. Penataan bangunan dan lingkungan dalam tema revitalisasi kawasan, setidaknya mencakup:
 - 1) Integrasi kawasan dengan lingkungan sekitar secara spasial, prasarana sarana dan kegiatan
 - 2) Penataan tematik revitalisasi kawasan
 - 3) Struktur peruntukan lahan (makro dan mikro)
 - 4) Intensitas pemanfaatan lahan (KDB/Koefisien Dasar Bangunan, KLB/Koefisien Lantai Bangunan, KDH/Koefisien Daerah Hijau, KTB/Koefisien Tapak Basemen, GSB/Garis Sempadan Bangunan dan garis sempadan lainnya)
 - 5) Tata Bangunan (pengaturan blok lingkungan, kaveling/petak lahan, pengaturan masa bangunan (konfigurasi elemen-elemen blok, kaveling, ketinggian dan elevasi lantai bangunan), serta pengaturan ketinggian dan elevasi lantai bangunan (skala tunggal maupun kelompok bangunan pada lingkungan yang lebih makro (blok/kawasan).
 - 6) Sistem akses, sirkulasi dan jalur penghubung
 - 7) Sistem ruang terbuka dan tata hijau
 - 8) Tata kualitas lingkungan (konsep identitas lingkungan, konsep orientasi lingkungan dan konsep wajah jalan)
 - 9) Sistem prasarana dan utilitas lingkungan
 - 10) Kebutuhan sarana kawasan
 - 11) Pendekatan pelestarian ruang, bangunan, lingkungan dan atau lansekap
 - 12) Manajemen kegiatan ekonomi, sosial, budaya, ritual dan atau adat (*economic, social, cultural, ritual and or tradition*)
 - 13) Penataan amenities/kenyamanan ruang publik
- b. Peningkatan potensi ekonomi lokal yang peka terhadap kebutuhan pasar (*market*) melalui pengembangan dan penyediaan ruang ekonomi untuk mendorong:
 - 1) Penyediaan lapangan kerja
 - 2) Pengembangan unit ruang usaha
 - 3) Densitas penduduk
- c. Penguatan kelembagaan dan komitmen pemda, masyarakat dan investor:
 - 1) Konsep pengelolaan kawasan.
 - 2) Rencana pembentukan institusi/lembaga pengelola kawasan beserta aspek legalnya.
 - 3) Rencana pengembangan kapasitas institusi/lembaga pengelola kawasan.
- d. Pengembangan sumber-sumber pendanaan
 - 1) Rencana pengembangan/penggalian sumber-sumber pendanaan (pemerintah, swasta dan masyarakat) untuk melakukan investasi di kawasan revitalisasi beserta legal aspek yang diperlukan.
 - 2) Rencana pengembangan sumber-sumber pendanaan untuk operasi dan pemeliharaan.
- e. Arahan pengendalian pelaksanaan pembangunan
 - 1) Konsep pengelolaan
 - 2) Institusi

3. MASTER PLAN REVITALISASI KAWASAN

Master plan revitalisasi kawasan mencakup:

a. Rencana umum

- 1) Rencana batasan/deliniasi kawasan, meliputi kawasan pusat, pendukung dan penyangga.
- 2) Rencana desain tapak (kawasan) yang menjaga keseimbangan ruang untuk pengembangan fungsi perumahan, niaga/usaha, rekreasi dan budaya serta upaya pelestarian agar memberi manfaat kepada ekonomi kota.
- 3) Rencana akses, sirkulasi dan jalur penghubung.
- 4) Rencana struktur kawasan.
- 5) Rencana tata bangunan (*figure ground plan*, rencana bentuk ruang kawasan, rencana tipologi bangunan).
- 6) Rencana ruang terbuka dan tata hijau.
- 7) Rencana tata kualitas lingkungan:
 - a) Identitas lingkungan (rencana karakter bangunan/ lingkungan/ rencana *landmark* kawasan, rencana penanda identitas bangunan, rencana ruang informal dan formal, ruang ekonomi, sosial dan budaya).
 - b) Orientasi lingkungan (rencana elemen informasi dan rambu pengarah).
 - c) Wajah jalan (rencana wajah penampang jalan dan bangunan, rencana perabot jalan, rencana pedestrian, rencana tata hijau pada penampang jalan, rencana tata informasi dan rambu pengarah pada penampang jalan, rencana papan reklame komersial pada penampang jalan).
- 8) Rencana prasarana dan utilitas lingkungan.
- 9) Rencana tata letak sarana kawasan.

b. Panduan desain (*design guidelines*), merupakan penjelasan lebih rinci atas rencana umum, berupa arahan bentuk, dimensi, gubahan massa, perletakan dari komponen perlengkapan kawasan yang dibutuhkan.

4. RANCANGAN TAPAK

Rancangan tapak mencakup:

a. Rancangan tapak, berupa arahan bentuk dan dimensi yang mengatur komposisi suatu blok lingkungan yang memperhatikan:

- 1) Desain bentuk ruang yang memuat orientasi, ketinggian dan elevasi lantai bangunan terhadap ruang kawasan.
- 2) Desain lantai dasar yang mengatur pile tapak dan pile bangunan dalam tapak.
- 3) Desain tata letak, jarak dan dimensi perabot jalan, penandaan, landmark, lansekap dan penerangan dalam tapak.

b. Draft rencana detail pelaksanaan (tahap I)

c. Draft spek teknis dan draft RAB (Rencana Anggaran Biaya)

5. PROGRAM INVESTASI REVITALISASI DAN RENCANA TINDAK KEUANGAN SERTA RENCANA TINDAK KELEMBAGAAN KAWASAN.

a. Program Investasi Revitalisasi

- 1) Kegiatan revitalisasi kawasan untuk jangka waktu lima-tujuh tahun. Program tersebut disusun berdasarkan rencana pengembangan kawasan revitalisasi yang layak dilaksanakan dan telah dianalisa

sesuai aspek-aspek di atas, yang mempertimbangkan:

- a) Program prasarana, sarana dan utilitas harus mempertimbangkan faktor kelayakan berdasarkan pemenuhan kebutuhan dasar baik dari segi ekonomi, sosial, budaya dan pemenuhan ekonomi kreatif.
 - b) Program ditetapkan setelah mempertimbangkan konsep-konsep keragaman kawasan (*diversity*) seperti keseimbangan pengembangan fungsi perumahan, niaga/usaha, rekreasi dan budaya serta upaya pelestarian, sehingga memberikan manfaat kepada ekonomi kota.
- 2) Prioritas kegiatan revitalisasi untuk dikembangkan pada awal tahun anggaran. Prioritas kegiatan yang diusulkan merupakan usulan kegiatan yang dapat memberikan dampak paling besar bagi pengembangan ekonomi lokal.
 - 3) Rencana Pembiayaan (*financing plan*) pertahun anggaran sesuai dengan indikasi sumber pendanaan (pemerintah, swasta, dan masyarakat)
 - 4) Jadwal Pelaksanaan
- b. Rencana Tindak Pengembangan/Peningkatan Keuangan Kawasan
- Tujuan dari rencana tindak ini adalah untuk meningkatkan kemandirian pemerintah kabupaten/kota khususnya kawasan revitalisasi, sehingga dapat membiayai sendiri sebagian besar program investasinya dan pelaksanaan O&M (*Operation & Maintenance*). Rencana tindak ini merupakan kegiatan yang harus dilaksanakan dalam rangka pengembangan keuangan kawasan revitalisasi baik untuk implementasi fisik maupun untuk pembiayaan operasi dan pemeliharaan. Rencana tindak ini dilakukan dalam rangka memobilisasi sumber-sumber pendanaan yang memungkinkan baik dari pemerintah, swasta maupun masyarakat. Dalam rangka penggalan sumber-sumber pendanaan ini juga diperlukan adanya aspek legal yang perlu diterbitkan, sosialisasi maupun promosi yang sudah tentu akan memerlukan dana. Target waktu pelaksanaan serta penanggung jawab/pelaksananya perlu ditetapkan sehingga dapat segera dilaksanakan.
- c. Rencana Tindak Pengembangan/Peningkatan Kelembagaan Kawasan
- Tujuan dari rencana tindak ini adalah agar kawasan revitalisasi dapat dikelola dengan baik dan benar. Penyusunan rencana tindak ini mengacu pada wacana penguatan kelembagaan yang telah disepakati. Target waktu dan pelaksana kegiatan ini (siapa bertanggung jawab terhadap apa) perlu ditetapkan. Perda atau SK bupati/walikota sangat diperlukan dalam rangka pengelolaan kawasan revitalisasi, disamping peningkatan kemampuan/ kapasitas personil yang mengelola kawasan, seperti pelatihan dan sebagainya.

6. DRAFT SURAT KEPUTUSAN/ SK KEPALA DAERAH

Perlunya dibuat draft Surat Keputusan/ SK kepala daerah tentang perencanaan, perancangan dan pelaksanaan kegiatan revitalisasi kawasan.

7. PENYUSUNAN RENCANA DETAIL PELAKSANAAN

Penyusunan rencana detail pelaksanaan merupakan tahapan kegiatan penyusunan rencana detail teknis berdasarkan studi kelayakan dan program investasi revitalisasi kawasan yang telah ada serta mengacu pada Kerangka Acuan Kerja (KAK) dan ketentuan teknis yang telah ditetapkan.

Penyusunan rencana detail pelaksanaan melalui tahapan kegiatan yang setiap tahapnya harus dikonsultasikan dengan pemerintah daerah, masyarakat dan instansi terkait.

C. PELAKSANAAN KONSTRUKSI

1. Tahap Persiapan Pelaksanaan Konstruksi Fisik

a. Konsultasi Publik

Konsultasi publik dilakukan dalam suatu forum konsultasi publik untuk sosialisasi program secara detail sesuai dokumen pelaksanaan dengan maksud agar masyarakat terkait dapat mengetahui dan jika mungkin dapat berpartisipasi untuk kelancaran konstruksi fisik.

Forum konsultasi publik melibatkan seluruh pemangku kepentingan di kawasan tersebut yang terdiri dari unsur masyarakat, pengusaha, pemerintah kabupaten/kota dan provinsi serta unsur lembaga swadaya masyarakat yang ada di lokasi, dan mau turut sumbang saran bagi kelancaran pekerjaan konstruksi fisik.

Keterlibatan pemerintah daerah diharapkan dapat mencari solusi pendanaan mengingat keterbatasan dana yang ada dari pemerintah pusat. Disamping itu konsultasi publik juga dimaksudkan untuk memberikan masukan dan tanggapan atas rencana kawasan serta wujud fisik yang akan dibangun. Jika konsultasi publik tidak mencukupi waktunya untuk menjawab segala aspirasi serta sanggahan (komplain) maka dibuka forum aspirasi dan sanggahan.

b. Aspirasi Dan Komplain

Aspirasi dan komplain merupakan forum yang disediakan untuk menampung tanggapan dan komplain tertulis yang bertujuan agar seluruh kegiatan dalam *masterplan* revitalisasi kawasan dapat terwujud dengan aman, baik dan tanpa ketegangan.

Disamping itu forum aspirasi dan komplain juga berfungsi bagi penyampaian usulan lokasi yang sangat potensial dan mendesak untuk direvitalisasi.

2. Intervensi Pemerintah Dalam Pelaksanaan Konstruksi Fisik

Pelaksanaan konstruksi fisik, sesuai dengan maksudnya untuk menghidupkan kembali kawasan, meliputi beberapa aspek dan jenis pekerjaan fisik yang diharapkan dapat mendorong hidup kembali kawasan tersebut.

Sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, bahwa pada dasarnya pembangunan kawasan merupakan tugas dan wewenang pemerintah daerah, sedangkan keterlibatan pusat terbatas dalam rangka fasilitasi dan mendorong mempercepat pembangunan daerah.

Mengingat keterbatasan kemampuan keuangan/pendanaan dari Pemerintah, maka intervensi Pemerintah dapat dilakukan melalui intervensi fisik dan intervensi non fisik. Intervensi fisik Pemerintah dapat dilakukan melalui pemberian bantuan stimulan dalam bentuk fisik yang diharapkan menjadi pemicu (*trigger*) bagi terwujudnya seluruh rencana dalam *masterplan*.

Beberapa bentuk yang diperkenankan berupa bangunan prasarana dan sarana perkotaan yang dapat mendorong/menampung aktivitas/potensi kawasan yang direvitalisasi, seperti prasarana air minum, prasarana pengelolaan sampah, prasarana pengolahan air limbah, prasarana drainase, prasarana ekonomi lokal, prasarana wisata, prasarana transportasi dan lain-lain yang diharapkan dapat menjadi pemicu bagi kehidupan kawasan.

3. Sinkronisasi Pelaksanaan Kegiatan

Sebagaimana dijelaskan sebelumnya bahwa pelaksanaan kegiatan revitalisasi kawasan merupakan tugas bersama antara masyarakat/swasta sebagai inti, pemerintah sebagai stimulan dimana adakalanya masing-masing pemangku kepentingan bekerja dan berjalan sendiri sehingga diperlukan adanya sinkronisasi sejak tahap perencanaan, pelaksanaan, pengoperasian dan pemanfaatan.

Pada tahap perencanaan sinkronisasi meliputi sinkronisasi bentuk bangunan, sinkronisasi urutan pelaksanaan, sinkronisasi biaya fisik, sinkronisasi organisasi dan sinkronisasi lainnya.

Pada tahap pelaksanaan, sinkronisasi meliputi sinkronisasi biaya, sinkronisasi pertemuan antara pekerjaan yang satu dengan yang lainnya dimana setiap pertemuan/sambungan menjadi harmonis.

D. PENGELOLAAN

1. Struktur Organisasi Pengelola Kawasan

Struktur organisasi pengelola kawasan melibatkan pemangku kepentingan yang berperan sebagai fasilitator dan katalisator antara pemerintah, swasta dan masyarakat dalam suatu kemitraan/*partnership* (pemangku kepentingan) dalam manajemen pelaksanaan rencana dan kegiatan revitalisasi kawasan.

Bentuk organisasi pengelola kawasan dapat berupa :

- Kelompok Swadaya Masyarakat
- Unit/satuan tugas dalam dinas/sub dinas
- Badan Pengelola
- Perusahaan Daerah
- Perseroan Terbatas

Unsur-unsur yang terkait dalam struktur organisasi Pengelola Kawasan adalah:

- a. Unsur Pemerintah
- b. Unsur Pemilik Bangunan, Ruang Kawasan / Dunia Usaha
- c. Unsur Organisasi Masyarakat
- d. Tenaga Ahli/Perguruan Tinggi

Dari keempat unsur tersebut perlu membuat suatu kesepakatan agar perencanaan revitalisasi dapat efektif, terpadu, berkesinambungan dan dapat diimplementasikan.

Susunan organisasi pengelola kawasan tersebut disesuaikan dengan tingkat kompleksitas dari kawasan yang akan dikelola dan sebagai contoh susunan organisasi pengelola kawasan terdiri dari:

- a. Ketua
- b. Tata Usaha (TU)

- c. Seksi Marketing
- d. Seksi Hukum
- e. Seksi Pembangunan dan Pelestarian
- f. Seksi Manajemen

2. Fungsi, Tugas Dan Kewenangan Organisasi Pengelola Kawasan

Fungsi, tugas dan kewenangan organisasi pengelola kawasan adalah:

a. Fungsi

- 1) Perencanaan revitalisasi.
- 2) Pengendalian pembangunan dan pemanfaatan kawasan.
- 3) Pemeliharaan dan perawatan kawasan.
- 4) Pelayanan terpadu di bidang perijinan.
- 5) Fasilitator dan katalisator antara pemerintah, swasta dan masyarakat.
- 6) Promosi, pemasaran, dan penyelenggaraan acara.

b. Tugas dan Kewenangan

- 1) Pengelolaan dan penataan untuk mempertahankan nilai-nilai karakteristik kawasan yang mendukung aset-aset nilai ekonomi, sosial dan budaya.
- 2) Penyediaan pelayanan publik untuk mewadahi swasta dan masyarakat pemilik bangunan dan kawasan serta investor yang turut serta dalam pengembangan kawasan.
- 3) Mengendalikan perkembangan kawasan yang mengarah pada perkembangan yang cepat dan tidak terkendali.
- 4) Menghidupkan kembali kawasan dengan fungsi baru yang tidak terbatas pada fungsi ekonomi saja, tetapi lebih pada aspek/fungsi ekonomi, sosial dan budaya.
- 5) Menjembatani beberapa kepentingan, warga masyarakat, pemerintah dan swasta dalam rangka pengembangan kawasan yang mendukung perkembangan dalam skala kota pada umumnya.

3. Pembiayaan

Sumber-sumber pembiayaan penataan revitalisasi kawasan dapat berasal dari masyarakat sekitar lokasi dan dapat memanfaatkan dunia usaha, pemerintah kabupaten/kota, pemerintah provinsi dan Pemerintah Pusat, baik secara langsung maupun berupa ide dan konsepsi pengembangan kawasan tersebut.

Mengingat keterbatasan dana kebutuhan akan pembangunan dan sebagai upaya mengoptimalkan keterbatasan tersebut serta untuk mewujudkan keberlangsungan pembangunan, maka masyarakat luas diharapkan berperanserta dengan aktif baik masyarakat penghuni kawasan tersebut maupun masyarakat dunia usaha dalam pelaksanaan revitalisasi.

Penggalangan dana masyarakat baik berupa tanah maupun berupa investasi sangat penting untuk menentukan tingkat keberhasilan keseluruhan revitalisasi kawasan yang tertuang dalam *masterplan* kawasan. Penggalangan dana dilakukan melalui forum promosi dan pemasaran kawasan. Kerjasama dengan swasta dalam pengelolaan kawasan dan pengembangan kawasan serta pengembangan atraksi budaya diharapkan dapat merangsang kegiatan ekonomi lokal baik berkala maupun secara terus menerus.

Adapun kegiatan yang dilakukan untuk intensifikasi biaya meliputi:

- a) Forum Promosi dan Pemasaran Kawasan.
Forum ini dimaksudkan sebagai upaya untuk mendekatkan masyarakat dan dunia usaha agar mampu berinvestasi pada kawasan tersebut dimana pemerintah memberikan insentif berupa penunjang prasarana dan sarana serta kejelasan hukum kepemilikan tanah dan usahanya.
- b) Kerjasama swasta, khususnya untuk kawasan yang strategis dan prospektif dapat bekerjasama dengan dunia usaha dengan sistem seperti *built operate transfer* dalam jangka waktu tertentu, pengelolaan kawasan tersebut dapat dilakukan oleh dunia usaha.
- c) Pengembangan Atraksi Budaya, merupakan salah satu acara yang dapat dilakukan dalam rangka meningkatkan *occupancy rate* kawasan, dengan harapan kegiatan ini dapat memberikan *multiplayer effect*, baik dalam hal pemberdayaan masyarakat dalam meningkatkan budaya tradisional maupun dari segi peningkatan ekonomi lokalnya serta memberikan lapangan kerja baru bagi masyarakat pelakunya.

4. Pengendalian Pelaksanaan Revitalisasi Kawasan

Masterplan kawasan merupakan alat kendali pelaksanaan pemanfaatan ruang di kawasan revitalisasi. Pengendalian pembangunan fisik dimaksudkan agar terdapat keselarasan antar bangunan di kawasan revitalisasi kawasan. Pengendalian pemanfaatan ruang revitalisasi kawasan secara umum dilakukan instansi pemerintah yang bertanggung jawab dalam bidang pembangunan, sedangkan secara khusus dilakukan oleh lembaga pengelola kawasan berkoordinasi dengan instansi pemerintah yang bertanggungjawab di bidang pembangunan. Agar pengendalian dapat berjalan dengan baik maka *masterplan* kawasan ditetapkan dalam peraturan daerah serta mengandung sanksi dan penghargaan bagi masyarakat yang berjasa dalam pengembangan kawasan tersebut.

E. PEMASARAN

1. Model Revitalisasi Pembangunan Ekonomi

Pembangunan ekonomi lokal ditunjukkan untuk meningkatkan vitalitas ekonomi kawasan sehingga tercipta stabilitas ekonomi kawasan. Ada dua aspek yang mempengaruhi terciptanya stabilitas ekonomi kawasan, yaitu tersedianya lapangan kerja yang cukup dan terciptanya diversifikasi usaha.

Lapangan kerja akan tersedia apabila terdapat kegiatan ekonomi yang membutuhkan tenaga kerja, hal ini dapat ditempuh melalui dua alternatif:

- a. Memberdayakan *existing businesses*.
Hal ini dapat dilakukan dengan memberikan bantuan permodalan atau kredit usaha dengan skema kredit yang tepat dan memberikan pengetahuan tentang bagaimana mengelola usaha yang baik agar kegiatan eksistingnya semakin menjadi besar.
- b. Menarik pelaku-pelaku ekonomi baru ke dalam kawasan.
Hal ini dapat dilakukan dengan memberikan insentif bagi pelaku usaha di dalam kawasan. Insentif ini meliputi dua hal, yaitu insentif pembebasan atau pengurangan berbagai macam pajak dan insentif non pajak.

Peningkatan kegiatan ekonomi akan muncul apabila terdapat permintaan atas produk yang dihasilkan, baik permintaan langsung atas produk yang bersangkutan maupun permintaan turunan (*derived demand*).

Upaya untuk menciptakan atau meningkat permintaan suatu produk dapat dilakukan melalui kegiatan:

- a. Pemasaran produk bersangkutan
- b. Pemasaran kawasan
Pemasaran kawasan dapat menarik konsumen dan pengusaha lain datang ke kawasan, selanjutnya akan dapat menciptakan permintaan atas produk-produk lain yang dibutuhkan.

Pemasaran kawasan revitalisasi merupakan upaya untuk mendukung pelaksanaan revitalisasi kawasan melalui kegiatan:

- a. Promosi
- b. Pengembangan bisnis/investasi.

2. Pendekatan Revitalisasi Pembangunan Ekonomi

Konsep pembangunan ekonomi lokal menyatakan, bahwa pembangunan ekonomi lokal harus mampu menciptakan lapangan kerja dan diversifikasi basis ekonomi. Kedua hal ini pada gilirannya akan mendorong terciptanya stabilitas ekonomi lokal yang lebih tinggi.

Apabila dikaitkan dengan konsep pembangunan ekonomi lokal, maka variabel-variabel ekonomi yang mempengaruhi vitalitas ekonomi kawasan dapat diklasifikasikan dalam dua kelompok, yaitu:

a. *Jobs creation* atau penyediaan lapangan kerja, yang dipengaruhi oleh variabel:

- 1) Jumlah unit usaha
- 2) Sifat usaha
- 3) Intensitas waktu usaha
- 4) Harga (lahan, properti, pajak, retribusi)
- 5) Pemanfaatan ruang ekonomi (*space use*)
- 6) Kebijakan peruntukan lahan (*land use policy*)

b. Diversifikasi usaha, yang dipengaruhi oleh variabel:

- 1) Pangsa pasar
- 2) Pertumbuhan usaha
- 3) Variasi jenis usaha
- 4) *Land use* bisnis
- 5) Jumlah konsumen
- 6) Pendapatan (usaha dan masyarakat)

Berikut merupakan program-program peningkatan penciptaan lapangan kerja yang dapat ditawarkan:

- a. Skema kredit yang tepat
- b. Pola manajemen usaha
- c. Program pemasaran produk
- d. Program pemasaran kawasan
- e. Pemberian insentif (keringanan pembayaran pajak dan kemudahan memperoleh ijin usaha atau retribusi)
- f. Pemberdayaan SDM
- g. Training

Sedangkan program-program peningkatan diversifikasi usaha yang dapat ditawarkan:

- a. Pemberian ketrampilan bersifat teknis
- b. Pemberian pengetahuan memulai dan mengelola usaha
- c. Penciptaan keuntungan bagi pelaku usaha dalam kawasan seperti pemberian insentif usaha yang tinggi, biaya start up usaha rendah, serta penyediaan sarana dan prasarana fisik yang memadai
- d. Menarik konsumen untuk datang ke kawasan, diantaranya melalui penyelenggaraan atraksi kegiatan (*event-event*) dan penyediaan ruang publik yang rekreatif.

BAB IV RENCANA INVESTASI

A. UMUM

1. Rencana investasi disusun dengan memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan sehingga menguntungkan semua pihak yang terlibat dalam revitalisasi kawasan.
2. Rencana ini merupakan rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu revitalisasi kawasan, ataupun menghitung tolok ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
3. Rencana ini menjadi alat mobilisasi dana investasi masing-masing pemangku kepentingan dalam pengendalian pelaksanaan sesuai dengan kapasitas dan perannya dalam suatu sistem wilayah yang disepakati bersama, sehingga dapat tercapai kerjasama untuk mengurangi berbagai konflik kepentingan dalam pembiayaan/ investasi.
4. Rencana investasi juga mengatur upaya percepatan penyediaan dan peningkatan kualitas pelayanan prasarana/sarana dari suatu kawasan.

B. SKENARIO STRATEGI INVESTASI

1. Aspek-aspek Perencanaan
 - a. Program bersifat jangka menengah dengan kurun waktu 5 (lima) – 7 (tujuh) tahun, serta mengindikasikan investasi untuk berbagai macam kegiatan, yang meliputi: tolok ukur/ kuantitas pekerjaan, besaran rencana pembiayaan, perkiraan waktu pelaksanaan dan kesepakatan sumber pendanaannya.
 - b. Meliputi investasi pembangunan yang dibiayai oleh pemerintah daerah/pusat (dari berbagai sektor), dunia usaha/swasta, dan masyarakat.
 - c. Menjelaskan pola-pola penggalangan pendanaan, kegiatan yang perlu dilakukan khususnya oleh Pemda setempat, sekaligus saran/alternatif waktu pelaksanaan kegiatan-kegiatan tersebut.
 - d. Menjelaskan tata cara penyiapan dan penyepakatan investasi dan pembiayaan, termasuk menjelaskan langkah, pelaku, dan perhitungan teknisnya.
 - e. Menuntun para pemangku kepentingan dalam memperoleh justifikasi kelayakan ekonomi dan usulan revitalisasi kawasan dengan memisahkan jenis paket berjenis *cost recovery*, *noncost recovery*, dan pelayanan publik.
2. Strategi perencanaan investasi revitalisasi kawasan dengan skenario sebagai berikut:
 - a. Langkah I : Penetapan paket kegiatan pada tiap jangka waktu pentahapan dan penyiapan rincian sumber pembiayaan.
 - b. Langkah II : Perencanaan pembiayaan meliputi perhitungan prospek ekonomi, besaran investasi yang dibutuhkan, keuntungan setiap paket dan perhitungan investasi public.
 - c. Langkah III : Penyiapan pelibatan dan pemasaran paket pembangunan untuk masing-masing pelaku pembangunan.
 - d. Langkah IV : Penyiapan detail investasi tahunan sebagai pengendalian selama pelaksanaan.

C. POLA KERJASAMA OPERASIONAL INVESTASI

1. Kesepakatan bentuk Kerja Sama Operasional (KSO) yang menyangkut pola investasi antara lain dapat berbentuk *Build Operate and Transfer* (BOT), *Build Own Operate and Transfer* (BOOT), *Build Own and Operate* (BOO).
2. Pada prinsipnya pola Kerja Sama Operasional ini dapat dilakukan oleh 3 (tiga) pihak, yaitu pemerintah, swasta dan/atau masyarakat (penghuni kawasan).
3. Pemilihan alternatif pola KSO dengan mempertimbangkan beberapa aspek kesepakatan kontrak dengan pemangku kepentingan, sebagai berikut:
 - a. Jangka waktu kontrak harus cukup untuk pengembalian hutang dan memberikan keuntungan yang disesuaikan dengan risiko kepada para investor.
 - b. Permintaan akan layanan dijamin oleh otoritas pemerintah (badan yang mengontrak)
 - c. Jaminan kerja sama berkaitan dengan minimalisasi risiko pembangunan, risiko pengembangan lingkungan, risiko kredit pembiayaan, risiko operasional, risiko politik, dan risiko keadaan pasar, serta pertimbangan dukungan pemerintah.
 - d. Fasilitas akan ditransfer (diserahkan) kepada pemerintah – dan sebagai milik pemerintah – pada akhir periode kontrak. Kontrak harus menyebutkan secara bagaimana proses pengalihan pemilikan dilakukan dan keharusan pihak swasta untuk menyiapkan fasilitas yang akan diserahkan. Sektor-sektor pemerintah harus menyiapkan unit kelembagaan untuk menangani pemindahtanganan ini.
 - e. Di saat pengakhiran kontrak, sering kali terdapat penyediaan layanan untuk dilanjutkan. Hal ini dapat dilaksanakan untuk memastikan terjadinya transisi yang mulus dalam manajemen pengelolaan revitalisasi kawasan.

BAB V
KETENTUAN PENUTUP

- A. Pedoman Revitalisasi Kawasan ini bersifat umum untuk memandu kebijakan dan strategi, pemilihan lokasi, studi dan pengembangan konsep, penyusunan rencana detail pelaksanaan, pelaksanaan konstruksi, pengelolaan, dan pemasaran suatu kawasan revitalisasi agar dapat berjalan dengan efisien dan efektif.
- B. Spesifikasi dan persyaratan teknis yang bersifat lebih rinci tentang revitalisasi kawasan mengikuti ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dan standar yang berlaku.
- C. Dengan pertimbangan efektivitas pelaksanaan dan kontekstualitas permasalahan, pemerintah daerah dapat menyusun pedoman tersendiri yang bersifat lebih spesifik dalam menjabarkan Pedoman ini.

MENTERI PEKERJAAN UMUM,

ttd.

DJOKO KIRMANTO

Salinan sesuai dengan aslinya
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM
Kepala Biro Hukum,

Ismono