



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL
DIREKTORAT JENDERAL PENGADAAN TANAH DAN PENGEMBANGAN PERTANAHAN
DIREKTORAT PENILAIAN TANAH DAN EKONOMI PERTANAHAN

LAPORAN

PENDAYAGUNAAN EKONOMI PERTANAHAN

*Analisis
Potensi
Investasi
Kota Cirebon
Tahun 2024*



**Jl. Haji Agus Salim No. 58 , Menteng,
Jakarta Pusat, 12014, 021-3909016**



dit.penilaiantanah@atrbbpn.go.id



[@dit.penilaiantanah](https://www.instagram.com/dit.penilaiantanah)

ATR/BBN
Kantah Kota Cirebon

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa atas segala limpahan rahmat dan kemudahan-Nya sehingga Laporan Pendayagunaan Ekonomi Pertanahan (PEP) Kota Cirebon ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu.

Laporan ini disusun untuk menyediakan informasi ekonomi pertanahan yang relevan sebagai salah satu indikator penting dalam mengamati dan menganalisis perkembangan ekonomi wilayah Kota Cirebon. Melalui integrasi data nilai tanah, status hak tanah, pola tata ruang, dan jaringan infrastruktur, laporan ini memberikan panduan yang komprehensif bagi pemangku kepentingan dalam mendukung pengambilan kebijakan berbasis data serta meningkatkan daya tarik investasi di wilayah ini.

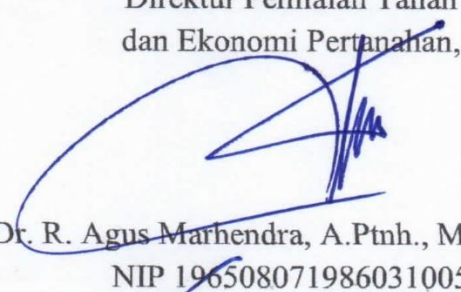
Berdasarkan analisis pola ruang, zona merah telah diidentifikasi sebagai prioritas utama untuk sektor industri, perdagangan, jasa, dan perumahan, berkat aksesibilitas tinggi dan dominasi status Hak Milik di wilayah strategis seperti Kesambi, Lemahwungkuk, dan Kejaksan. Zona kuning di area transisi, seperti Harjamukti, menawarkan potensi investasi menengah dengan kombinasi status tanah yang beragam. Sementara itu, zona hijau di wilayah periferal memerlukan perhatian lebih melalui peningkatan infrastruktur dan pengelolaan jangka panjang untuk mengoptimalkan potensi yang dimiliki.

Kami berharap laporan ini dapat menjadi acuan penting bagi pemerintah daerah, pelaku usaha, dan investor untuk mengembangkan wilayah Kota Cirebon secara berkelanjutan, inklusif, dan berkeadilan. Dengan pemanfaatan teknologi dan pendekatan kolaboratif, kami percaya Kota Cirebon akan terus memperkuat perannya sebagai pusat ekonomi di Pantura Jawa.

Akhir kata, kami menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, data, dan kontribusi dalam proses penyusunan laporan ini. Kami menyadari laporan ini masih memerlukan penyempurnaan, sehingga saran dan masukan sangat kami harapkan untuk perbaikan di masa mendatang.

Jakarta, 2024

Direktur Penilaian Tanah
dan Ekonomi Pertanahan,



Dr. R. Agus Marhendra, A.Ptnh., M.Si., CPA
NIP 196508071986031005

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	iv
DAFTAR GAMBAR	v
DAFTAR LAMPIRAN	vi
RINGKASAN EKSEKUTIF	1
BAB I PENDAHULUAN	2
1.1 Latar Belakang	2
1.2 Maksud Dan Tujuan	4
1.3 Lingkup Pembahasan	4
1.4 Manfaat	5
BAB II GAMBARAN UMUM WILAYAH	6
2.1 Kondisi Fisik Wilayah	6
2.2 Demografi	7
2.3 Sosial Ekonomi	10
2.4 Pola Ruang	12
2.5 Struktur Ruang	15
2.6 Pendapatan Daerah	17
2.7 Pertumbuhan Ekonomi	20
2.8. Perkembangan Realisasi Investasi Daerah Kota Cirebon	23
BAB III ANALISIS PEMETAAN POTENSI INVESTASI	26
3.1 Definisi Peta Potensi Investasi	26
3.2 Metode Penelitian	27
3.3 Analisis Variabel Penentu Potensi Investasi di Kota Cirebon	32
3.4 Hasil Pemetaan Potensi Investasi	39
3.5 Visualisasi Hasil Pemetaan Potensi Investasi	48
3.6 Potensi Pengembangan Pemetaan Potensi Investasi	54
BAB V PENUTUP	56
5.1. Kesimpulan	56
5.2. Rekomendasi	57
LAMPIRAN	59
DAFTAR PUSTAKA	69

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Perkembangan Anggaran dan Realisasi APBD Kota Cirebon	17
Tabel 2. 2 Perkembangan PAD Kota Cirebon dan Realisasinya	19
Tabel 3. 1 Klasifikasi dan Simbologi Warna Hasil Analisis Potensi Investasi	30

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Diagram Siklus Nilai Manfaat	2
Gambar 2. 2 Piramida Penduduk Kota Cirebon Tahun 2022	8
Gambar 2.3 Sebaran Jumlah Penduduk Kota Cirebon Per Kecamatan	9
Gambar 2.4 Sebaran Kepadatan Penduduk dan Persentase Penduduk Kota Cirebon	10
Gambar 2. 3 Jumlah dan Persentase Penduduk Miskin Kota Cirebon	11
Gambar 2. 4 Peta Pola Ruang Kota Cirebon Tahun 2021 - 2041	12
Gambar 2. 7 Persentase Luas Zona Pola Ruang Kota Cirebon 2021 – 2041	14
Gambar 2. 8 Peta Struktur Ruang Kota Cirebon Tahun 2021 - 2041	15
Gambar 2.9 Perkembangan Anggaran dan Realisasi APBD Kota Cirebon	17
Gambar 2. 10 Perkembangan PAD Kota Cirebon dan Realisasinya	19
Gambar 2. 11 Perkembangan PDRB Kota Cirebon Tahun 2018-2022	20
Gambar 2.5 Persentase Pertumbuhan Ekonomi Kota Cirebon Tahun 2018 - 2023	21
Gambar 2. 13 Distribusi PDRB ADHB Menurut Lapangan Usaha di Kota Cirebon Tahun 2022 - 2023	22
Gambar 2. 14 Distribusi PDRB ADHB Menurut Lapangan Usaha (Persen), 2022-2023	22
Gambar 2. 14 Target Investasi Daerah Kota Cirebon Tahun 2024	23
Gambar 2. 15 Jumlah Investasi Berdasarkan Risiko	24
Gambar 2. 16 Jumlah Investasi Daerah Kota Cirebon Tahun 2024	25
Gambar 3.1 Diagram Alir Metode Analisis Pemetaan Potensi Investasi	31
Gambar 3.2 Peta Zona Nilai Tanah Kota Cirebon	32
Gambar 3.3 Peta Pola Ruang Kota Cirebon Tahun 2021 – 2041	33
Gambar 3.4 Peta Status Hak Tanah Kota Cirebon	37
Gambar 3.5 Peta Jaringan Jalan Kota Cirebon	39
Gambar 3.6 Peta Potensi Investasi Zona Perumahan Kota Cirebon	40
Gambar 3.7 Peta Potensi Investasi Zona Perdagangan dan Jasa Kota Cirebon	42
Gambar 3.7 Peta Potensi Investasi Zona Pertanian Kota Cirebon	43
Gambar 3.9 Peta Potensi Investasi Zona Perkantoran Kota Cirebon	46
Gambar 3.10 Peta Potensi Investasi Zona Pariwisata Kota Cirebon	47
Gambar 3.11 Peta Potensi Investasi Kota Cirebon Pada Seluruh Pola Ruang yang Dianalis ..	49
Gambar 3.12 <i>Storymap</i> Penyediaan Informasi Untuk Investasi di Kota Cirebon	50
Gambar 3.13 Dashboard Informasi Potensi Investasi Kota Cirebon	51
Gambar 3.14 Tampilan Map Dashboard Informasi Potensi Investasi Kota Cirebon	51
Gambar 3.15 Grafik Persentase Luas Pola Ruang	52
Gambar 3.16 Grafik Persentase Luas Kelas ZNT	53
Gambar 3.17 Grafik Persentase Luas Per Status Hak Tanah	53
Gambar 3.18 Tampilan Legenda Dashboard Informasi Potensi Investasi Kota Cirebon	54

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Peta Struktur Ruang Kota Cirebon	59
Lampiran 2 : Peta Pola Ruang Kota Cirebon	60
Lampiran 3 : Peta Zona Nilai Tanah, Peta Status Hak Tanah, dan Peta Jaringan Jalan Kota Cirebon	61
Lampiran 4 : Peta Potensi Investasi Zona Perumahan Kota Cirebon	62
Lampiran 5 : Peta Potensi Investasi Zona Perdagangan dan Jasa Kota Cirebon	63
Lampiran 6 : Peta Potensi Investasi Zona Pertanian Kota Cirebon	64
Lampiran 7 : Peta Potensi Investasi Zona Kawasan Peruntukan Industri Kota Cirebon	65
Lampiran 8 : Peta Potensi Investasi Zona Perkantoran Kota Cirebon	66
Lampiran 9 : Peta Potensi Investasi Zona Pariwisata Kota Cirebon	67
Lampiran 10 : Tampilan Dashborad Informasi Potensi Investasi Kota Cirebon	68

RINGKASAN EKSEKUTIF

Laporan Pendayagunaan Ekonomi Pertanahan (PEP) Kota Cirebon disusun dengan tujuan menyediakan informasi ekonomi pertanahan sebagai indikator perkembangan ekonomi wilayah. Laporan ini mencakup periode 2018–2022 dan memberikan analisis menyeluruh tentang potensi investasi di Kota Cirebon melalui integrasi data nilai tanah, status hak tanah, pola tata ruang, dan jaringan infrastruktur. Informasi ini bertujuan untuk mendukung pengambilan kebijakan yang berbasis data serta meningkatkan daya tarik investasi di wilayah tersebut.

Berdasarkan analisis zona pola ruang, zona merah menjadi prioritas investasi di sektor industri, perdagangan, jasa, dan perumahan, didukung oleh aksesibilitas tinggi dan dominasi Hak Milik (97,6%) di Kesambi, Lemahwungkuk, dan Kejaksan. Zona kuning menawarkan peluang investasi menengah di area transisi seperti Harjamukti, yang memiliki status tanah campuran (77,5% Hak Milik dan 14,7% Hak Guna Bangunan). Sementara itu, zona hijau di area perifer Harjamukti dan pinggiran Pekalipan memerlukan perhatian lebih melalui peningkatan infrastruktur dan pengelolaan jangka panjang untuk mengoptimalkan potensinya.

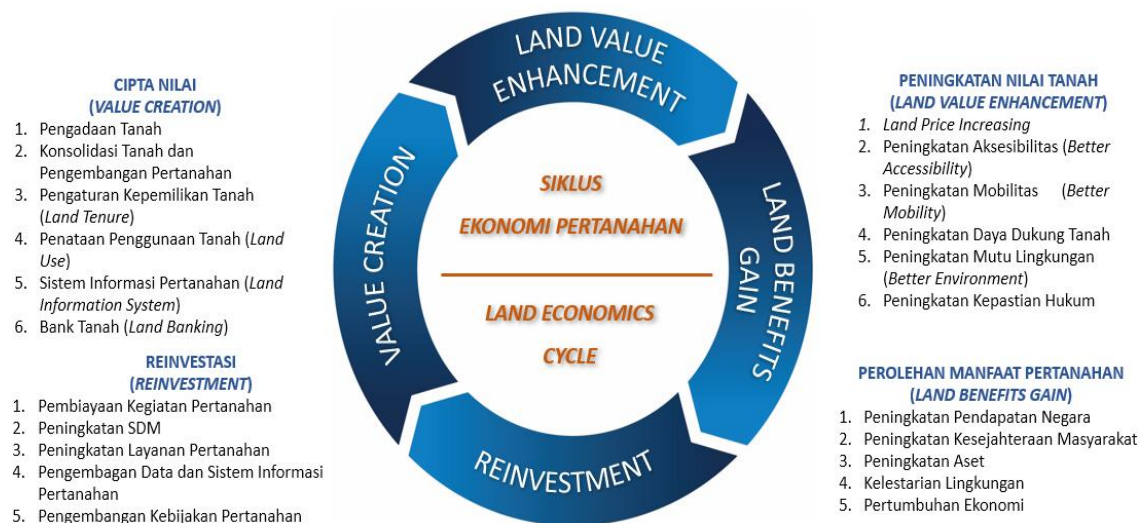
Peta potensi investasi yang dihasilkan memperlihatkan hubungan erat antara tata ruang, status hak tanah, dan aksesibilitas jalan dengan peluang ekonomi. Laporan ini menggarisbawahi pentingnya pendekatan berbasis data, pemanfaatan teknologi GIS, dan kolaborasi antar-pihak untuk mendorong kebijakan tata ruang yang adaptif, investasi strategis, dan pertumbuhan ekonomi berkelanjutan. Dengan fokus pada pemerataan pembangunan, penguatan infrastruktur, dan pengelolaan tanah yang inklusif, Kota Cirebon dapat memperkuat perannya sebagai pusat ekonomi di Pantura Jawa, menciptakan peluang investasi yang lebih merata, dan mendorong urbanisasi yang adil serta berkelanjutan.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Keterbatasan sumber daya tanah sebagai aset yang tidak dapat bertambah menjadikan tanah sebagai komoditas bernilai ekonomi tinggi. Dalam konsep supply and demand, permintaan terhadap tanah, terutama di kawasan perkotaan, terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan pembangunan infrastruktur. Di sisi lain, ketersediaan tanah tetap stagnan, menciptakan ketimpangan yang memicu lonjakan harga tanah. Tingginya nilai tanah di perkotaan sering kali mendorong ekspansi pemanfaatan tanah ke wilayah pinggiran yang tidak selalu diiringi dengan perencanaan tata ruang yang baik. Fenomena ini, yang dikenal sebagai suburbanisasi atau urban sprawl, menyebabkan kawasan pinggiran berkembang secara tidak terstruktur, kurang terintegrasi, dan menimbulkan berbagai dampak negatif, baik dari segi lingkungan, sosial, maupun tata kelola ruang.



Gambar 1.1 Diagram Siklus Nilai Manfaat
Sumber: Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan, 2023

Untuk mengantisipasi dampak negatif dari suburbanisasi, diperlukan langkah-langkah strategis melalui kebijakan yang terukur, berbasis data, dan terintegrasi. Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan memiliki peran strategis dalam menyediakan data nilai tanah dan informasi ekonomi pertanahan guna mendukung kebijakan berbasis bukti. Informasi ini sangat penting, tidak hanya untuk mengatur

pemanfaatan ruang dan perencanaan zonasi, tetapi juga untuk merumuskan kebijakan perpajakan seperti pajak berbasis nilai tanah (land value tax), yang berpotensi menghambat spekulasi tanah serta mendorong efisiensi dalam pemanfaatan lahan. Dengan data yang akurat, kebijakan pemerintah dapat diarahkan untuk mengelola pertumbuhan perkotaan yang lebih berkelanjutan dan mengurangi konflik agraria akibat ketidakpastian informasi.

Selain itu, optimalisasi penyediaan informasi melalui analisis data ekonomi pertanahan menjadi kunci untuk menciptakan iklim investasi yang ramah dan kondusif. Salah satu tugas dan fungsi (TUSI) Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan adalah pendayagunaan ekonomi pertanahan. Peran ini melibatkan penyediaan informasi yang akurat dan terkini terkait nilai tanah guna mendukung pengambilan keputusan investor, baik domestik maupun internasional, dalam menentukan lokasi strategis untuk investasi. Dengan informasi tersebut, iklim investasi yang stabil dapat terbentuk, mendukung pertumbuhan ekonomi secara berkelanjutan dan menciptakan sinergi antara pemerintah, masyarakat, dan sektor swasta.

Pemanfaatan teknologi modern seperti sistem informasi geografis (GIS) dan platform berbasis WebGIS menjadi pendukung utama dalam penyajian informasi yang mudah diakses dan akurat. Analisis berbasis teknologi ini memungkinkan pengambilan keputusan yang lebih cepat dan tepat, dengan menampilkan data spasial secara visual dan real-time. Data yang terintegrasi juga memudahkan identifikasi potensi wilayah sehingga investasi dapat diarahkan ke lokasi yang mendukung perencanaan tata ruang dan daya dukung lingkungan. Dengan demikian, pemerintah dapat mendorong pertumbuhan wilayah yang terstruktur dan mengurangi kesenjangan antara pusat kota dan kawasan pinggiran.

Optimalisasi penyediaan informasi ekonomi pertanahan tidak hanya mendukung percepatan pembangunan, tetapi juga menciptakan kebijakan yang berkeadilan, transparan, dan berkelanjutan. Melalui langkah-langkah ini, pemerintah dapat mengarahkan investasi pada lokasi yang sesuai dengan daya dukung wilayah, mendorong efisiensi pembangunan infrastruktur, dan menciptakan keadilan dalam pengelolaan sumber daya tanah. Kebijakan yang terencana ini diharapkan mampu mendukung pembangunan yang inklusif, berkeadilan, dan berorientasi pada keberlanjutan lingkungan.

1.2 Maksud Dan Tujuan

Laporan Pendayagunaan Ekonomi Pertanahan Kota Cirebon disusun dengan maksud dan tujuan sebagai berikut:

- a. Tersedianya informasi untuk mendukung kegiatan investasi melalui kegiatan analisis data ekonomi pertanahan;
- b. Menyediakan informasi yang sangat diperlukan oleh para investor dalam rangka menanamkan modalnya, sehingga potensi investasi yang ada diwilayahnya dapat diupayakan secara optimal.
- c. Mendorong penyediaan informasi spasial ekonomi pertanahan melalui pemanfaatan teknologi modern, seperti sistem informasi geografis (GIS) dan WebGIS, untuk menghasilkan data yang akurat, mudah diakses, dan relevan bagi pengambilan keputusan.

1.3 Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan pada Laporan Pendayagunaan Ekonomi Pertanahan Kota Cirebon ini meliputi:

- a. **Pengelolaan dan Analisis Data Ekonomi Pertanahan**
Melakukan pengumpulan, pengelolaan, dan analisis data terkait ekonomi pertanahan, termasuk data tata ruang (RTRW/RDTR), status tanah, Zona Nilai Tanah (ZNT), dan aksesibilitas (seperti keberadaan jalan utama). Data ini akan diolah secara terintegrasi menggunakan teknologi berbasis GIS untuk menghasilkan informasi spasial yang relevan dan mendukung kebijakan investasi.
- b. **Pengembangan Informasi Spasial untuk Kepentingan Investasi**
Menyediakan informasi spasial ekonomi pertanahan yang akurat untuk mengidentifikasi lokasi terbaik bagi investasi. Proses ini dilakukan dengan memadukan berbagai indikator, seperti nilai tanah, daya dukung lingkungan, dan infrastruktur pendukung, sehingga menciptakan panduan strategis bagi para pemangku kepentingan.
- c. **Dukungan Kebijakan Berbasis Data Spasial**
Menghasilkan informasi berbasis data spasial yang dapat digunakan oleh pemerintah dalam menyusun kebijakan tata ruang dan pertanahan, seperti pengaturan zonasi, penentuan lokasi prioritas pembangunan, dan pengendalian suburbanisasi (urban sprawl). Langkah ini juga diharapkan mampu menciptakan iklim investasi yang kondusif melalui penyediaan kepastian lokasi strategis untuk investor.

1.4 Manfaat

Laporan Pendayagunaan Ekonomi Pertanahan Kota Cirebon bermanfaat sebagai tolak ukur dan indikator setiap kebijakan atau program dan kegiatan di bidang pertanahan agar dapat mendatangkan hasil yang maksimal sehingga mendukung kegiatan pembangunan/investasi di bidang pertanahan yang berkelanjutan di Kota Cirebon, antara lain :

- 1) Berkontribusi nyata dalam mendukung Iklim Investasi yang ramah dan kondusif;
- 2) Tersedianya Informasi yang bermanfaat untuk kemudahan berinvestasi bagi para pelaku usaha;
- 3) Bagi Pemerintah Daerah akan memudahkan dalam membuat perencanaan untuk pengembangan wilayahnya;
- 4) Bagi para pelaku usaha akan memudahkan untuk mencari Lokasi terbaik dalam rencana investasinya

BAB II

GAMBARAN UMUM WILAYAH

2.1 Kondisi Fisik Wilayah

Kota Cirebon terletak pada 108°33' Bujur Timur dan 6°41' Lintang Selatan, di pantai utara Pulau Jawa bagian timur Jawa Barat. Kota ini memanjang dari barat ke timur sejauh ± 11 km dengan ketinggian ± 5 meter di atas permukaan laut, termasuk dataran rendah. Cirebon dapat ditempuh melalui jalan darat sejauh 130 km dari Kota Bandung dan 258 km dari Kota Jakarta. Kota ini memiliki luas wilayah administrasi 39,48 km² yang terbagi dalam lima kecamatan: Harjamukti, Lemahwungkuk, Pekalipan, Kejaksan, dan Kesambi. Kecamatan Harjamukti memiliki luas wilayah terbesar mencapai 44,63%, sementara Pekalipan paling kecil hanya 4,02%. Ketinggian kota Cirebon di atas permukaan air laut rata-rata ± 5 meter. Sedangkan kecamatan paling tinggi di atas permukaan air laut yaitu kecamatan Harjamukti dengan ketinggian 6 s.d 200 meter.

Kota Wali adalah julukan untuk Kota Cirebon, terletak strategis di daerah pantai utara Provinsi Jawa Barat bagian timur, yang merupakan jalur utama transportasi dari Jakarta menuju Jawa Tengah lewat pantai utara (pantura). Letak tersebut menjadikan keuntungan bagi Kota Cirebon, terutama dari segi perhubungan dan komunikasi. Kota Cirebon termasuk daerah iklim tropis, dengan suhu udara rata-rata 27,82 C dan minimum 21,20 C, serta suhu maksimum 37 C. Pada tahun 2021 Kota Cirebon mengalami 187 hari hujan dengan curah hujan tertinggi terjadi pada Bulan Februari, yakni 540,5 mm.

Keadaan air tanah pada umumnya dipengaruhi oleh intrusi air laut, sehingga kebutuhan air bersih masyarakat untuk keperluan minum sebagian besar bersumber dari pasokan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Kota Cirebon yang sumber mata airnya berasal dari Kabupaten Kuningan. Sedangkan untuk keperluan lainnya sebagian besar diperoleh dari sumur dengan kedalaman antara dua meter sampai dengan enam meter, di samping itu ada beberapa daerah/wilayah kedalaman air tanah relatif sangat rendah dan rasanya asin sehingga tidak dapat digunakan untuk keperluan air minum.

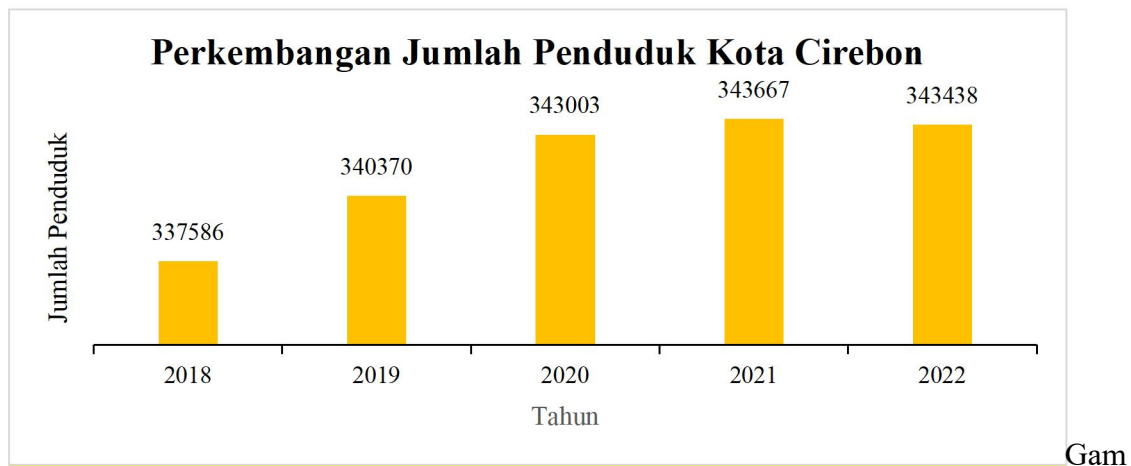
Tanah sebagian subur dan sebagian kurang produktif disebabkan tanah pantai yang semakin luas akibat endapan sungai-sungai. Pada umumnya tanah di Kota Cirebon adalah tanah jenis regosal yang berasal dari endapan lava dan piroklasik (pasir, lempung, tanah liat, tupa, breksi lumpur dan kerikil). Secara umum jenis tanah yang

tersebar di Kota Cirebon ini relatif mudah untuk pengembangan berbagai macam jenis vegetasi. Di Kota Cirebon terdapat empat sungai yang melintas yaitu Sungai Kedung Pane, Sungai Sukalila, Sungai Kesunean (Kriyan) dan Sungai Kalijaga. Sungai berfungsi sebagai batas wilayah antara Kabupaten Cirebon dan sebagai saluran pembuangan air.

Kota Cirebon telah berhasil mencapai status "Kota Lengkap" dalam hal pendaftaran tanah, dengan 96 persen dari total bidang tanahnya telah tersertifikasi. Tanah yang belum tersertifikasi sebagian besar adalah aset pemerintah, termasuk milik pemerintah daerah, provinsi, BUMN, BUMD, dan tanah kesultanan. Kompleksitas administrasi dan klaim kepemilikan aset ini memerlukan penanganan hati-hati untuk memastikan tidak ada sengketa. BPN Kota Cirebon dan Pemerintah Kota berkomitmen untuk menyelesaikan sertifikasi aset yang tersisa, termasuk 39 sertifikat aset yang ditargetkan tahun ini. Pencapaian ini mencerminkan kemajuan signifikan dalam tata kelola pertanahan, memberikan kepastian hukum, dan mendukung pembangunan serta investasi berkelanjutan di Cirebon.

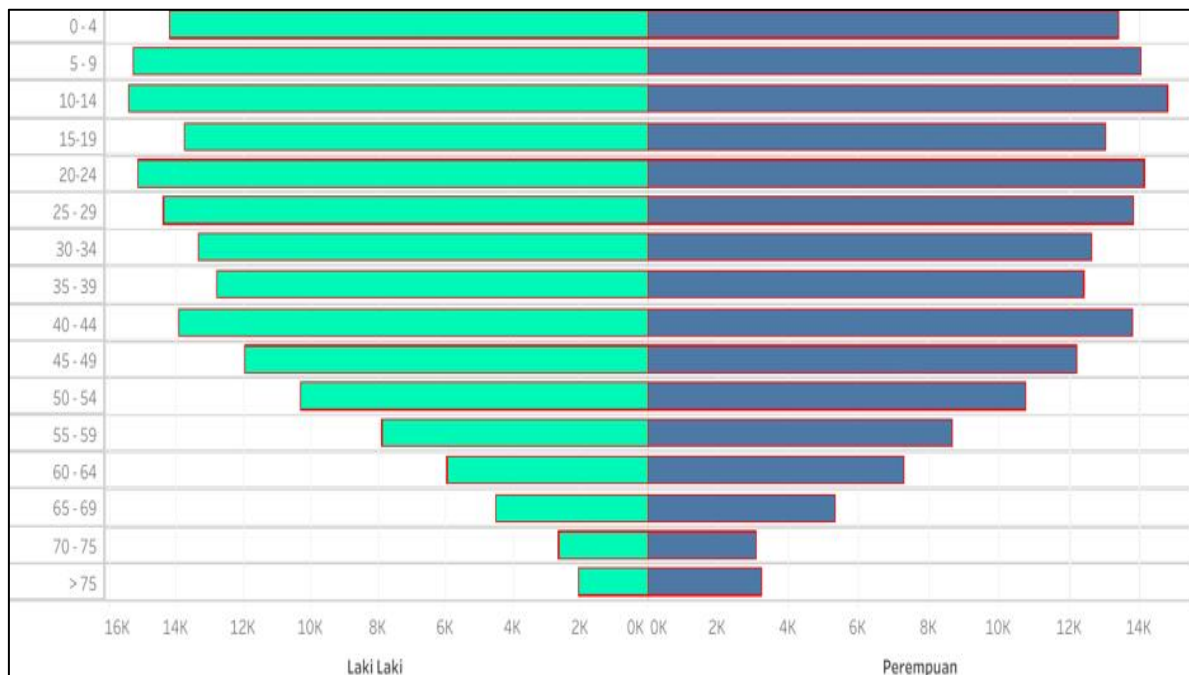
2.2 Demografi

Pada tahun 2022, Kota Cirebon memiliki jumlah penduduk sekitar 343.438 jiwa, yang tersebar di lima kecamatan. Kecamatan Harjamukti memiliki populasi terbesar, yaitu 128.778 jiwa, sementara kecamatan lainnya seperti Kesambi dan Lemahwungkuk memiliki populasi yang lebih kecil. Tingkat pertumbuhan penduduk tahunan kota ini mencapai 0,98%, menunjukkan adanya peningkatan populasi yang cukup stabil. Dengan luas wilayah sekitar 39,48 km², Cirebon memiliki kepadatan penduduk tinggi, yakni sekitar 8.662 jiwa per km², mencerminkan karakter kota dengan permukiman padat dan aktivitas sosial-ekonomi yang dinamis.



bar 2.1 Jumlah Penduduk Kota Cirebon Tahun 2019 - 2022

Sumber: Bidang Statistik Sektoral Dinas Komunikasi, Informatika, dan Statistik Kota Cirebon



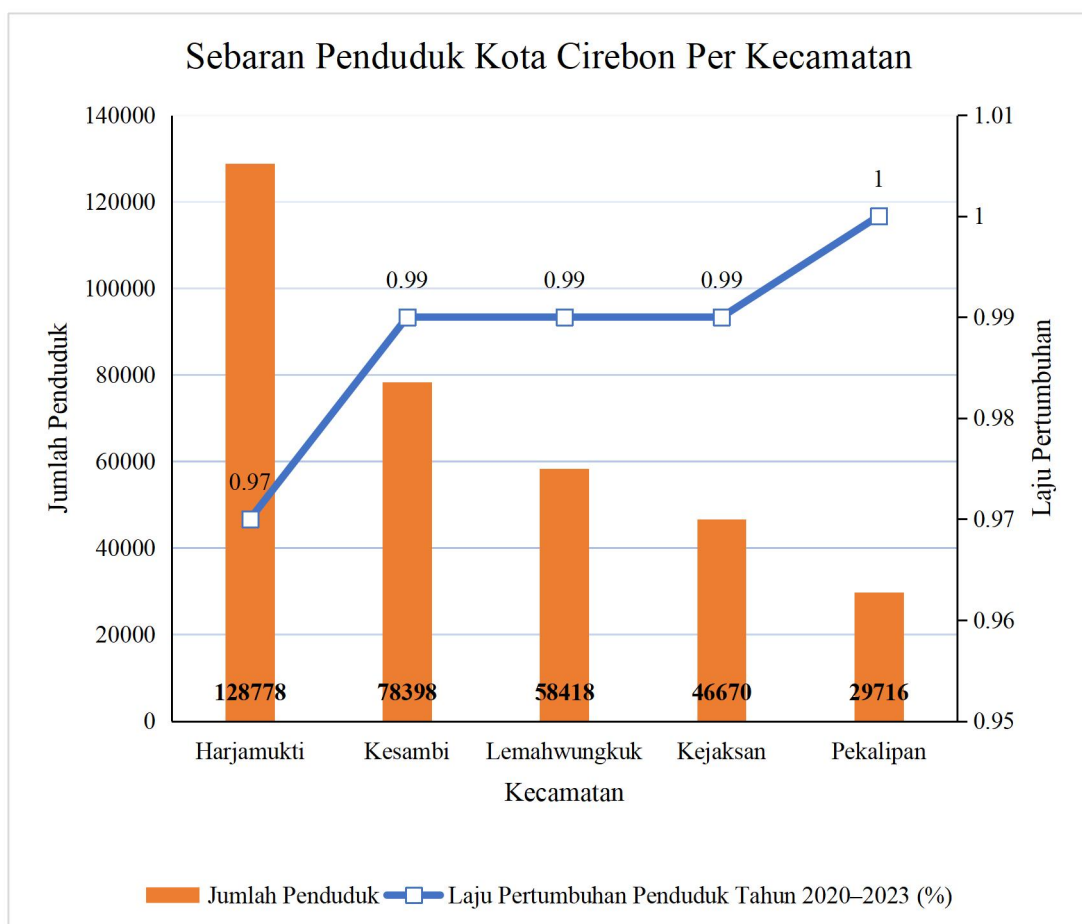
Gambar 2. 2 Piramida Penduduk Kota Cirebon Tahun 2022

Sumber: Bidang Statistik Sektoral Dinas Komunikasi, Informatika, dan Statistik Kota Cirebon

Komposisi penduduk Kota Cirebon berdasarkan kelompok umur pada tahun 2022 menunjukkan distribusi yang cukup merata di berbagai rentang usia. Kelompok usia produktif (15–64 tahun) mendominasi dengan jumlah yang signifikan, sehingga memberikan kontribusi besar terhadap potensi tenaga kerja kota. Jumlah anak-anak usia 0–14 tahun juga cukup tinggi, yaitu sekitar 79.239 jiwa, menandakan kebutuhan fasilitas pendidikan dan kesehatan yang memadai. Sementara itu, penduduk lanjut usia

(65 tahun ke atas) mencapai 24.352 jiwa, menunjukkan adanya kebutuhan dukungan layanan kesehatan dan kesejahteraan bagi kelompok ini .

Penduduk usia produktif di Kota Cirebon, yang berusia antara 15 hingga 64 tahun, merupakan mayoritas dengan peran penting dalam mendukung ekonomi lokal. Kelompok ini memungkinkan Cirebon memiliki potensi besar dalam tenaga kerja, yang tercermin dari tingkat partisipasi angkatan kerja (TPAK) sebesar 63,76%. Angka beban ketergantungan, yang mengukur proporsi penduduk usia non-produktif terhadap penduduk produktif, menunjukkan bahwa setiap 100 orang usia produktif perlu menopang sekitar 36,24 orang usia non-produktif.

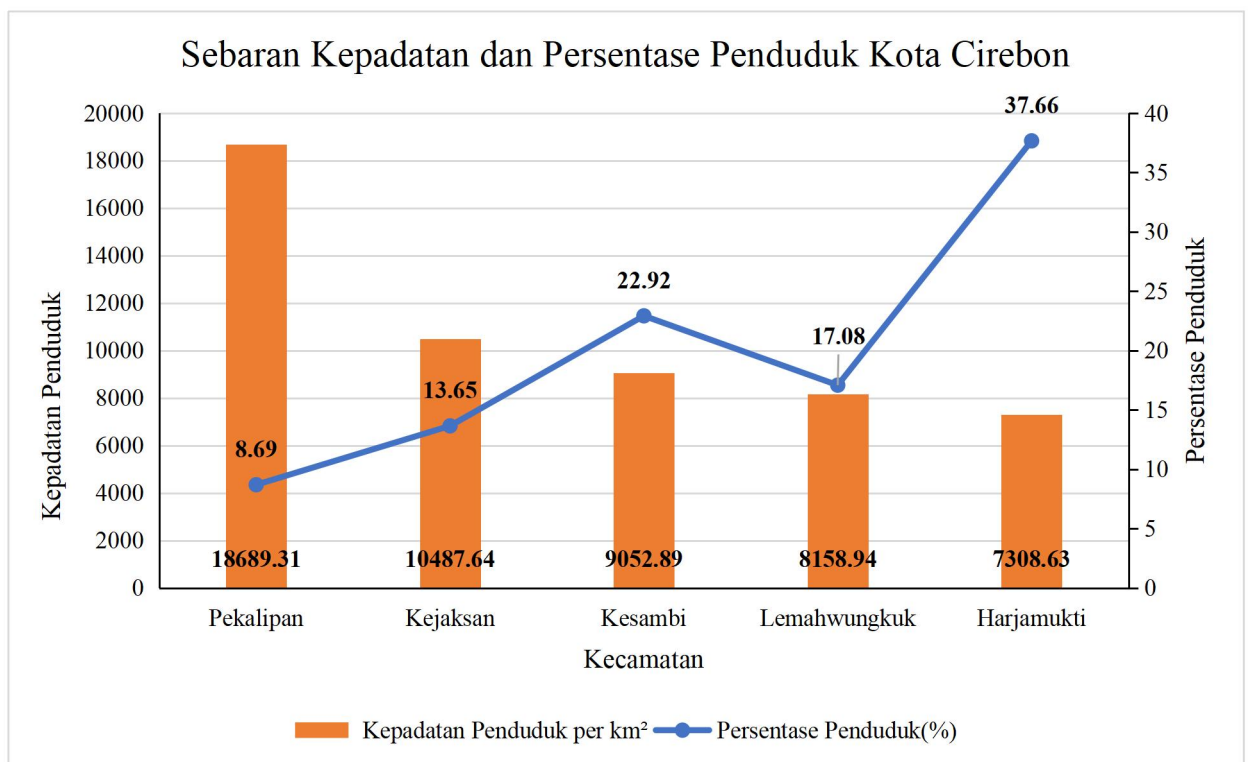


Gambar 2.3 Sebaran Jumlah Penduduk Kota Cirebon Per Kecamatan
Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Cirebon Tahun 2023

Sebaran penduduk di Kota Cirebon bervariasi di setiap kecamatan, dengan jumlah terbesar berada di Kecamatan Harjamukti yang memiliki populasi sebanyak 128.778 jiwa, atau sekitar 37,66% dari total penduduk kota. Kecamatan Kesambi menyusul dengan 78.398 jiwa, diikuti oleh Lemahwungkuk dengan 58.418 jiwa. Kecamatan

Kejaksan dan Pekalipan memiliki populasi yang lebih kecil, masing-masing 46.670 dan 29.716 jiwa. Kepadatan penduduk tertinggi tercatat di Kecamatan Pekalipan dengan 18.689 jiwa per km², sementara Harjamukti yang memiliki wilayah terluas mencapai kepadatan 7.309 jiwa per km².

Kepadatan penduduk di Kota Cirebon menunjukkan variasi yang signifikan di antara lima kecamatannya. Kecamatan Pekalipan mencatat kepadatan tertinggi, mencapai 18.689 jiwa per km², meskipun luas wilayahnya paling kecil, yaitu hanya sekitar 1,59 km². Kecamatan Kejaksan memiliki kepadatan penduduk 10.487 jiwa per km², sementara Kesambi sedikit lebih tinggi, yaitu 9.052 jiwa per km². Kecamatan Lemahwungkuk, dengan luas 7,16 km², mencatat kepadatan penduduk 8.158 jiwa per km². Kecamatan Harjamukti, yang merupakan kecamatan terluas dengan wilayah 17,62 km², memiliki kepadatan penduduk terendah di Kota Cirebon, yaitu sekitar 7.309 jiwa per km².



Gambar 2.4 Sebaran Kepadatan Penduduk dan Persentase Penduduk Kota Cirebon
Sumber: BPS Kota Cirebon Tahun 2024

2.3 Sosial Ekonomi

Aspek sosial ekonomi Kota Cirebon mencerminkan perekonomian yang berkembang dengan PDRB (Produk Domestik Regional Bruto) yang mencapai 28,7 triliun rupiah pada tahun 2023. Pertumbuhan ekonomi tercatat sebesar 5,01% dibanding tahun sebelumnya. Sektor yang memberikan kontribusi terbesar adalah perdagangan

besar dan eceran serta reparasi mobil dan sepeda motor, yang menyumbang 28,28% dari total PDRB. Sektor lain yang berperan penting meliputi transportasi dan pergudangan (14,43%) serta jasa keuangan dan asuransi (11,17%). Dari sisi kesejahteraan, rata-rata pengeluaran penduduk per kapita per bulan adalah 1,828 juta rupiah, dengan alokasi 56% untuk kebutuhan non-makanan dan 43% untuk makanan. Tingkat partisipasi tenaga kerja (TPAK) sebesar 63,76% menunjukkan peran besar penduduk usia produktif, meskipun terdapat tingkat pengangguran terbuka sebesar 7,7%.

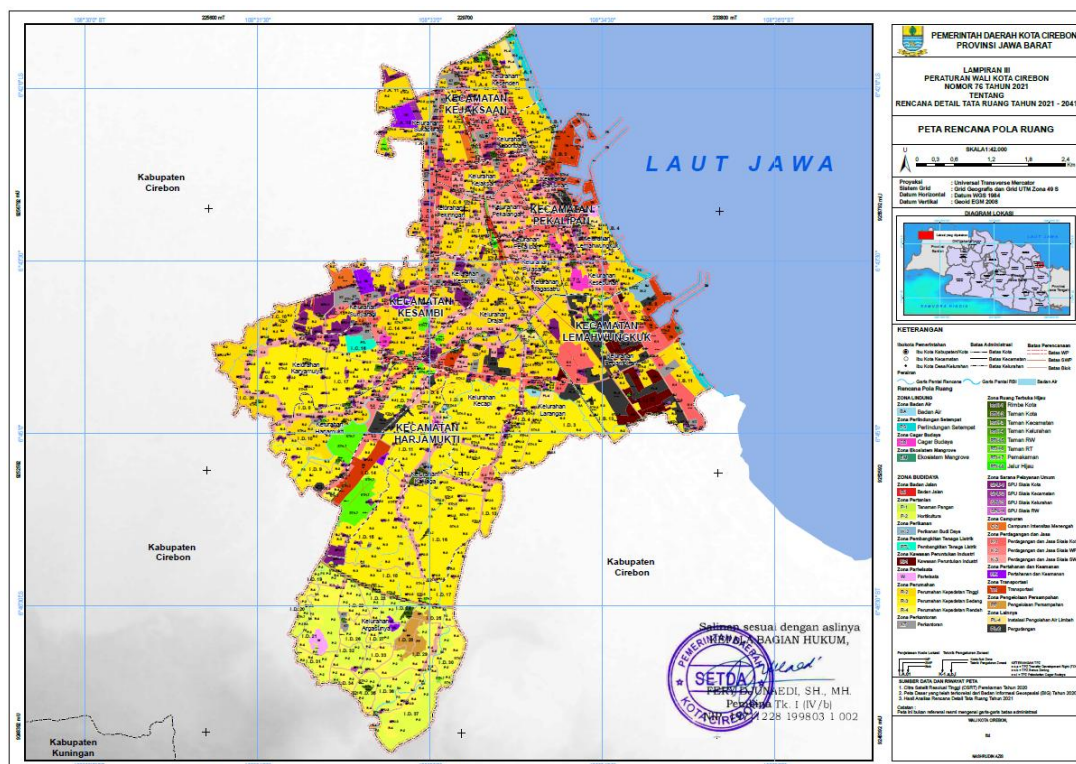


Gambar 2. 3 Jumlah dan Persentase Penduduk Miskin Kota Cirebon
Sumber: BPS Kota Cirebon, 2024

Kondisi sosial ekonomi di Kota Cirebon juga ditandai oleh jumlah penduduk miskin yang pada tahun 2023 mencapai 9,16% dari total populasi. Tingkat ketimpangan diukur melalui rasio gini, yang berada di angka 0,407, menunjukkan adanya ketidakmerataan dalam distribusi pendapatan. Selain itu, Indeks Pembangunan Manusia (IPM) Kota Cirebon pada 2023 tercatat sebesar 75,82, yang menandakan peningkatan kualitas hidup di wilayah ini. Peningkatan ini didukung oleh pencapaian di berbagai aspek, seperti harapan hidup, tingkat pendidikan, dan standar hidup yang lebih baik.

Sebaran penduduk miskin di Kota Cirebon pada tahun 2023 mencakup 9,16% dari total populasi, dengan persebaran yang tidak merata di setiap kecamatan. Indeks Kedalaman Kemiskinan (*Poverty Gap Index*) dan Indeks Keparahan Kemiskinan (*Poverty Severity Index*) masing-masing tercatat pada angka 1,29 dan 0,29 yang menunjukkan tingkat kesenjangan dan keparahan kemiskinan yang bervariasi di kota ini. Tingginya indeks ini mengindikasikan adanya ketimpangan dalam distribusi pendapatan di beberapa wilayah, khususnya di daerah dengan kepadatan penduduk tinggi seperti Pekalipan.

2.4 Pola Ruang

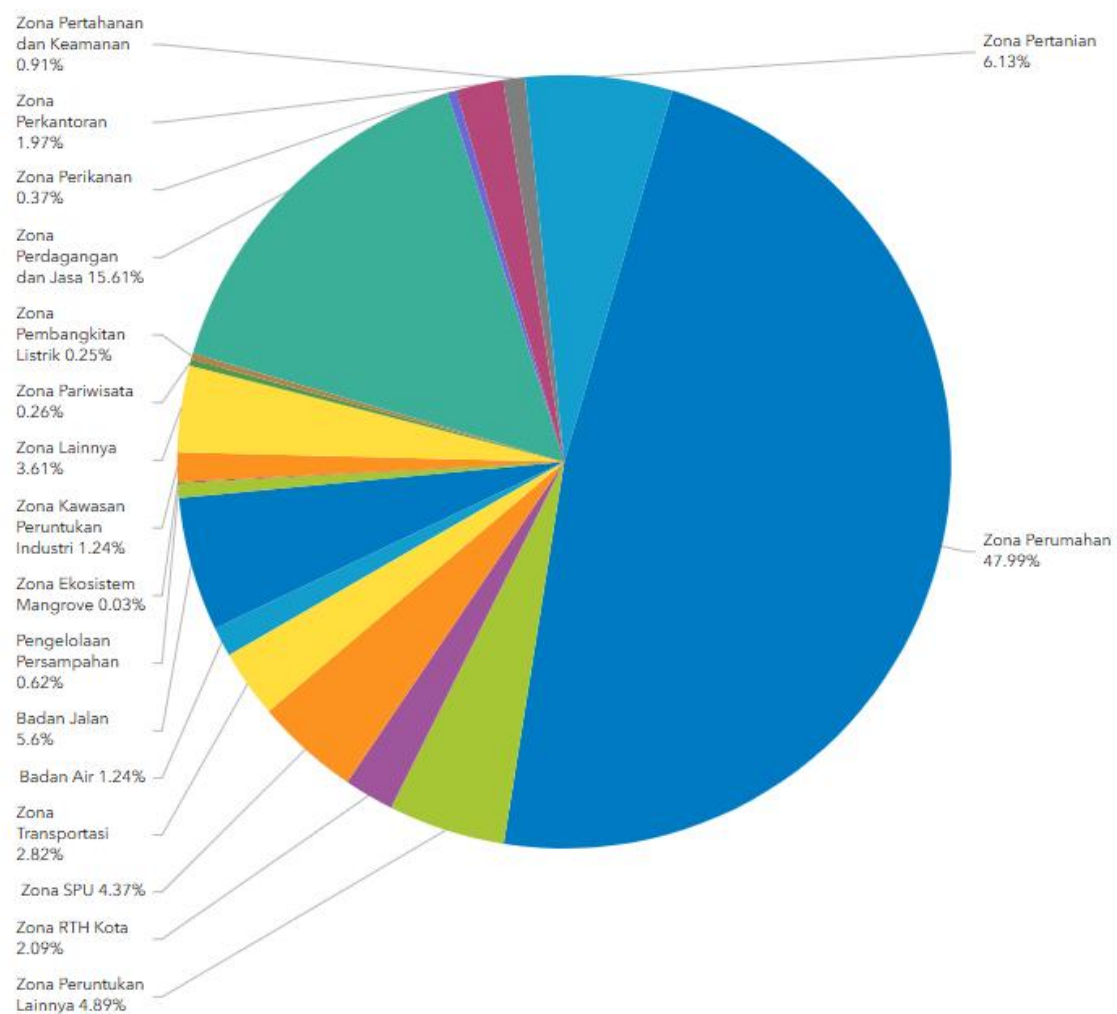


Gambar 2. 4 Peta Pola Ruang Kota Cirebon Tahun 2021 - 2041
Sumber: Peraturan Walikota (Perwali) Kota Cirebon Nomor 76 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2021-2041

Pola Ruang merupakan distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya. Berdasarkan Peraturan Wali Kota Cirebon Nomor 76 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2021-2041, pola ruang berdasarkan kategori penggunaan lahan, dengan dominasi oleh zona-zona budidaya yang meliputi perumahan, perdagangan, dan aktivitas pendukung lainnya. Zona Perumahan memegang proporsi terbesar, yaitu 47,99% dari total luas wilayah, yang mencerminkan

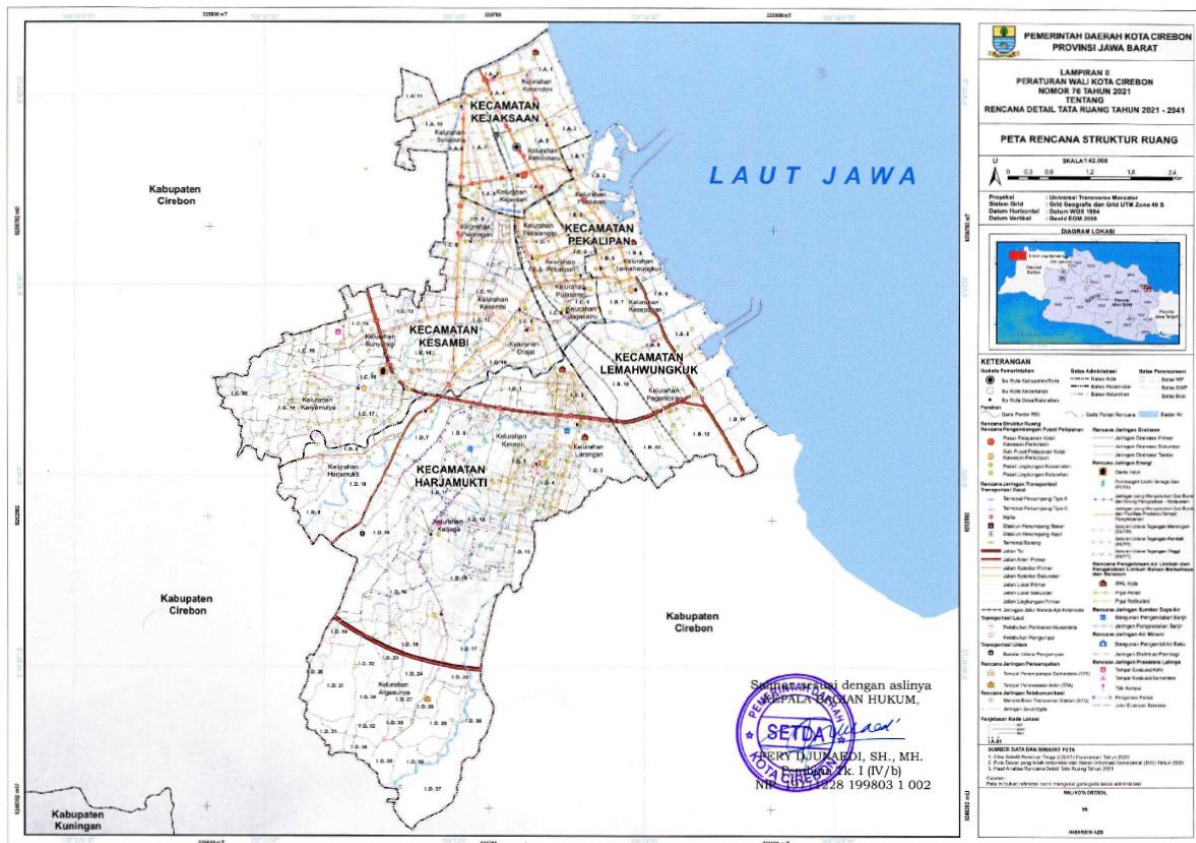
tingginya permintaan terhadap pemanfaatan lahan untuk keperluan hunian, seiring pertumbuhan penduduk dan urbanisasi. Diikuti oleh Zona Perdagangan dan Jasa sebesar 15,61%, yang menunjukkan pentingnya kawasan ini sebagai pusat aktivitas ekonomi. Selain itu, Zona Pertanian (6,13%) dan Zona Kawasan Peruntukan Industri (1,24%) menambah kontribusi terhadap fungsi zona budidaya, menegaskan peran lahan sebagai penopang aktivitas ekonomi dan kebutuhan dasar masyarakat.

Sementara itu, alokasi untuk zona konservasi tampak jauh lebih terbatas dibandingkan dengan zona budidaya. Zona Ekosistem Mangrove, misalnya, hanya mencakup 0,03% dari luas wilayah, menggambarkan minimnya perhatian terhadap pelestarian ekosistem yang kritis untuk perlindungan pesisir dan keanekaragaman hayati. Ruang Terbuka Hijau (RTH) di kawasan perkotaan sebesar 2,09% dan Badan Air 1,24% menunjukkan adanya beberapa upaya konservasi, meski persinya masih sangat kecil dibandingkan luas keseluruhan wilayah. Hal ini menandakan perlunya peningkatan alokasi untuk zona konservasi guna mendukung keseimbangan ekosistem di tengah ekspansi wilayah budidaya. Dari perspektif tata ruang, zona budidaya mendominasi dengan total lebih dari 75% dari luas wilayah. Sebaliknya, zona konservasi yang kurang dari 5% dari total wilayah.



Gambar 2. 7 Persentase Luas Zona Pola Ruang Kota Cirebon 2021 – 2041
Sumber: Hasil Analisis, 2024

2.5 Struktur Ruang



Gambar 2. 8 Peta Struktur Ruang Kota Cirebon Tahun 2021 - 2041
Sumber: Peraturan Walikota (Perwali) Kota Cirebon Nomor 76 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2021-2041

Struktur Ruang merupakan susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hirarkis memiliki hubungan fungsional. Rencana Struktur Ruang Wilayah Kota Cirebon meliputi pusat pelayanan, jaringan transportasi, jaringan energi, jaringan telekomunikasi, jaringan sumber daya air, jaringan air minum, pengelolaan air limbah serta pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun, jaringan persampahan, jaringan drainase, serta jaringan prasarana lainnya.

Struktur Ruang dalam Peraturan Wali Kota Cirebon No. 76 Tahun 2021 mencakup perencanaan jaringan infrastruktur yang mendukung aktivitas masyarakat dan pertumbuhan kota secara efisien. Rencana jaringan transportasi adalah salah satu komponen utama, yang meliputi pembangunan serta pengelolaan jalan, terminal, dan sarana transportasi publik lainnya. Jaringan ini dirancang agar dapat meningkatkan konektivitas antar wilayah dan mendukung kelancaran mobilitas masyarakat serta arus logistik di Cirebon. Setiap pusat kegiatan sosial dan ekonomi direncanakan agar

terhubung secara optimal, dengan tujuan mempercepat waktu tempuh dan memudahkan akses antar pusat-pusat pelayanan di tingkat lokal maupun regional.

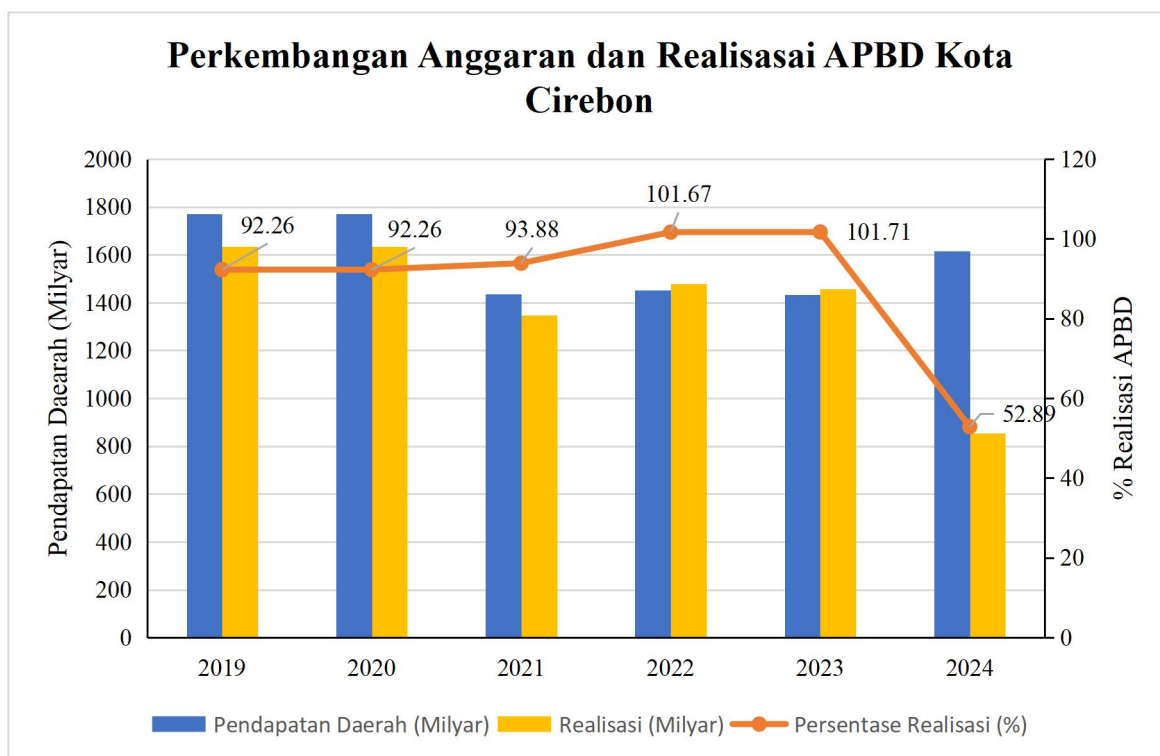
Di sisi lain, jaringan energi dalam struktur ruang ini mencakup pengaturan jalur distribusi listrik dan energi yang didistribusikan secara merata ke seluruh wilayah. Rencana jaringan energi juga meliputi area-area yang diperuntukkan bagi pembangkitan listrik dan fasilitas penyimpanan energi, yang ditempatkan di zona industri untuk mendukung aktivitas ekonomi kota. Jaringan energi ini diharapkan dapat memenuhi kebutuhan industri, perumahan, dan sektor publik lainnya, sehingga dapat mendorong produktivitas dan kualitas hidup masyarakat. Di samping itu, jaringan telekomunikasi diatur untuk mencakup pemasangan jaringan kabel dan nirkabel, termasuk menara Base Transceiver Station (BTS), yang memastikan seluruh wilayah dapat terjangkau akses telekomunikasi. Hal ini akan mendukung aktivitas komunikasi, baik untuk keperluan bisnis maupun sosial, dan memperkuat integrasi antarwilayah.

Selain itu, perencanaan sumber daya air sangat penting dalam struktur ruang ini. Jaringan sumber daya air, yang mencakup konservasi dan pemanfaatan sumber air seperti sungai dan waduk, dirancang agar pasokan air bersih dapat dijaga dan risiko banjir dapat diminimalisir. Sistem ini dilengkapi dengan jaringan drainase yang akan menyalurkan air secara efisien ke area penyimpanan, membantu mengatur aliran air hujan, dan mengurangi risiko genangan di kawasan rawan banjir. Rencana jaringan air minum juga dirancang secara menyeluruh, mulai dari jaringan utama hingga saluran distribusi ke permukiman, industri, dan area layanan publik.

Struktur ruang ini mencakup sistem pengelolaan limbah domestik dan industri, termasuk bahan berbahaya dan beracun (B3), yang ditempatkan di zona khusus untuk mengurangi risiko pencemaran dan menjaga kesehatan masyarakat. Jaringan persampahan dirancang untuk mendukung pengumpulan, pengolahan, dan daur ulang sampah dengan dampak minimal terhadap lingkungan. Selain itu, jaringan drainase dan sistem penampungan air hujan disiapkan untuk menyalurkan air secara teratur, khususnya di area rawan banjir, yang sejalan dengan pengelolaan sumber daya air guna menekan risiko banjir. Struktur ruang ini juga mencakup prasarana keselamatan publik, seperti jalur evakuasi dan fasilitas mitigasi bencana, yang ditempatkan strategis untuk memastikan kesiapsiagaan masyarakat dalam menghadapi bencana.

2.6 Pendapatan Daerah

Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kota Cirebon mencakup berbagai sumber pendapatan dan pos belanja yang dialokasikan untuk mendukung pembangunan dan pelayanan publik. APBD Kota Cirebon terdiri dari beberapa komponen utama, yaitu Pendapatan Asli Daerah (PAD), Dana Perimbangan, dan Pendapatan Daerah lainnya yang sah.



Gambar 2.9 Perkembangan Anggaran dan Realisasi APBD Kota Cirebon

Sumber: Portal Data APBD, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Kemenkeu, 2024

Tahun	Pendapatan Daerah (Milyar)	Persentase Realisasi (%)	Realisasi (Milyar)
2019	1770.98	92.26	1633.92
2020	1770.98	92.26	1633.92
2021	1434.74	93.88	1346.96
2022	1453.21	101.67	1477.51
2023	1432.69	101.71	1457.2
2024	1615.1	52.89	854.16
Total	9477.7	534.67	8403.67

Tabel 2. 1 Perkembangan Anggaran dan Realisasi APBD Kota Cirebon

Sumber: Portal Data APBD, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Kemenkeu, 2024

1. Pendapatan APBD Kota Cirebon

Pendapatan APBD Kota Cirebon pada tahun 2024 tercatat sebesar Rp 1,38 triliun dalam anggaran, namun realisasinya hanya mencapai Rp 956,28 miliar atau 69,22% dari total target. Rincian ini terdiri dari beberapa komponen penting:

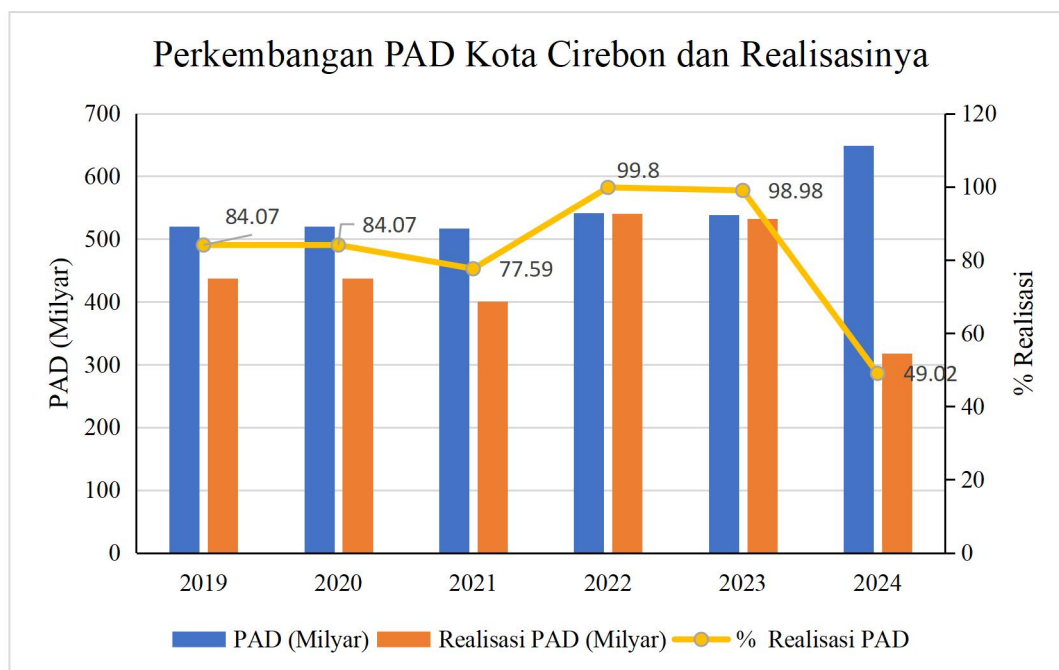
- Pendapatan Asli Daerah (PAD) : menyumbang Rp 412,95 miliar dari anggaran dan terealisasi sebesar Rp 276,22 miliar (66,89%). Kontribusi terbesar dalam PAD berasal dari Pajak Daerah dengan realisasi Rp 204,80 miliar (68,36%). Retribusi Daerah hanya mencapai Rp 28,28 miliar (60,70%), sedangkan Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan terealisasi Rp 10,29 miliar (70,90%). Pendapatan lain-lain yang sah menyumbang Rp 32,83 miliar (62,89%).
- Transfer dari Pemerintah Pusat (TKDD) : yang merupakan bagian terbesar dari pendapatan, mencapai Rp 882,94 miliar dalam anggaran, dengan realisasi Rp 629,56 miliar (71,30%). Ini menunjukkan ketergantungan yang signifikan terhadap transfer pusat untuk mendanai kegiatan pemerintahan dan pembangunan.
- Pendapatan Lain-Lain yang Sah, termasuk hibah dan transfer antar daerah, memiliki anggaran Rp 85,55 miliar tetapi hanya terealisasi sebesar Rp 50,49 miliar (59,02%). Pendapatan hibah hanya mencapai 56,47%, sedangkan realisasi dari transfer antar daerah adalah Rp 45,19 miliar (62,32%).

Jika dibandingkan dengan grafik realisasi 2019–2024, terlihat bahwa capaian realisasi 2024 sebesar 52,89% menunjukkan penurunan tajam dibandingkan tahun-tahun sebelumnya yang selalu melampaui 90%. Data ini mencerminkan tantangan dalam optimalisasi PAD dan efektivitas pengelolaan transfer pusat di tahun berjalan.

2. Belanja APBD Kota Cirebon

Alokasi belanja dalam APBD Kota Cirebon tahun ini dibagi menjadi beberapa kategori besar. Belanja Tidak Langsung mencakup belanja pegawai, bunga, hibah, dan bantuan sosial. Dari total belanja pegawai sebesar Rp 475,17 miliar, realisasi mencapai Rp 346,22 miliar (72,86%), menjadikannya komponen dominan dalam kategori ini untuk mendukung operasional pemerintahan. Kategori lain seperti belanja bunga dan bantuan sosial mencatat persentase realisasi yang beragam.

Sementara itu, Belanja Langsung meliputi belanja barang dan jasa serta belanja modal. Alokasi belanja barang dan jasa mencapai Rp 416,59 miliar, dengan realisasi Rp 236,07 miliar (56,67%), sedangkan belanja modal mendapatkan alokasi Rp 230,99 miliar, dengan realisasi sebesar Rp 101,75 miliar (44,05%).



Gambar 2. 10 Perkembangan PAD Kota Cirebon dan Realisasinya
Sumber: Portal Data APBD, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan,
Kemenkeu 2024

Tahun	PAD (Milyar)	Realisasi PAD (Milyar)	% Realisasi PAD
2019	520.06	437.21	84.07
2020	520.06	437.21	84.07
2021	516.91	401.09	77.59
2022	541.44	540.34	99.8
2023	538.15	532.65	98.98
2024	649.41	318.37	49.02
Grand Total	3286.03	2666.87	493.53

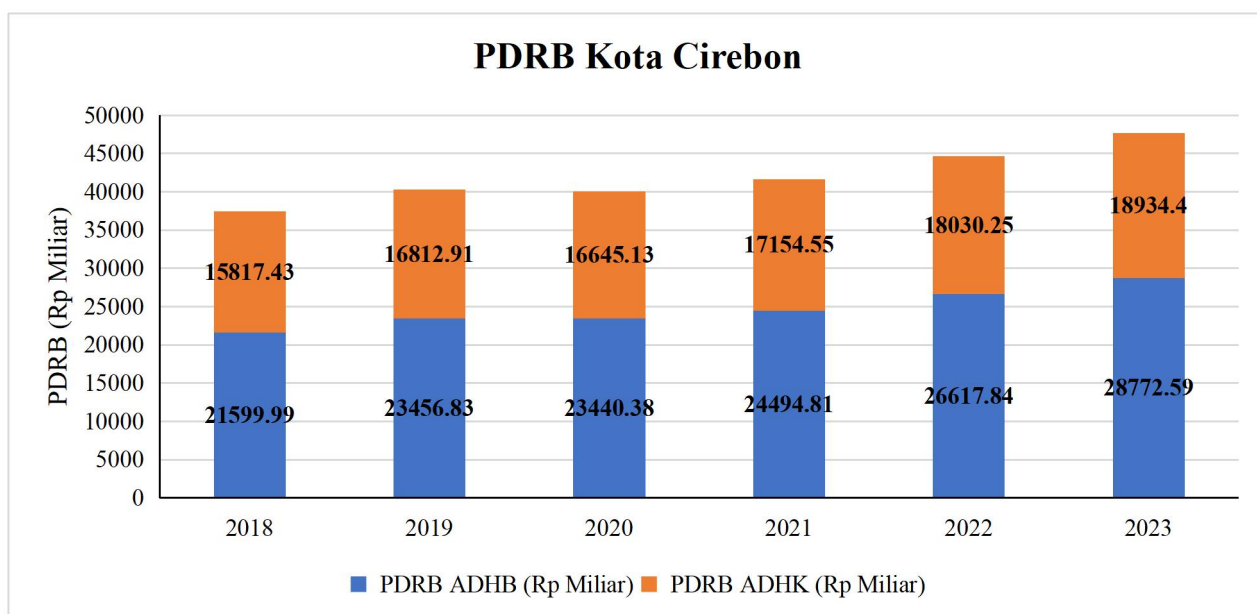
Tabel 2.2 Perkembangan PAD Kota Cirebon dan Realisasinya
Sumber: Portal Data APBD, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan,
Kemenkeu, 2024

2.7 Pertumbuhan Ekonomi

Pendapatan Daerah Kota Cirebon terbagi menjadi beberapa kategori besar, yaitu Pendapatan Asli Daerah (PAD), Transfer Keuangan Daerah dan Dana Desa (TKDD), serta Pendapatan Lainnya. Total anggaran pendapatan daerah pada tahun 2023 mencapai Rp1,38 triliun, dengan realisasi sebesar Rp956,28 miliar (69,22%). Untuk PAD, yang meliputi pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain PAD yang sah, total anggaran sebesar Rp412,94 miliar direalisasikan sebesar Rp276,22 miliar (66,89%). Kontribusi terbesar berasal dari pajak daerah sebesar Rp204,80 miliar (68,36% dari target), diikuti oleh lain-lain PAD sebesar Rp32,83 miliar (62,89%).

Kategori TKDD menyumbang porsi terbesar dengan anggaran Rp882,94 miliar dan realisasi Rp629,56 miliar (71,30%). Transfer dari pemerintah pusat menjadi penopang utama, menunjukkan pentingnya dukungan dana pusat untuk operasional daerah. Sementara itu, Pendapatan Lainnya memiliki anggaran Rp85,55 miliar dengan realisasi Rp50,49 miliar (59,02%), meliputi hibah (Rp3,69 miliar), pendapatan transfer antar daerah, dan komponen lain sesuai peraturan perundangan.

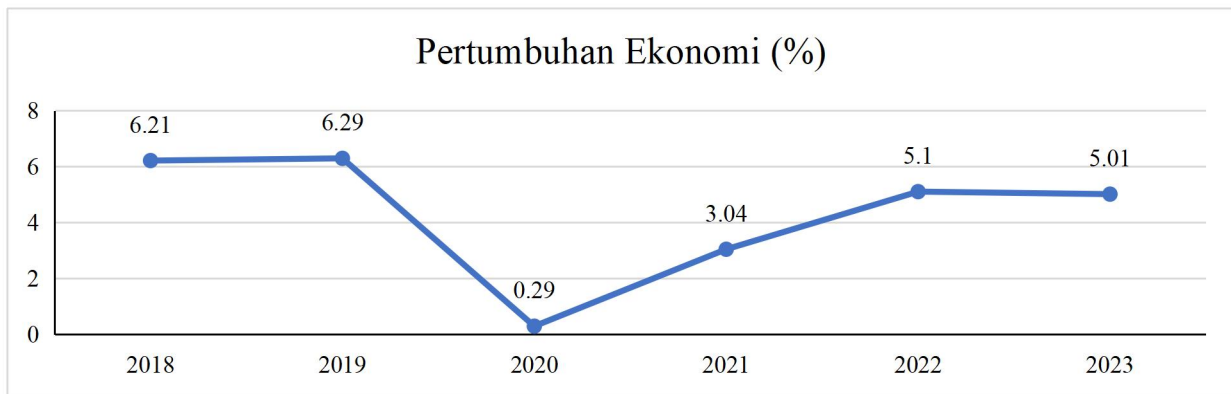
Dari segi struktur pendapatan, terlihat bahwa PAD menyumbang 29,06% dari total realisasi, sementara TKDD mendominasi dengan 65,83%. Pendapatan Lainnya yang relatif kecil (5,11%) masih memerlukan optimalisasi, terutama dari segi hibah dan penerimaan lainnya yang belum mencapai target signifikan.



Gambar 2. 11 Perkembangan PDRB Kota Cirebon Tahun 2018-2022

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Cirebon, Tahun 2024

Pada tahun 2023, Kota Cirebon mencatat laju pertumbuhan ekonomi sebesar 5,01%. Pertumbuhan ini dihitung berdasarkan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) atas dasar harga konstan tahun 2010, yang mengalami kenaikan dari 26,6 triliun rupiah menjadi 28,8 triliun rupiah. Kenaikan ini dipengaruhi oleh peningkatan produksi barang dan jasa di hampir seluruh sektor usaha. Sektor-sektor yang memberikan kontribusi terbesar adalah perdagangan besar dan eceran, reparasi mobil dan sepeda motor, transportasi dan pergudangan, serta jasa keuangan dan asuransi .



Gambar 2.5 Persentase Pertumbuhan Ekonomi Kota Cirebon Tahun 2018 - 2023
Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Cirebon, Tahun 2024

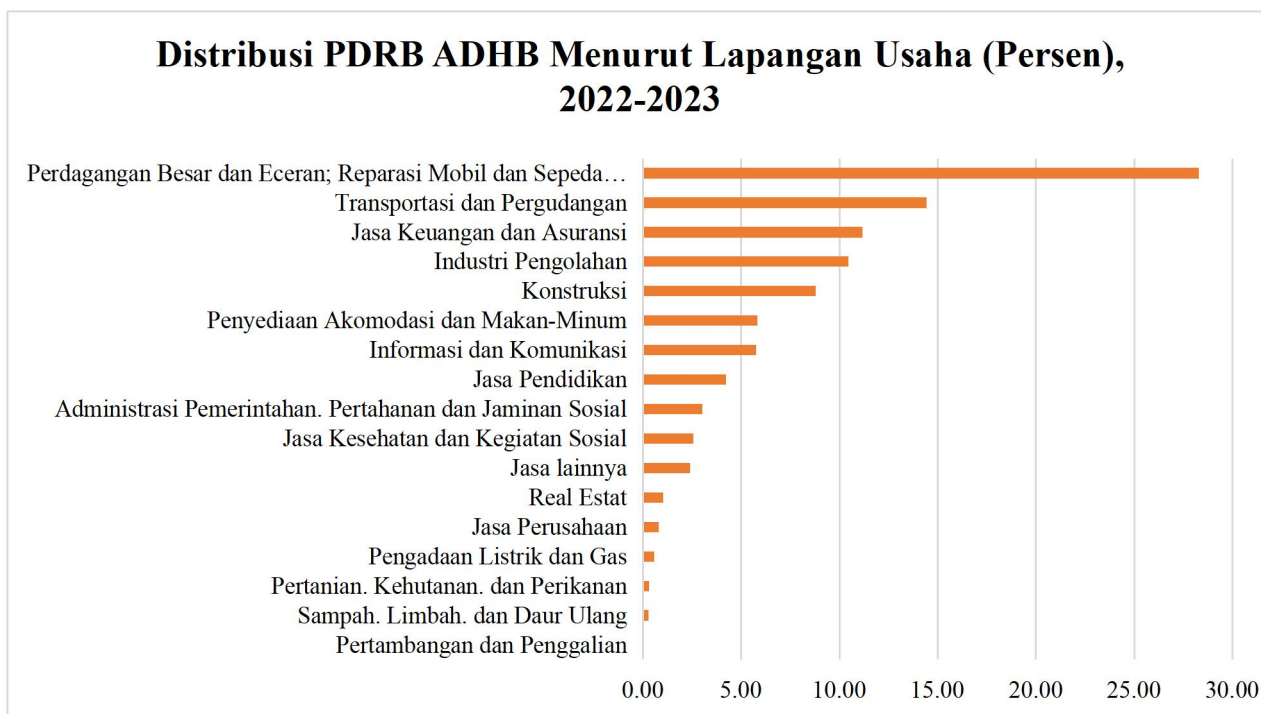
Laju pertumbuhan ekonomi Kota Cirebon dihitung berdasarkan persentase perubahan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) atas dasar harga konstan 2010. Dari data pertumbuhan ekonomi tahunan (*year-on-year*), Kota Cirebon mencatat pertumbuhan sebesar 5,01% pada tahun 2023. Pertumbuhan ini menunjukkan peningkatan produksi barang dan jasa yang didorong oleh sektor-sektor utama seperti perdagangan besar dan eceran, transportasi dan pergudangan, serta jasa keuangan dan asuransi. Sektor perdagangan, misalnya, menyumbang sekitar 28,28% terhadap total PDRB, sedangkan transportasi dan pergudangan memberikan kontribusi sebesar 14,43%.

Distribusi dan kontribusi PDRB Kota Cirebon pada tahun 2023 didominasi oleh beberapa sektor utama. Sektor Perdagangan Besar dan Eceran, termasuk reparasi mobil dan sepeda motor, memberikan kontribusi terbesar terhadap PDRB dengan porsi sebesar 28,28%. Sektor ini diikuti oleh Transportasi dan Pergudangan yang memberikan kontribusi sebesar 14,43%, dan sektor Jasa Keuangan dan Asuransi yang menyumbang 11,17% terhadap total PDRB.



Gambar 2. 13 Distribusi PDRB ADHB Menurut Lapangan Usaha di Kota Cirebon Tahun 2022 - 2023

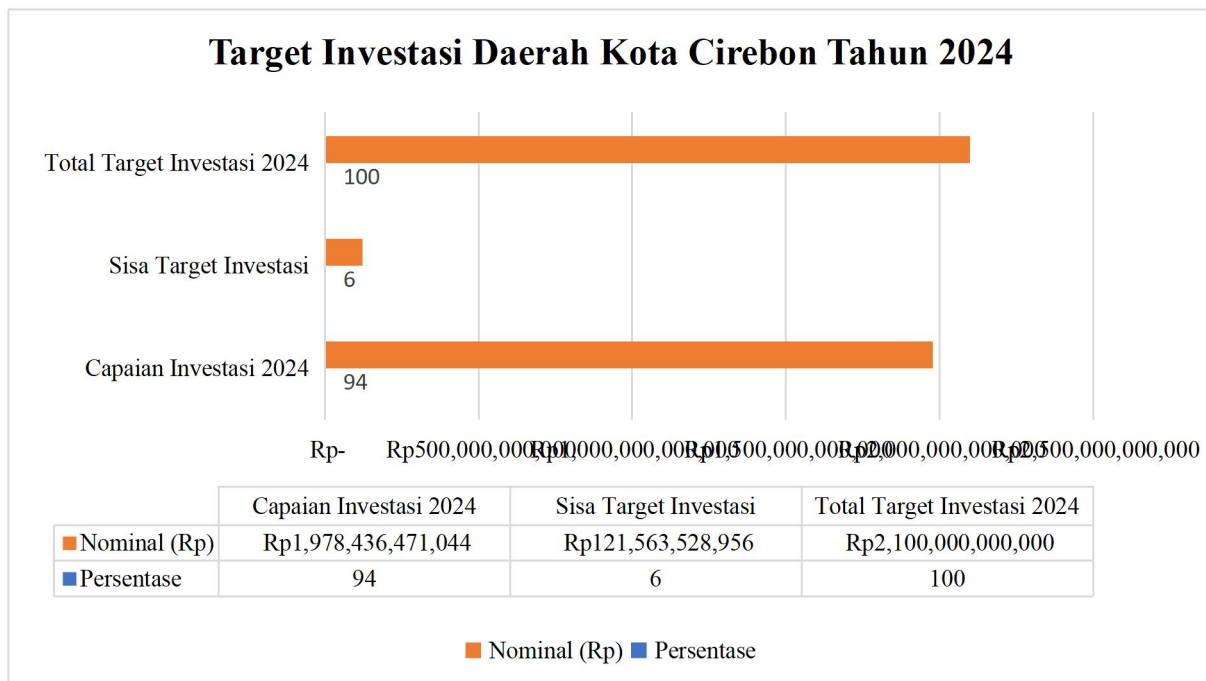
Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Cirebon, 2024



Gambar 2. 14 Distribusi PDRB ADHB Menurut Lapangan Usaha (Persen), 2022-2023

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Cirebon

2.8 Perkembangan Realisasi Investasi Daerah Kota Cirebon

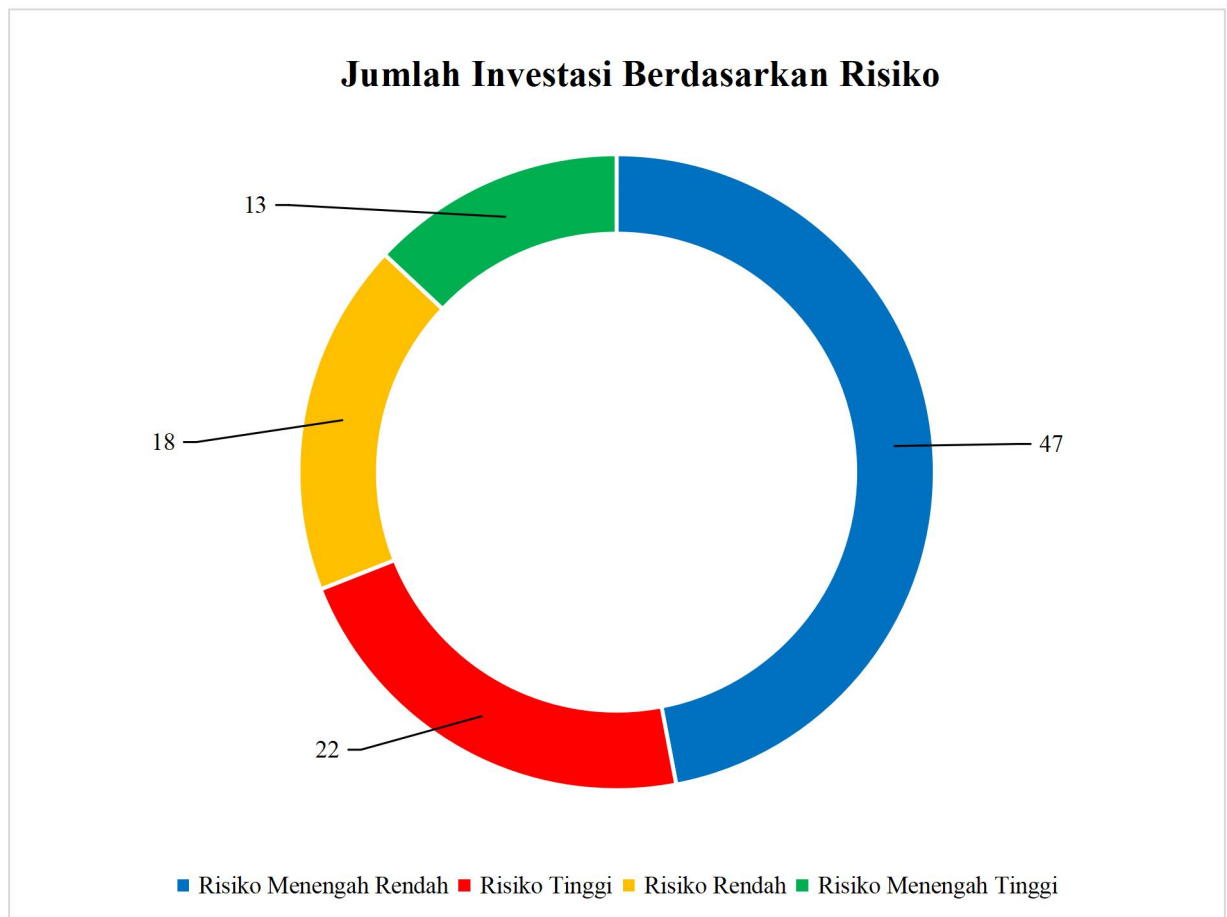


Gambar 2. 14 Target Investasi Daerah Kota Cirebon Tahun 2024
Sumber: Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kota Cirebon, 2024

Target investasi Kota Cirebon pada tahun 2024 adalah sebesar Rp 2.100.000.000.000. Dari capaian yang ditampilkan, terlihat bahwa 94% dari target investasi sudah terealisasi, yakni sebesar Rp 1.976.436.271.045. Jumlah ini diperoleh dari partisipasi 10.056 investor, yang menunjukkan antusiasme tinggi terhadap iklim investasi di daerah tersebut. Sementara itu, masih terdapat 6% yang belum tercapai, dengan sisa target investasi sekitar Rp 123.563.728.955.

Realisasi investasi Daerah Kota Cirebon hingga Oktober 2024, yang mencapai total Rp 244.049.866.053. 88% dari total investasi atau Rp 214.874.366.053 berasal dari sektor jasa. Hal ini menegaskan bahwa sektor jasa masih menjadi kontributor utama dalam pertumbuhan investasi Kota Cirebon, menunjukkan daya tarik yang kuat dalam bidang seperti perdagangan, pariwisata, dan pelayanan publik.

Sektor kedua yang memberikan kontribusi adalah sektor industri, yang menyumbang 12% dari total investasi dengan nilai Rp 29.175.500.000. Ini menunjukkan adanya perkembangan yang signifikan di sektor manufaktur dan industri pengolahan, yang berpotensi meningkatkan produktivitas lokal serta menyediakan lapangan kerja baru bagi masyarakat.

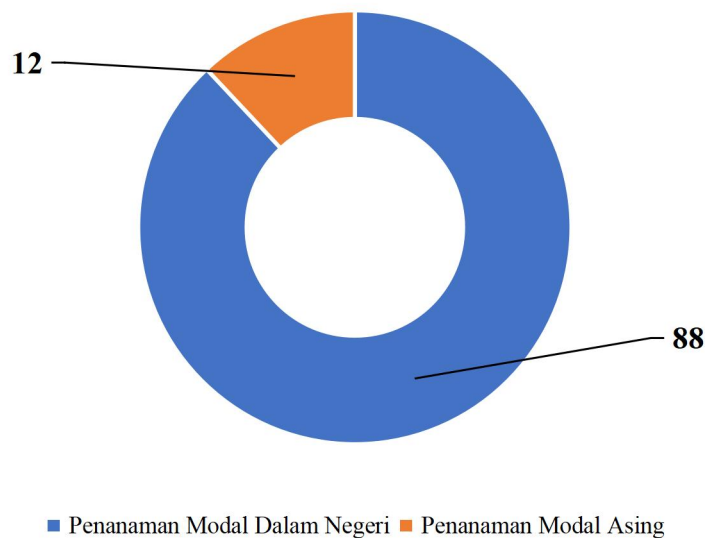


Gambar 2. 15 Jumlah Investasi Berdasarkan Risiko
Sumber: Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kota Cirebon, 2024

Selanjutnya, jumlah investasi di Kota Cirebon hingga Oktober 2024 yang berdasarkan kategori risiko dengan total investasi mencapai Rp 244.049.866.053. Sebagian besar investasi, yaitu 47% atau sekitar Rp 114.703.866.053, masuk ke dalam kategori risiko rendah. Ini menunjukkan bahwa investor lebih memilih sektor-sektor yang dianggap stabil dan aman, seperti infrastruktur dasar atau layanan publik. Sementara itu, 22% dari total investasi, senilai Rp 53.690.000.000, berada di kategori risiko menengah, yang biasanya melibatkan sektor-sektor seperti manufaktur atau industri pengolahan dengan potensi pertumbuhan yang lebih tinggi tetapi disertai tantangan operasional.

Selanjutnya, 18% dari total investasi atau sekitar Rp 43.928.000.000 diklasifikasikan sebagai investasi berisiko tinggi. Kategori risiko sangat tinggi menyumbang 13% dengan nilai Rp 31.728.000.000, yang mencerminkan adanya investasi di bidang yang memiliki risiko besar tetapi dapat memberikan dampak ekonomi yang signifikan.

**Jumlah Investasi Daerah Kota Cirebon 2024
Rp 244.049.866.053**



Gambar 2. 16 Jumlah Investasi Daerah Kota Cirebon Tahun 2024
Sumber: Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kota Cirebon, 2024

Capaian jumlah investasi di Kota Cirebon hingga Oktober 2024 dengan total investasi sebesar Rp 244.049.866.053. Investasi ini didominasi oleh penanaman modal dalam negeri (PMDN), yang mencapai 88% dari total investasi atau senilai Rp 214.874.366.053. Di sisi lain, penanaman modal asing (PMA) hanya menyumbang 12% dari total investasi, dengan nilai Rp 29.175.500.000. Secara keseluruhan, realisasi investasi hingga Oktober 2024 menunjukkan pertumbuhan yang positif, dengan mayoritas investasi berasal dari sumber domestik.

BAB III

ANALISIS PEMETAAN POTENSI INVESTASI

3.1 Definisi Peta Potensi Investasi

Peta potensi investasi secara umum adalah representasi komprehensif yang digunakan untuk mengidentifikasi dan memprioritaskan area-area yang memiliki potensi untuk pengembangan investasi berdasarkan sejumlah faktor penting. Peta ini berperan sebagai panduan bagi investor dalam mengidentifikasi lokasi-lokasi potensial berdasarkan sejumlah indikator yang relevan, seperti nilai tanah, pola tata ruang, dan status hukum tanah. Dengan memiliki akses terhadap informasi ini, para investor dapat membuat keputusan yang lebih tepat dalam memilih area untuk menanamkan modal mereka, sehingga potensi yang ada di suatu wilayah dapat dioptimalkan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi secara efektif.

Peta potensi investasi disusun dengan memanfaatkan data informasi pertanahan seperti zona nilai tanah, pola ruang, dan status hak tanah. Untuk memperkuat analisis digunakan data pendukung lainnya seperti jaringan jalan. Penggunaan data informasi pertanahan, seperti zona nilai tanah, pola ruang, dan status hak tanah, memungkinkan analisis yang lebih akurat terkait nilai dan kelayakan investasi di setiap kawasan. Zona nilai tanah, membantu investor memahami harga pasar tanah di area tertentu, sehingga mereka dapat menghitung anggaran dengan lebih cermat dan mengetahui *return on investment* (ROI) yang potensial. Pola ruang memberikan informasi mengenai rencana tata ruang daerah yang mencakup zonasi seperti kawasan industri, perumahan, komersial, dan ruang hijau. Data ini penting untuk memastikan bahwa jenis investasi yang dilakukan sesuai dengan peruntukan ruang yang ditetapkan pemerintah, serta untuk meminimalkan risiko pelanggaran aturan tata ruang yang dapat berdampak negatif terhadap kelangsungan investasi. Selain itu, status hak tanah menjadi aspek kunci dalam meminimalkan risiko hukum bagi investor. Dengan mengetahui status hak tanah (misalnya, hak milik, hak guna usaha, atau hak sewa), investor dapat memastikan legalitas kepemilikan atau penggunaan tanah tersebut, sehingga menghindari potensi sengketa tanah di masa mendatang.

3.2 Metode Penelitian

A. Data

Penelitian ini memanfaatkan empat jenis data utama yang berasal dari informasi pertanahan untuk menganalisis dan memetakan potensi investasi yaitu sebagai berikut:

1. Zona Nilai Tanah

Nilai tanah adalah nilai dari permukaan bumi di daratan maupun di bawah air, termasuk ruang di atas maupun di bawahnya, dalam batas-batas tertentu termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang mempunyai batas-batas dan sistem-sistem tertentu, baik batas dan sistem alam, batas dan sistem administrasi, maupun batas dan sistem penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatannya dalam keadaan kosong, tidak termasuk nilai benda-benda yang melekat padanya (Petunjuk Teknis Penilaian Tanah, 2023). Zona nilai tanah merupakan informasi yang menggambarkan perkiraan harga tanah di berbagai area dalam wilayah penelitian. Adanya informasi nilai tanah dapat memberikan gambaran yang cepat mengenai perkembangan perekonomian suatu wilayah.

2. Status Hak Tanah

Status hak tanah adalah data yang menunjukkan jenis kepemilikan atau hak penggunaan tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Data ini sangat penting untuk menjamin legalitas kepemilikan atau hak atas tanah yang akan diinvestasikan. Dengan mengetahui status hak tanah, investor dapat mengurangi risiko terkait sengketa tanah atau masalah hukum di masa mendatang, sehingga memastikan kepastian hukum untuk investasi yang direncanakan.

3. Pola Ruang

Data pola ruang menunjukkan tata ruang wilayah dan peruntukan lahan, seperti kawasan industri, perumahan, komersial, dan ruang hijau. Informasi ini membantu memastikan bahwa jenis investasi yang direncanakan sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang daerah. Dengan data ini, investor dapat mengidentifikasi lokasi yang paling cocok untuk jenis usaha mereka, serta meminimalkan risiko pelanggaran peraturan tata ruang yang dapat mengganggu proses investasi.

4. Jaringan Jalan

Jaringan jalan adalah data infrastruktur yang menunjukkan aksesibilitas dan konektivitas wilayah, yang berpengaruh besar terhadap daya tarik investasi.

Akses yang baik, seperti kedekatan dengan jalan utama atau sarana transportasi lainnya, menambah nilai suatu lokasi karena memudahkan distribusi barang dan mobilitas penduduk. Data ini sangat penting terutama bagi investor di sektor logistik, perdagangan, atau industri, yang bergantung pada transportasi untuk kelancaran operasional.

B. Tahapan Analisis Data

1. Zonasi AOI Berdasarkan Rencana Tata Ruang

Kota Cirebon dibagi menjadi beberapa zona berdasarkan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Zonasi ini mencakup area permukiman, perdagangan, industri, pertanian, dan zona lainnya yang sesuai dengan kebijakan tata ruang kota.

2. Pemilihan Faktor

Dalam analisis ini, pemilihan faktor dilakukan dengan mempertimbangkan dua tujuan investasi utama, yaitu Investasi Kegiatan Produksi dan Investasi Kegiatan Komersial. Pembagian ini bertujuan agar hasil analisis potensi investasi lebih relevan dengan kebutuhan investasi yang berbeda-beda, sehingga investor dapat memilih lokasi yang paling sesuai dengan karakteristik dan tujuan investasinya. Investasi kegiatan produksi cenderung membutuhkan lahan dengan harga terjangkau serta fleksibilitas penggunaan, sedangkan investasi kegiatan komersial lebih mengutamakan aksesibilitas dan nilai ekonomi tinggi untuk mendukung aktivitas bisnis. Pembagian analisis ini didasarkan pada zona peruntukan pola ruang sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Untuk Investasi Kegiatan Produksi, area dengan Zona Pertanian dan Zona Kawasan Peruntukan Industri, sedangkan untuk investasi Kegiatan Komersial, area dengan Zona Perumahan, Zona Perkantoran, Zona Perdagangan dan Jasa, serta Zona Pariwisata. Dengan mempertimbangkan faktor-faktor ini, analisis potensi investasi menjadi lebih akurat, membantu investor dalam mengidentifikasi lokasi yang paling sesuai dengan kebutuhan dan strategi investasi mereka. Berikut adalah faktor yang digunakan dalam analisis ini:

- Zona Nilai Tanah (ZNT)

Dalam analisis ini, Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) digunakan sebagai variabel yang menyajikan informasi mengenai nilai tanah. Zona Nilai Tanah mencerminkan nilai ekonomi tanah di suatu area dengan mempertimbangkan aspek seperti tingkat permintaan dan penawaran serta peruntukan lahan. Bobot faktor ini tetap menjadi yang terbesar, yaitu **40**. Area dengan ZNT rendah lebih potensial karena harga tanah yang masih terjangkau. Hal ini memungkinkan investasi dalam skala besar dengan biaya yang lebih rendah.

- Status Hak Tanah

Status Hak Tanah menjadi faktor krusial dalam keamanan investasi karena memengaruhi legalitas dan kelancaran transaksi. Bobot faktor ini adalah 35, dengan pemberian skor berdasarkan tipe kepemilikan Area dengan status hak tanah yang jelas dan telah terdaftar cenderung lebih menarik bagi investor.

- Jarak dari Jalan Utama

Jarak dari jalan utama merupakan faktor ketiga terbesar dalam menentukan potensi investasi suatu area, dengan bobot 25. Kedekatan dengan jalan utama meningkatkan aksesibilitas, konektivitas, dan nilai investasi. Aksesibilitas tinggi lebih diutamakan untuk mendukung bisnis yang memerlukan arus pelanggan yang lancar dan mudah dijangkau. Dikategorikan sebagai berikut :

- 0 – 1 km dari jalan utama, Potensi investasi tinggi, karena lokasi strategis dengan akses yang mudah.
- 1 – 2 km dari jalan utama → Potensi investasi sedang, masih memiliki akses yang baik tetapi sedikit lebih terbatas.
- >2 km dari jalan utama → Potensi investasi rendah, karena akses lebih sulit dan kurang menarik untuk sektor komersial.

3. Pembobotan dan Skoring:

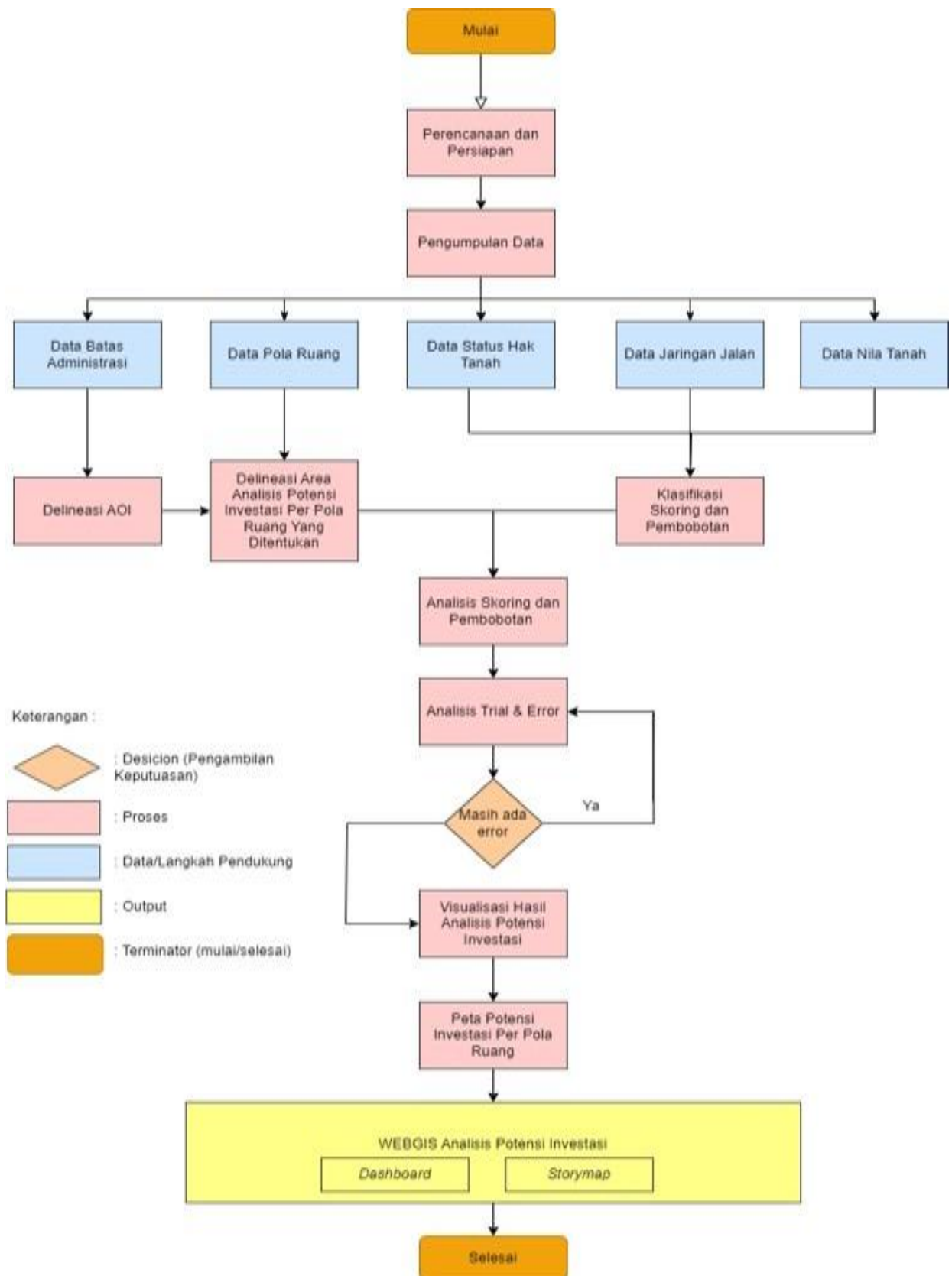
Masing-masing faktor diberi bobot berdasarkan urutan pentingnya. Nilai skoring diberikan untuk setiap zona berdasarkan seberapa baik zona tersebut memenuhi kriteria faktor.

4. Penghitungan Total Skor:

Total skor dihitung untuk setiap zona dengan menjumlahkan skor dari masing-masing faktor, menghasilkan klasifikasi rendah, sedang, dan tinggi seperti yang dapat dilihat pada tabel berikut :

Klasifikasi	Simbologi Warna	Variabel		
		Zona Nilai Tanah	Status Hak Tanah	Jarak dari Jalan Utama
Rendah	Hijau	Nilai Tanah Rendah	Kosong atau Tidak Terdaftar	Lebih dari 3 Km dari Jalan Utama (Akseibilitas Rendah)
Sedang	Kuning	Nilai Tanah Sedang/Menengah	Hak Guna Bangunan, Hak Wakaf, dan Hak Sewa	1 – 2 Km dari Jalan Utama (Akseibilitas Sedang)
Tinggi	Merah	Nilai Tanah Tinggi	Hak Milik	0 – 1 Km dari Jalan Utama (Akseibilitas Tinggi)

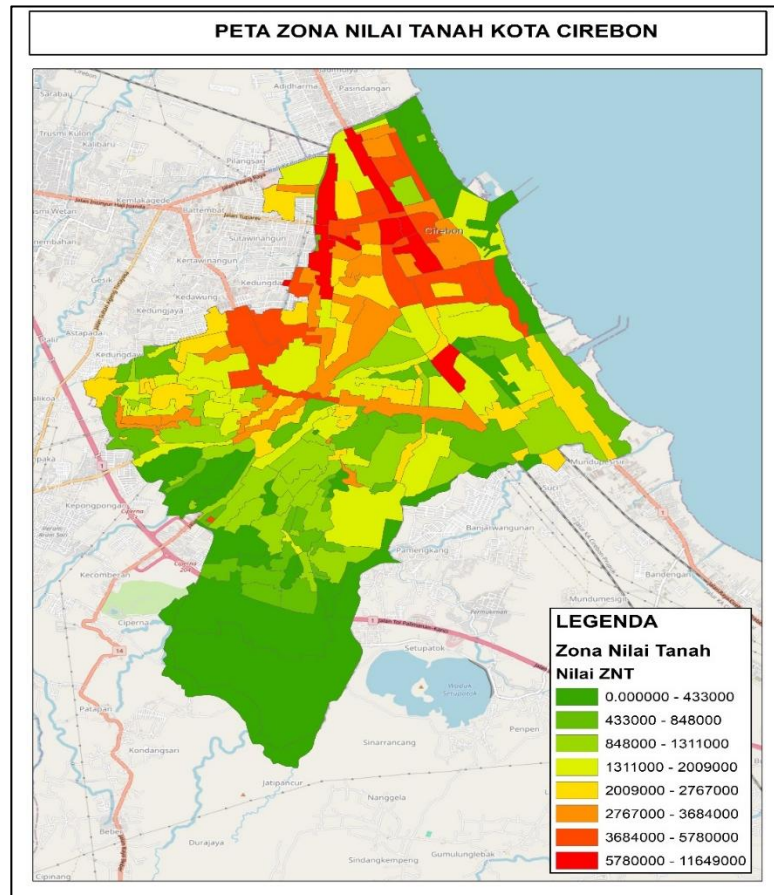
Tabel 3. 1 Klasifikasi dan Simbologi Warna Hasil Analisis Potensi Investasi
Sumber: Hasil Analisis, 2024



Gambar 3.1 Diagram Alir Metode Analisis Pemetaan Potensi Investasi
Sumber: Hasil Analisis, 2024

3.3 Analisis Variabel Penentu Potensi Investasi di Kota Cirebon

1. Zona Nilai Tanah



Gambar 3.2 Peta Zona Nilai Tanah Kota Cirebon

Sumber: Hasil Analisis, 2024

Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Kota Cirebon menunjukkan pola distribusi nilai tanah yang mencerminkan karakteristik perkembangan kota dan fungsinya. Wilayah dengan nilai tanah tertinggi (Rp 5.780.000–11.649.000) terkonsentrasi di Kecamatan Kejaksan dan sebagian Lemahwungkuk, yang merupakan pusat aktivitas pemerintahan, perdagangan, dan transportasi. Sebagai episentrum ekonomi, kawasan ini didukung oleh infrastruktur strategis seperti akses ke jalan utama, stasiun kereta, dan pelabuhan. Pola ini menegaskan pentingnya pusat kota sebagai titik sentral kegiatan yang memengaruhi nilai tanah.

Zona dengan nilai tanah menengah hingga tinggi (Rp 2.500.000–5.000.000) mendominasi Kecamatan Pekalipan dan Harjamukti. Kecamatan Pekalipan berperan sebagai kawasan komersial pendukung dengan aktivitas perdagangan dan jasa, sementara Harjamukti menjadi zona transisi yang

Sebaliknya, nilai tanah rendah (Rp 0–2.500.000) mendominasi wilayah Selatan, khususnya di Kecamatan Kesambi dan Harjamukti. Wilayah ini cenderung memiliki fungsi non-komersial, seperti lahan pertanian atau pemukiman dengan densitas rendah. Dominasi area dengan nilai tanah rendah, yang mencakup 74,4% dari total luas wilayah, menunjukkan besarnya potensi pengembangan kawasan pinggiran, terutama jika aksesibilitas dan infrastruktur diperbaiki.

Distribusi ini menegaskan hierarki perkembangan Kota Cirebon, di mana pusat kota menjadi pusat nilai ekonomi tertinggi yang menurun ke pinggiran. Dalam perencanaan tata ruang, data ZNT dapat digunakan untuk merancang strategi pengembangan yang berorientasi pada pemerataan ekonomi, dengan peningkatan infrastruktur di wilayah bernilai rendah dan optimalisasi lahan bernilai tinggi.

Sumber: Peraturan Walikota (Perwali) Kota Cirebon Nomor 76 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2021-2041

Pola ruang Kota Cirebon berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) 2021–2041 mencerminkan distribusi yang terencana untuk mendukung perkembangan sosial, ekonomi dan lingkungan. Berikut adalah pembahasan rinci berdasarkan masing-masing zona:

a. Zona Perumahan (47,99%)

Sebagai zona dominan, hampir separuh wilayah Kota Cirebon dialokasikan untuk permukiman. Kecamatan Harjamukti menjadi pusat permukiman terbesar karena lokasinya yang luas dan berbatasan dengan Kabupaten Cirebon. Kesambi dan Pekalipan mewakili permukiman menengah hingga padat penduduk di pusat kota. Sementara itu, Lemahwungkuk mencakup area permukiman pesisir dengan kepadatan sedang, dekat dengan zona industri dan pelabuhan.

b. Zona Perdagangan dan Jasa (15,6%)

Zona ini berfungsi sebagai motor ekonomi kota dan terkonsentrasi di kecamatan pusat seperti Kejaksan dan Pekalipan, yang menjadi rumah bagi pasar tradisional, pusat perbelanjaan modern, dan kawasan bisnis utama. Di Kesambi, zona ini mendukung ekspansi aktivitas ekonomi dari pusat kota, sedangkan Lemahwungkuk melayani kebutuhan perdagangan terkait pelabuhan.

c. Zona Pertanian (6,1%)

Zona pertanian difokuskan di kecamatan pinggiran, terutama Harjamukti, yang masih memiliki lahan agraris cukup luas. Zona ini berfungsi sebagai penyangga ketahanan pangan lokal di tengah pertumbuhan urbanisasi.

d. Zona Industri (1,2%)

Zona industri terpusat di Lemahwungkuk, yang dekat dengan pelabuhan untuk mendukung aktivitas manufaktur ringan dan logistik. Sebagian kecil area industri juga berada di Harjamukti, meski lebih terfokus pada skala lokal.

e. Zona Ruang Terbuka Hijau (RTH) (2,1%)

Ruang terbuka hijau tersebar di beberapa kecamatan, kecamatan Harjamukti menjadi lokasi utama karena potensi lahannya. Lemahwungkuk mendukung

pelestarian ekosistem pesisir melalui kawasan mangrove, yang penting bagi mitigasi perubahan iklim dan perlindungan lingkungan.

f. Zona Perkantoran (2%)

Zona perkantoran terkonsentrasi di Kejaksan sebagai pusat administrasi kota. Beberapa kantor pemerintahan daerah juga berada di Kesambi dan Pekalipan, mendukung pelayanan publik.

g. Zona Pariwisata (0,3%)

Zona pariwisata kecil namun strategis, terfokus pada destinasi budaya dan sejarah seperti keraton di Lemahwungkuk serta alun-alun dan bangunan heritage di Kejaksan. Zona ini berpotensi besar untuk dikembangkan lebih lanjut.

h. Badan Jalan (5,6%)

Jaringan jalan utama menghubungkan zona-zona strategis, termasuk akses dari pusat kota di Kejaksan, Kesambi, dan Harjamukti ke pelabuhan di Lemahwungkuk. Jalur transportasi ini menjadi tulang punggung mobilitas dan distribusi barang serta jasa.

i. Zona SPU (4,4%)

Zona Sarana Penunjang Umum mencakup fasilitas utama seperti terminal dan pelabuhan. Lemahwungkuk memiliki peran besar dengan pelabuhannya, sementara Kejaksan menjadi pusat konektivitas melalui stasiun kereta dan terminal bus.

j. Zona Lainnya (4,9%)

Zona ini mencakup area transisi atau pengembangan khusus, termasuk Kesambi dan Harjamukti sebagai ruang untuk ekspansi permukiman dan fasilitas lainnya.

k. Zona Transportasi (2,8%)

Meliputi infrastruktur transportasi, seperti stasiun di Kejaksan, terminal di Kesambi, dan pelabuhan di Lemahwungkuk. Zona ini mendukung konektivitas internal dan regional.

Distribusi tata ruang Kota Cirebon memperlihatkan dominasi zona perumahan (47,99%) untuk mendukung kebutuhan hunian, sementara zona

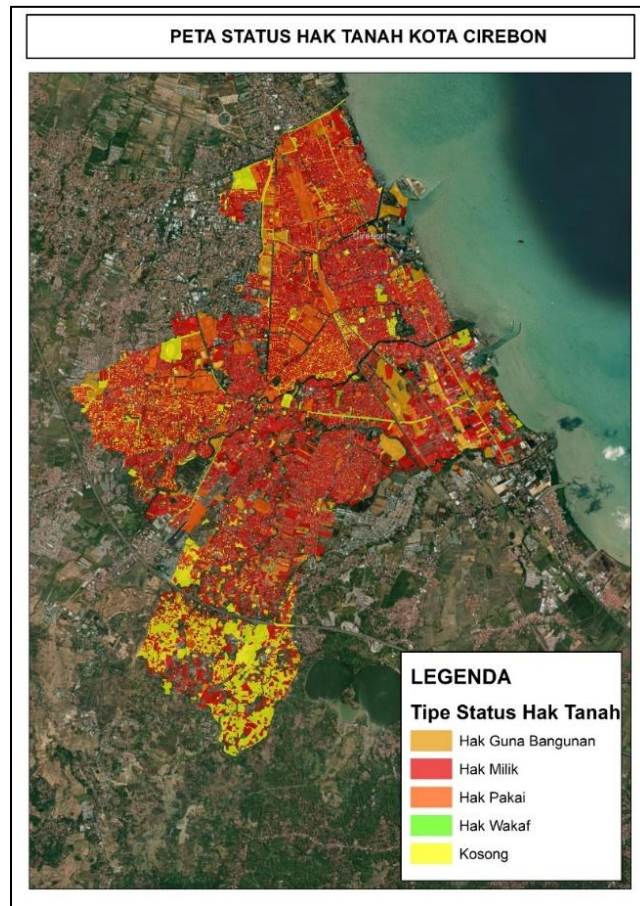
perdagangan dan jasa (15,6%) menjadi tulang punggung perekonomian kota. Zona kecil seperti RTH, pariwisata, dan industri menunjukkan peluang untuk pengembangan lebih lanjut guna mencapai keseimbangan antara urbanisasi dan keberlanjutan lingkungan. Kecamatan Harjamukti menjadi pusat permukiman dan pertanian, Kejaksan unggul dalam perdagangan dan administrasi, serta Lemahwungkuk memainkan peran vital di sektor industri dan pariwisata. Integrasi yang direncanakan dalam RDTR 2021–2041 mendukung pertumbuhan yang terstruktur dan berkelanjutan.

3. Status Hak Tanah

Berdasarkan data yang tersedia, status hak tanah di Kota Cirebon menunjukkan bahwa Hak Milik mendominasi sebesar 60,8%. Hal ini menegaskan bahwa mayoritas tanah di kota ini diperuntukkan bagi pemukiman pribadi. Kondisi ini mencerminkan karakteristik urban Kota Cirebon sebagai pusat ekonomi dan sosial di wilayah pantai utara Jawa Barat. Hak Milik yang mendominasi juga menandakan tingginya nilai privatitas dan kepemilikan individu atas tanah, yang erat kaitannya dengan stabilitas hukum dalam pengelolaan tanah di tingkat masyarakat. Tanah Kosong seluas 19,6%, memberikan peluang besar untuk investasi di sektor perumahan, komersial, atau fasilitas publik. Area ini, yang sebagian besar berada di wilayah pinggiran seperti Harjamukti, memiliki potensi untuk mendorong pertumbuhan kota melalui perluasan tata ruang dan pengembangan infrastruktur baru.

Hak Pakai mencakup 10,4% dari luas wilayah tanah di Kota Cirebon, digunakan untuk fasilitas publik seperti jalan, sekolah, dan gedung pemerintahan. Distribusi strategis Hak Pakai di berbagai kecamatan memperlihatkan adanya upaya pemerintah dalam memberikan aksesibilitas dan pelayanan publik yang merata. Sementara itu, Hak Guna Bangunan (HGB) sebesar 9% terkonsentrasi di wilayah-wilayah ekonomi aktif, seperti Kejaksan dan Kesambi, yang menjadi pusat perdagangan dan jasa. HGB yang relatif kecil dibandingkan Hak Milik menunjukkan bahwa aktivitas ekonomi di Cirebon masih berkembang dan ada ruang untuk mendorong investasi di sektor bisnis, terutama untuk pembangunan pusat perbelanjaan, hotel, dan fasilitas hiburan. Hak Wakaf, yang hanya mencakup 0,3%, mencerminkan tanah dengan kepentingan sosial dan keagamaan. Meskipun kecil, tanah ini memainkan peran penting dalam menyediakan fasilitas

keagamaan dan pendidikan, yang mendukung pembangunan sumber daya manusia di wilayah tersebut.



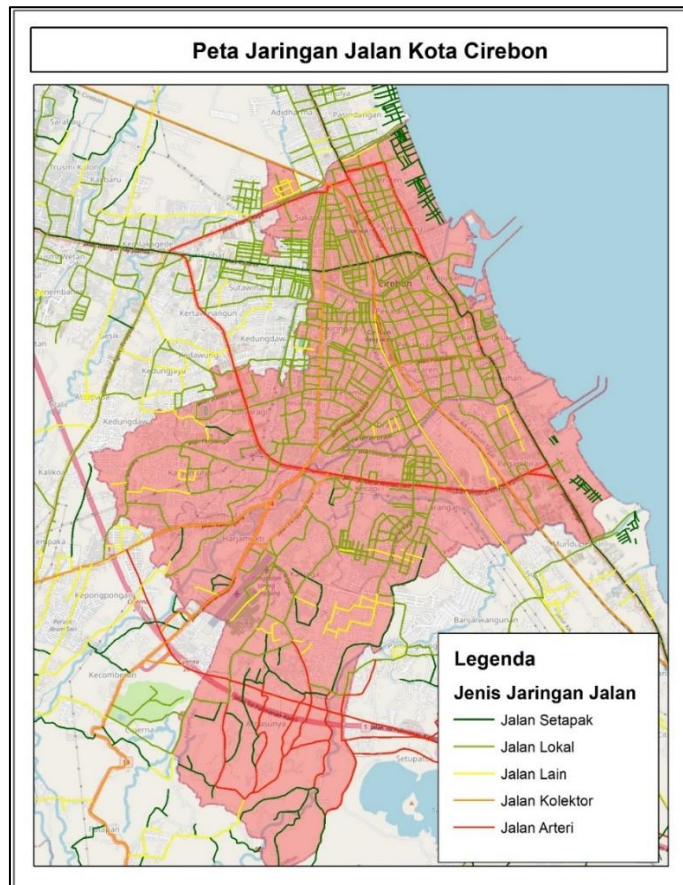
Gambar 3.4 Peta Status Hak Tanah Kota Cirebon
Sumber: Hasil Analisis, 2024

Dari sisi persebaran, masing-masing kecamatan memiliki karakteristik yang unik dan saling melengkapi. Kejaksan, sebagai pusat pemerintahan, memiliki konsentrasi tinggi HGB, yang digunakan untuk gedung perkantoran, pusat perdagangan, dan fasilitas umum. Kondisi ini menunjukkan bahwa Kejaksan adalah pusat bisnis utama di Kota Cirebon. Lemahwungkuk yang dikenal dengan area pemukiman padat didominasi oleh Hak Milik, sementara tanah wakaf cukup menonjol karena banyaknya fasilitas keagamaan. Wilayah ini menunjukkan potensi untuk pengembangan fasilitas sosial dan perbaikan infrastruktur permukiman. Harjamukti dengan dominasi tanah kosong merupakan wilayah strategis untuk pengembangan masa depan, baik untuk perumahan baru, kawasan industri, maupun ruang terbuka hijau. Kecamatan ini dapat menjadi

katalis pertumbuhan ekonomi Kota Cirebon jika dioptimalkan dengan kebijakan investasi yang tepat. Pekalipan yang dikenal sebagai salah satu wilayah tertua, memperlihatkan dominasi Hak Milik. Sementara Kesambi sebagai kawasan ekonomi baru memiliki campuran penggunaan lahan dengan HGB dan Hak Milik, mencerminkan perannya dalam mendukung perkembangan sektor komersial dan jasa.

Dari perspektif ekonomi pertanahan, distribusi status hak tanah di Kota Cirebon menunjukkan adanya peluang besar untuk mendorong investasi dan pertumbuhan ekonomi lokal. Tanah kosong yang mencakup hampir 20% dari total wilayah dapat menjadi aset strategis untuk pengembangan perumahan skala besar, kawasan industri, dan infrastruktur publik. Hak Guna Bangunan yang terkonsentrasi di wilayah perkotaan dapat ditingkatkan melalui insentif pajak atau program kerjasama publik-swasta untuk mendukung pengembangan pusat bisnis baru. Selain itu, tanah wakaf dapat dimanfaatkan secara lebih optimal untuk mendukung pendidikan berbasis keterampilan yang relevan dengan kebutuhan industri, menciptakan dampak positif terhadap tenaga kerja lokal dan ekonomi jangka panjang.

4. Jaringan Jalan Kota Cirebon

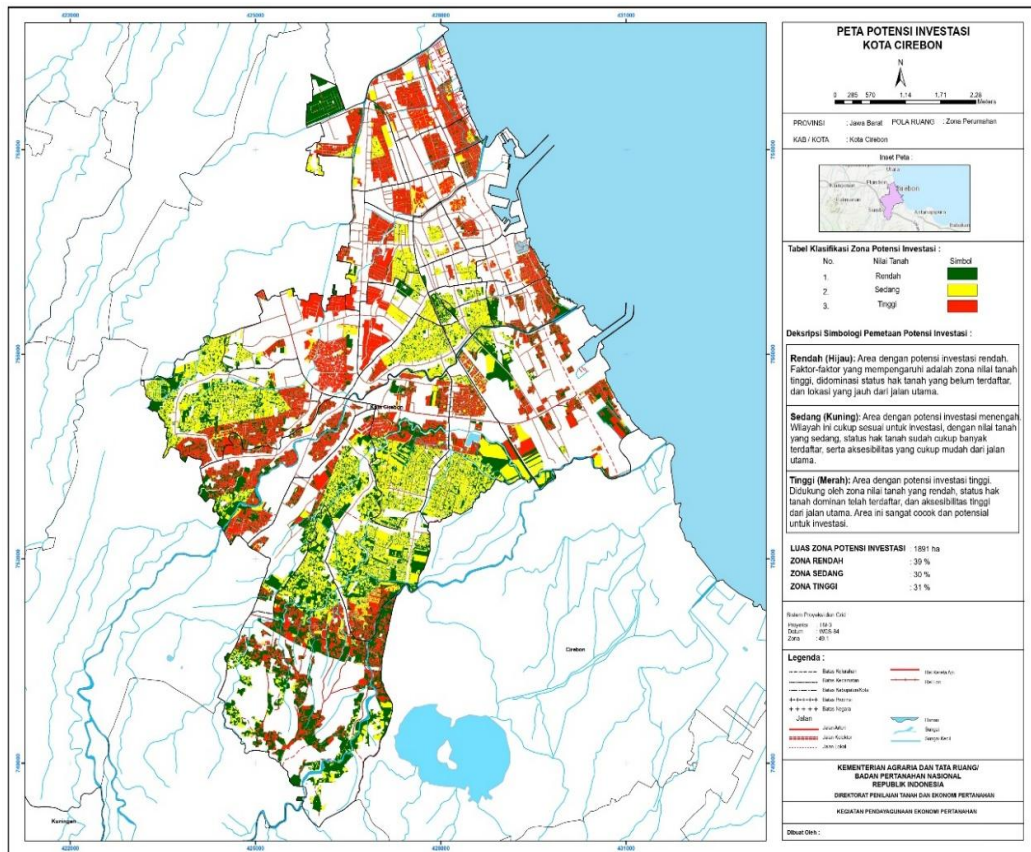


Gambar 3.5 Peta Jaringan Jalan Kota Cirebon
Sumber: Hasil Analisis, 2024

Jaringan jalan di Kota Cirebon terdiri dari Jalan Arteri, Jalan Kolektor, Jalan Lokal, Jalan Setapak, dan Jalan Lain, dengan distribusi yang bervariasi di setiap kecamatan. Kecamatan Kejaksan dan Kesambi memiliki konsentrasi tinggi jalan arteri dan kolektor yang menghubungkan pusat kota dengan kawasan sekitarnya. Jalan arteri seperti Jalan Pantura, menjadi jalur utama konektivitas nasional dan diperkirakan mencakup sekitar 30% dari total jaringan jalan kota. Sementara itu kecamatan Harjamukti didominasi oleh jalan lokal dan setapak, yang mencakup wilayah pemukiman serta daerah potensial untuk pengembangan. Jalan lokal di wilayah ini diperkirakan mencapai 40%-50%. Di sisi lain, Lemahwungkuk dan Pekalipan menunjukkan kombinasi jalan kolektor dan jalan lokal yang mendukung aktivitas perdagangan tradisional dan distribusi barang, terutama di sekitar pasar dan pelabuhan.

3.4 Hasil Pemetaan Potensi Investasi

1. Potensi Investasi Zona Perumahan



Gambar 3.6 Peta Potensi Investasi Zona Perumahan Kota Cirebon
Sumber: Hasil Analisis, 2024

Peta potensi investasi Kota Cirebon mengintegrasikan aspek spasial dan administrasi untuk memberikan panduan strategis terkait zona potensi investasi yang terbagi dalam tiga kategori, yaitu: zona merah (tinggi), zona kuning (menengah), dan zona hijau (rendah). Analisis ini berdasarkan tiga kriteria utama, yaitu zona nilai tanah (ZNT), status hak tanah, dan aksesibilitas terhadap jalan utama, serta pembagian administrasi Kota Cirebon yang terdiri atas empat kecamatan, yaitu Kecamatan Harjamukti, Kesambi, Pekalipan, dan Lemahwungkuk.

Zona merah tersebar di lokasi strategis dengan aksesibilitas tinggi, terutama di sepanjang jalan arteri dan kolektor utama, seperti Jalan Sunan Gunung Jati di Kecamatan Kesambi, area perbatasan kota di Kecamatan Harjamukti, dan sekitar pelabuhan di Kecamatan Lemahwungkuk. Wilayah ini didominasi oleh tanah dengan status hak milik yang telah terdaftar, sehingga minim risiko hukum dan administratif. Nilai tanah yang relatif rendah menjadikannya menarik untuk pengembangan properti.

Zona kuning berfungsi sebagai wilayah transisi, umumnya berada di sekitar jalan lokal dengan konektivitas yang cukup baik. Tanah di zona ini memiliki status legalitas yang jelas, tetapi aksesibilitasnya lebih terbatas dibandingkan zona merah. Zona kuning terkonsentrasi di Kecamatan Harjamukti, Kesambi, dan sebagian besar Pekalipan, yang didominasi lahan komersial dengan nilai tanah sedang.

Zona hijau berada di area periferal dengan aksesibilitas terbatas, nilai tanah tinggi, dan status hak tanah yang belum terdaftar, sehingga kurang menarik bagi investasi tanpa penguatan infrastruktur. Sebaran zona hijau mencakup bagian luar Kecamatan Harjamukti, Lemahwungkuk, dan beberapa area di Pekalipan yang memiliki harga tanah tinggi namun kurang sesuai untuk perumahan.

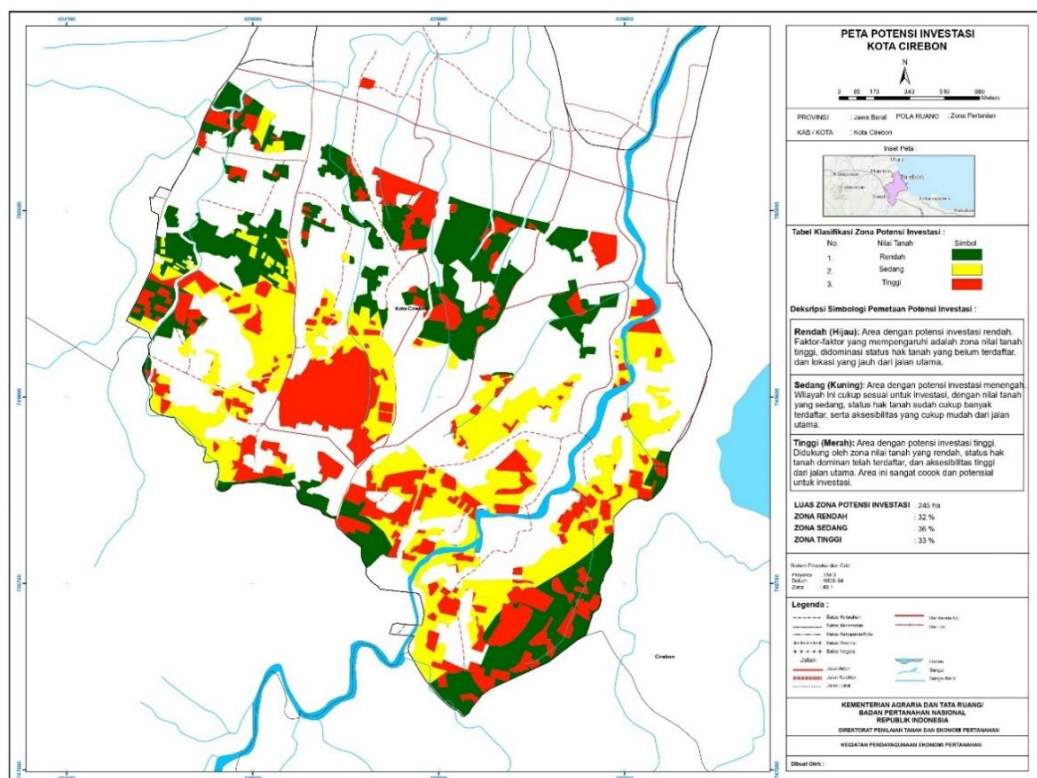
Peta potensi investasi Kota Cirebon, yang didasarkan pada pola ruang perumahan sesuai rencana tata ruang, menunjukkan korelasi erat dengan sebaran kepadatan penduduk di lima kecamatan (Pekalipan, Kejaksan, Kesambi, Lemahwungkuk, dan Harjamukti). Kecamatan Pekalipan, dengan kepadatan tertinggi (18,689 penduduk/km²) tetapi persentase penduduk rendah (8,69%), ideal untuk investasi premium atau komersial, menjadikannya dominan zona merah atau kuning. Kejaksan, sebagai pusat pemerintahan dengan kepadatan sedang (10,487 penduduk/km²) dan persentase 13,65%, mendukung pengembangan zona merah di lokasi strategis. Kesambi, yang mencatat persentase populasi tertinggi (22,92%) dan kepadatan 9,052 penduduk/km², cocok untuk perumahan menengah di zona kuning dengan peluang untuk zona merah di area dengan konektivitas tinggi. Lemahwungkuk, dengan persentase penduduk 17,08% dan kepadatan 8,158 penduduk/km², berpotensi sebagai zona kuning, terutama di sekitar pelabuhan dan jalur transportasi, meski memerlukan peningkatan infrastruktur. Sementara itu, Harjamukti, dengan persentase penduduk terbesar (37,66%) namun kepadatan terendah (7,308 penduduk/km²), mayoritas masuk zona hijau karena keterbatasan aksesibilitas, namun memiliki peluang investasi jangka panjang dekat jalan utama.

2. Potensi Investasi Perdagangan dan Jasa

kuning umumnya terletak di antara zona merah, yang merupakan area dengan aktivitas tinggi, dan wilayah perifer yang lebih jarang dikembangkan.

Zona hijau, yang didominasi oleh tanah kosong (92,8%), sesuai dengan lokasi perifer dalam pola ruang perdagangan dan jasa yang membutuhkan pengembangan lebih lanjut. Aksesibilitas yang rendah dan minimnya infrastruktur membuat zona ini menjadi kurang menarik untuk investasi jangka pendek, meskipun menawarkan peluang pengembangan jangka panjang jika dilengkapi intervensi infrastruktur dan legalitas.

3. Potensi Investasi Zona Pertanian



Gambar 3.7 Peta Potensi Investasi Zona Pertanian Kota Cirebon
Sumber: Hasil Analisis, 2024

Berdasarkan peta potensi investasi zona pertanian di Kota Cirebon, seluruh zona pertanian berada dalam wilayah Kecamatan Harjamukti, termasuk dua kawasan strategis yang ditetapkan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Cirebon, yaitu Kawasan Strategis Argasunya dan Kawasan Strategis Khusus Pertanian. Sebaran zona merah (potensi investasi tinggi) terkonsentrasi di lokasi dengan aksesibilitas unggul, terutama di dekat jalan utama dan kawasan strategis tersebut. Kawasan Strategis Argasunya, yang memiliki fungsi pendukung pertanian khusus, menjadi area utama dengan daya tarik tinggi karena dominasi

hak tanah milik (97,6%) yang memberikan kepastian hukum untuk investasi serta kedekatan dengan jaringan jalan.

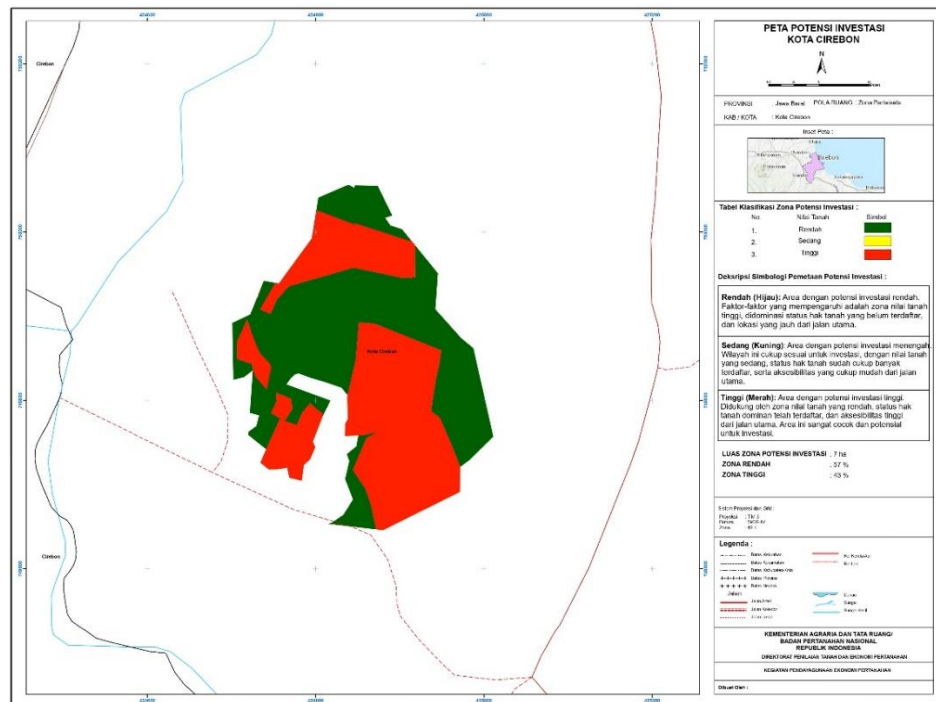
Zona kuning (potensi investasi menengah) tersebar di wilayah yang mengelilingi zona merah dan mencakup bagian lain dari Kecamatan Harjamukti, termasuk area transisi menuju kawasan strategis. Sebaran ini mencerminkan potensi yang dapat ditingkatkan dengan pengembangan infrastruktur, seperti jalan sekunder atau fasilitas distribusi hasil pertanian. Kawasan Strategis Khusus Pertanian memiliki dominasi zona kuning, mengindikasikan kebutuhan peningkatan daya dukung kawasan melalui optimalisasi penggunaan lahan dan status legal tanah, terutama tanah Hak Guna Bangunan (14,7%) dan tanah kosong (4,3%). Zona hijau (potensi rendah) terkonsentrasi di area yang lebih terpencil dan sulit diakses, sebagian besar terdiri atas tanah kosong (92,8%) dengan status legalitas yang belum memadai.

4. Potensi Investasi Zona Kawasan Peruntukan Industri (KPI)

Potensi investasi pada Zona Kawasan Peruntukan Industri (KPI) Kota Cirebon menunjukkan pola konsentrasi yang kuat di zona merah, menandakan wilayah dengan potensi investasi tinggi. Faktor-faktor pendukungnya meliputi nilai Zona Nilai Tanah (ZNT) yang rendah, dominasi status hak tanah berupa Hak Milik sebesar 97,6%, serta aksesibilitas tinggi berkat kedekatan dengan jalan utama dan fasilitas strategis seperti Pelabuhan Kejawan.

Zona kuning, yang memiliki potensi investasi menengah, merupakan wilayah transisi antara zona merah dan zona hijau. Zona ini mencakup area dengan aksesibilitas yang cukup baik, tetapi memerlukan peningkatan infrastruktur, seperti transportasi dan jaringan utilitas industri. Status tanah di zona ini lebih bervariasi, termasuk Hak Guna Bangunan (14,7%) dan beberapa lahan kosong (4,3%), memberikan peluang untuk pengembangan lebih lanjut. Sebaliknya, zona hijau, yang menunjukkan potensi rendah, dominan di wilayah dengan aksesibilitas terbatas dan status tanah berupa lahan kosong (92,8%), sehingga memerlukan investasi besar untuk pengembangan infrastruktur dasar.

Rp217.000, dan lokasi strategis dekat jaringan jalan utama. Secara spasial, zona ini terkonsentrasi di Kecamatan Harjamukti, khususnya di sekitar kawasan wisata unggulan seperti Benda dan Argasunya, yang memberikan keuntungan aksesibilitas tinggi. Status hak milik tanah memberikan kepastian hukum yang signifikan bagi investor, sementara lokasinya yang strategis menjadikannya sangat menarik untuk pengembangan perkantoran, fasilitas pariwisata, dan infrastruktur pendukung lainnya.



Gambar 3.10 Peta Potensi Investasi Zona Pariwisata Kota Cirebon
Sumber: Hasil Analisis, 2024

Selanjutnya, zona hijau menunjukkan potensi investasi rendah karena seluruh lahannya (100%) belum terdaftar atau tidak memiliki status hukum yang jelas, meskipun nilai ZNT tetap Rp217.000 seperti pada zona merah. Zona hijau juga cenderung terletak lebih jauh dari jaringan jalan utama, sehingga memiliki tingkat aksesibilitas yang rendah. Secara spasial, wilayah ini berada di pinggiran kawasan inti Harjamukti, menjadikannya kurang ideal untuk investasi saat ini. Namun, zona hijau memiliki potensi jangka panjang jika diintervensi dengan kebijakan seperti pendaftaran tanah, peningkatan infrastruktur jalan, dan penguatan legalitas agraria, yang dapat mendorong peningkatan daya tariknya di masa depan.

Secara keseluruhan, analisis ini menegaskan bahwa zona merah mendominasi potensi investasi dengan aksesibilitas tinggi dan jaminan legalitas tanah, yang selaras dengan kebutuhan pengembangan kawasan perkantoran dan pariwisata. Zona hijau,

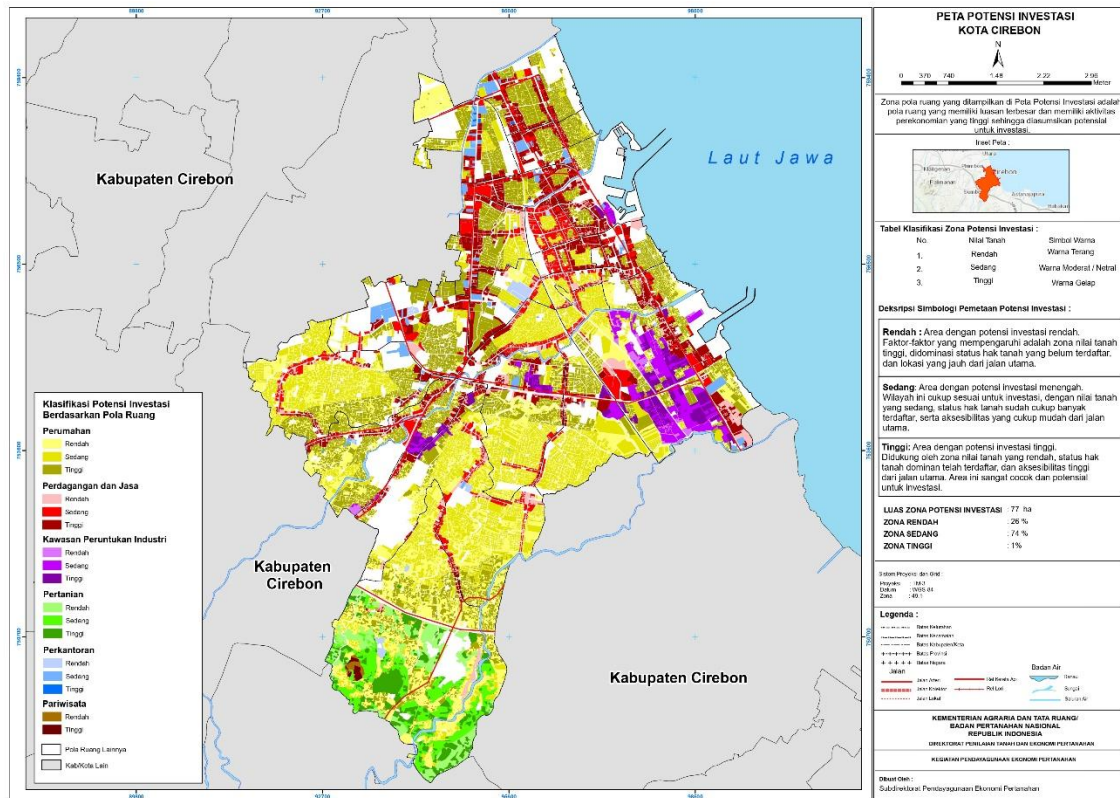
meskipun tertinggal, memiliki peluang pengembangan dengan strategi kebijakan yang tepat untuk meningkatkan daya tarik investasi, terutama dalam mendukung pertumbuhan Kecamatan Harjamukti sebagai pusat pariwisata strategis. Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Jenis PNBP yang diolah pada kegiatan ini berasal dari aktivitas transaksi pertanahan sesuai yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

3.5 Visualisasi Hasil Pemetaan Potensi Investasi

Visualisasi hasil pemetaan potensi investasi Kota Cirebon dilakukan melalui penyusunan peta-peta dengan layout yang dirancang khusus untuk setiap pola ruang. Dari proses analisis ini, dihasilkan lima peta yaitu Peta Potensi Investasi Zona Perumahan, Peta Potensi Investasi Zona Perdagangan dan Jasa, Peta Potensi Investasi Zona Pertanian, Peta Potensi Investasi Zona Perkantoran, Peta Potensi Investasi Zona Kawasan Peruntukan Industri, serta Peta Potensi Investasi Zona Pariwisata yang menggambarkan potensi investasi Kota Cirebon.

Peta Potensi Investasi Kota Cirebon selanjutnya juga dibuat dengan gradasi warna yang berbeda untuk setiap pola ruang guna menampilkan seluruh potensi investasi dalam satu peta secara menyeluruh. Pendekatan ini memungkinkan pengguna untuk melihat dan membandingkan potensi investasi di berbagai pola ruang dalam satu tampilan yang terintegrasi. Warna terang dalam gradasi menunjukkan area dengan potensi investasi yang lebih tinggi, sementara warna yang lebih gelap merepresentasikan potensi yang lebih rendah. Sebelumnya, potensi investasi pada masing-masing pola ruang telah dipetakan secara terpisah. Dengan metode visualisasi ini, seluruh informasi dapat disatukan dalam satu layout, sehingga mempermudah analisis serta mempercepat pengambilan keputusan investasi. Selain peta ini, hasil pemetaan juga divisualisasikan dalam bentuk storymap dan dashboard yang

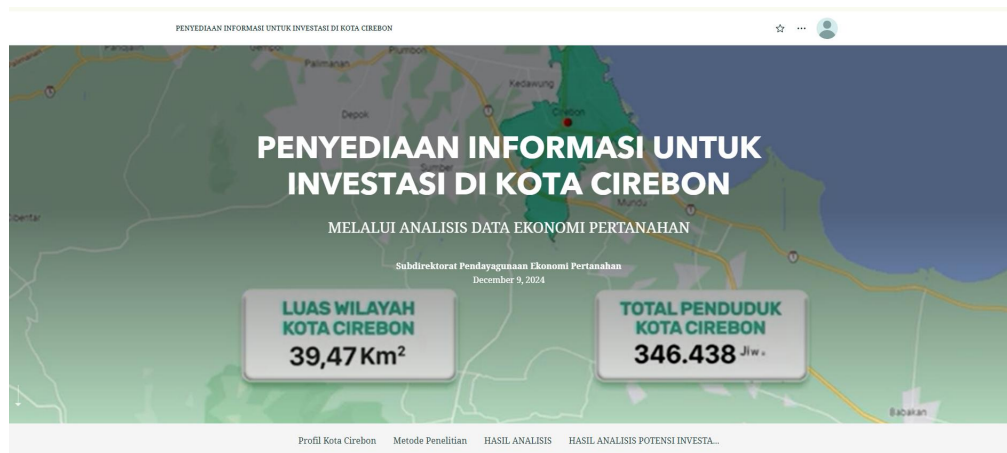
menawarkan pengalaman interaktif dan mendukung eksplorasi data yang lebih mendalam.



Gambar 3.11 Peta Potensi Investasi Kota Cirebon Pada Seluruh Pola Ruang yang Dianalisis

Sumber: Hasil Analisis, 2024

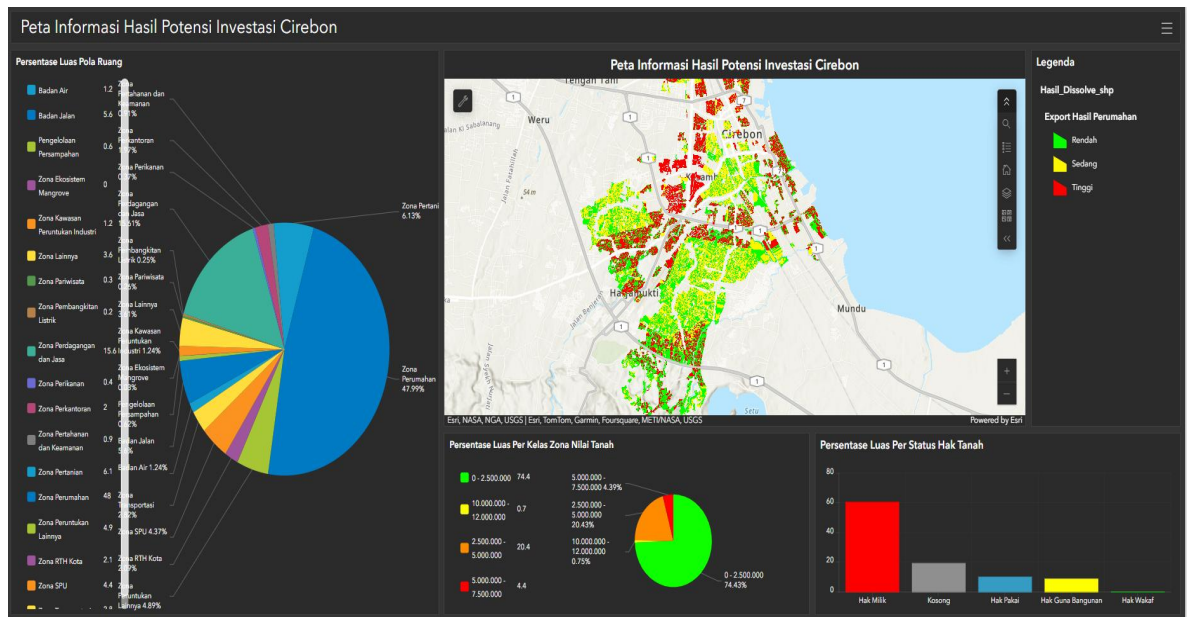
Untuk membuat peta potensi investasi di Kota Cirebon lebih informatif, interaktif, dan lebih mudah diakses, hasil ini kemudian dipublikasikan dalam bentuk WebGIS, yang terdiri dari dua bagian utama, yaitu Storymap dan Dashboard. Storymap menghadirkan narasi visual yang interaktif untuk menggambarkan pola investasi di berbagai zona, sedangkan Dashboard menyediakan data yang lebih terstruktur dan dapat diakses secara dinamis.



Gambar 3.12 *Storymap* Penyediaan Informasi Untuk Investasi di Kota Cirebon
Sumber: Hasil Analisis, 2024

Storymap adalah *webstory* yang berbasis peta interaktif dan berfungsi sebagai alat naratif yang memberikan konteks mendalam tentang analisis potensi investasi Kota Cirebon. Di dalam Storymap ini, pengguna akan menemukan beberapa informasi kunci, meliputi:

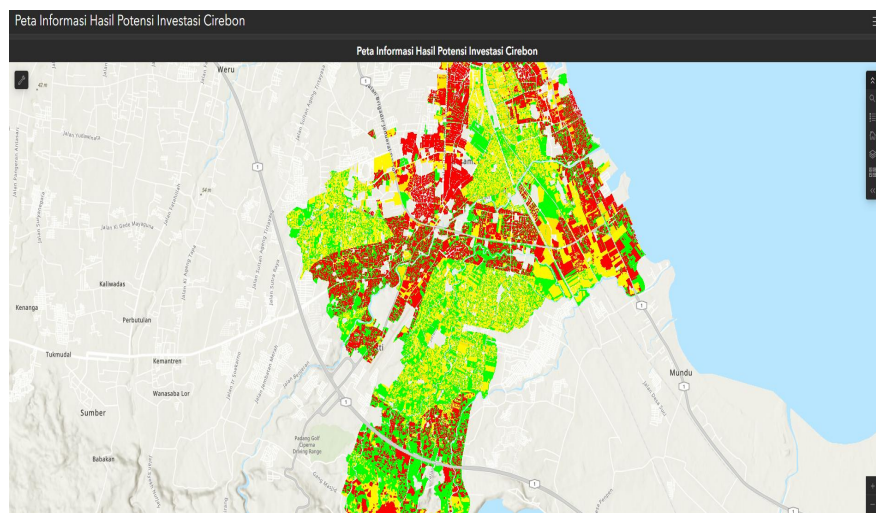
- **Latar Belakang dan Tujuan Analisis:** Penjelasan mengenai alasan dan sasaran dari pemetaan potensi investasi, termasuk pentingnya mendukung perencanaan tata ruang Kota Cirebon yang strategis.
- **Profil Kota Cirebon:** Gambaran umum mengenai Kota Cirebon, termasuk aspek geografis, demografis, dan karakteristik ekonomi yang relevan bagi investor.
- **Metode Penelitian:** Uraian tentang metode yang digunakan dalam analisis potensi investasi, termasuk teknik pemetaan dan kriteria penilaian.
- **Hyperlink ke Dashboard Peta Potensi Investasi:** Tautan langsung yang mempermudah pengguna untuk mengakses Dashboard interaktif dan menelusuri detail lebih lanjut dari setiap potensi investasi yang telah dipetakan.



Gambar 3.13 Dashboard Informasi Potensi Investasi Kota Cirebon
Sumber: Hasil Analisis, 2024

Dashboards ini merupakan platform interaktif yang menyajikan data investasi dalam bentuk peta dan grafik dengan beberapa fitur penting yang memudahkan pengguna dalam menavigasi dan memahami potensi investasi Kota Cirebon. Fitur utama pada Dashboard meliputi:

1. Map (Peta)



Gambar 3.14 Tampilan Map Dashboard Informasi Potensi Investasi Kota Cirebon
Sumber: Hasil Analisis, 2024

- Layer Peta: Pada tampilan peta, terdapat beragam layer peta potensi investasi yang dapat dipilih dan diaktifkan sesuai kebutuhan

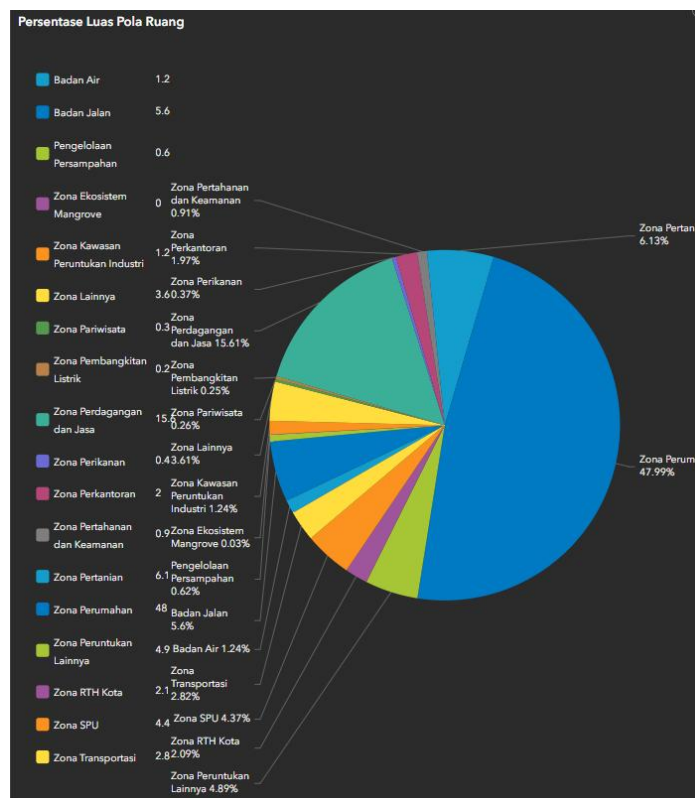
pengguna. Pengguna bisa melakukan zoom in dan zoom out untuk menyesuaikan tampilan.

- Basemap: Peta dasar (basemap) dapat diubah agar sesuai dengan preferensi visual pengguna, baik itu tampilan jalan, citra satelit, atau peta sederhana.
- Atribut Data: Pengguna dapat mengklik pada polygon tertentu di peta untuk menampilkan atribut data secara detail dalam bentuk pop-up, yang menyediakan informasi tambahan terkait zona tersebut, seperti jenis investasi yang sesuai atau nilai potensi investasi.

2. Grafik Interaktif

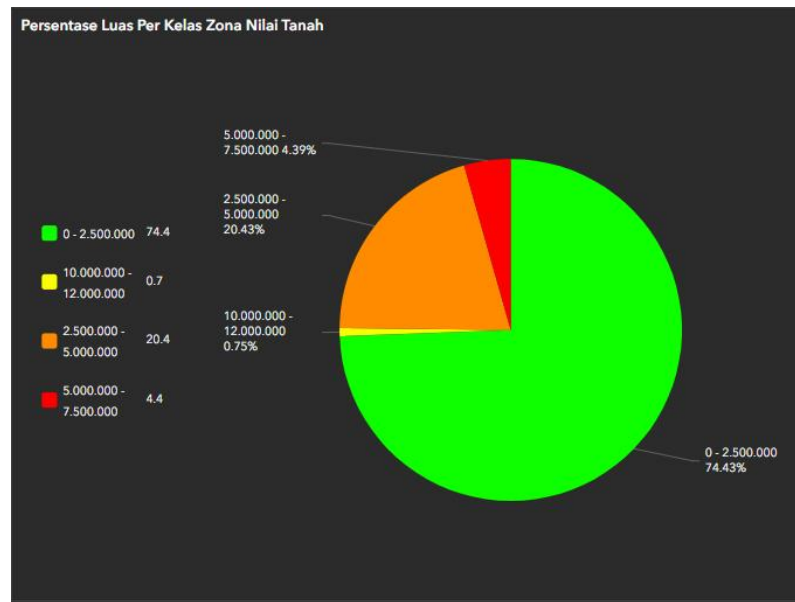
Dashboard dilengkapi dengan 33 grafik yang memberikan visualisasi data penting, di antaranya:

- Grafik Persentase Luas Pola Ruang: Menampilkan proporsi setiap jenis pola ruang beserta legendanya yang terhubung dengan peta, memungkinkan pengguna untuk melihat pola ruang tertentu yang dipilih secara langsung pada peta.



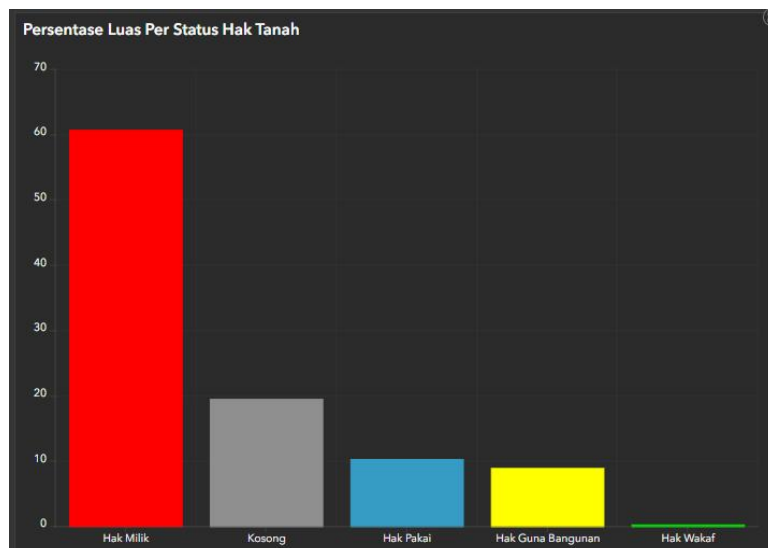
Gambar 3.15 Grafik Persentase Luas Pola Ruang
Sumber: Hasil Analisis, 2024

- Grafik Persentase Luas Per Status Hak Tanah: Mengilustrasikan luas tanah berdasarkan status hak kepemilikan, menggunakan pewarnaan yang konsisten dengan peta agar mudah diidentifikasi.



Gambar 3.16 Grafik Persentase Luas Kelas ZNT
Sumber: Hasil Analisis, 2024

- Grafik Zona Nilai Tanah (ZNT): Grafik ini menunjukkan persentase luas per kategori Zona Nilai Tanah dengan warna berbeda untuk memudahkan identifikasi—merah untuk nilai tanah tinggi, kuning untuk nilai sedang, dan hijau untuk nilai rendah.

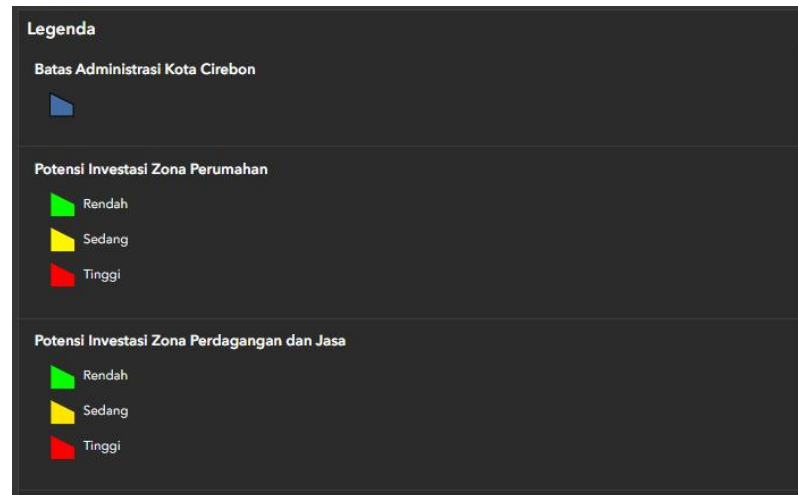


Gambar 3.17 Grafik Persentase Luas Per Status Hak Tanah
Sumber: Hasil Analisis, 2024

Setiap grafik memiliki label persentase dan terkait dengan tampilan Map. Misalnya, jika pengguna memilih pola ruang tertentu pada grafik,

wilayah yang sesuai akan muncul atau disorot (flash) pada peta, serta otomatis ter-zoom pada area yang dimaksud jika layer yang sesuai juga diaktifkan.

3. Tampilan Legenda



Gambar 3.18 Tampilan Legenda Dashboard Informasi Potensi Investasi Kota Cirebon
Sumber: Hasil Analisis, 2024

Bagian ini menampilkan legenda dari setiap layer aktif pada peta, sehingga pengguna dapat mengidentifikasi simbol atau warna dari berbagai layer yang digunakan di Map.

Dengan menggabungkan Storymap dan Dashboard, WebGIS ini memberikan pengguna pengalaman visual dan interaktif yang informatif. Storymap berfungsi sebagai pengantar dan penjelasan menyeluruh mengenai analisis, sedangkan Dashboard menyajikan peta interaktif yang memungkinkan eksplorasi mendalam. Kombinasi keduanya mendukung perencanaan strategis yang transparan, memudahkan para calon investor atau pemangku kepentingan untuk memahami potensi dan peluang investasi di Kota Cirebon. Visualisasi data melalui WebGIS ini diharapkan mampu memfasilitasi keputusan investasi yang lebih cepat dan berbasis data, sehingga mendukung pertumbuhan ekonomi dan pengembangan tata ruang yang optimal di Kota Cirebon.

3.6 Potensi Pengembangan Pemetaan Potensi Investasi

Pemetaan potensi investasi berbasis GIS di Kota Cirebon memiliki peluang besar untuk menjadi alat strategis dalam mendukung pengambilan keputusan yang berbasis bukti. Dengan keunggulan geografis yang mencakup akses langsung ke pelabuhan internasional dan posisi strategis di jalur ekonomi Jawa Barat, Kota Cirebon dapat memanfaatkan GIS untuk mengidentifikasi zona strategis berdasarkan sektor

unggulan seperti logistik, pariwisata budaya, dan industri kreatif berbasis lokal. Penggunaan data spasial yang terintegrasi dengan RTRW, jaringan transportasi, dan data sosial-ekonomi memungkinkan perencanaan yang lebih holistik, sementara kebijakan insentif berbasis lokasi dapat diterapkan untuk menarik investasi ke sektor prioritas seperti eco-tourism atau kawasan ekonomi hijau. Pemetaan ini juga dapat diarahkan pada diversifikasi ekonomi dengan memprioritaskan integrasi UMKM lokal melalui zona inkubasi bisnis atau ruang kerja bersama, yang pada akhirnya mendorong ekosistem investasi yang lebih inklusif dan berkelanjutan.

Pengembangan metode GIS dapat ditingkatkan dengan penerapan teknik analitik seperti Analytical Hierarchy Process (AHP) dan Spatial Multi-Criteria Evaluation (SMCE), yang memberikan bobot pada variabel kritis seperti aksesibilitas, status lahan, dan kedekatan dengan fasilitas publik. Selain itu, teknologi geostatistik seperti kriging atau Inverse Distance Weighting (IDW) mampu mengisi kekosongan data dan menghasilkan distribusi nilai investasi yang lebih akurat. Integrasi teknologi machine learning (ML) melalui algoritma seperti random forest atau gradient boosting memperkuat analisis hubungan kompleks antar variabel dan memprediksi pola investasi secara otomatis. Model 3D GIS dapat memberikan visualisasi kawasan yang mendetail, terutama di area dengan densitas tinggi, membantu investor memahami potensi ruang secara lebih interaktif. Penambahan data real-time berbasis remote sensing dan drone memungkinkan pemantauan dinamis terhadap perubahan lingkungan, seperti dampak pembangunan infrastruktur atau perubahan okupansi lahan.

Selain pemetaan potensi, pemanfaatan data GIS dalam kebijakan pertanahan juga dapat meningkatkan transparansi melalui digitalisasi data lahan, meminimalkan konflik agraria, dan meningkatkan kepercayaan investor. Dengan mengintegrasikan data real-time seperti tingkat okupansi hotel, volume ekspor, dan kondisi lalu lintas, pemerintah Kota Cirebon dapat memantau dinamika ekonomi secara lebih responsif, menciptakan kebijakan adaptif yang berbasis bukti. Transparansi data melalui platform WEBGIS juga membuka akses yang lebih luas kepada investor dan pemangku kepentingan lain,

Mempercepat proses evaluasi dan pengambilan keputusan. Dengan pendekatan ini, Kota Cirebon tidak hanya mampu meningkatkan daya tarik investasi tetapi juga mempersiapkan diri untuk menghadapi perubahan ekonomi global dengan cara yang inklusif dan berkelanjutan.

Integrasi teknologi ini menjadikan pemetaan potensi investasi berbasis GIS lebih dari sekadar alat perencanaan, melainkan komponen esensial untuk menciptakan kebijakan yang adaptif, inklusif, dan berorientasi pada pembangunan jangka panjang. Dengan langkah ini, Kota Cirebon berpeluang menjadi salah satu destinasi investasi utama di Jawa Barat, memperkuat daya saingnya di tingkat nasional dan internasional.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Hasil pemetaan potensi investasi di Kota Cirebon berdasarkan data ekonomi pertanahan yang mencakup nilai tanah, tata ruang, status hak tanah, dan aksesibilitas infrastruktur menjadi dasar utama dalam mengidentifikasi zona prioritas untuk investasi. Nilai tanah tertinggi terkonsentrasi di Kejaksan dan Lemahwungkuk sebagai pusat aktivitas ekonomi, sedangkan Harjamukti dan Kesambi memiliki potensi besar untuk pengembangan infrastruktur dan investasi baru. Tata ruang didominasi oleh zona perumahan (47,99%) dengan perdagangan dan jasa (15,6%) sebagai penggerak utama ekonomi, serta peluang strategis di sektor industri dan pariwisata.

Mayoritas status hak katas tanah di Kota Cirebon adalah Hak Milik (60,8%), mencerminkan tingginya pemanfaatan untuk kebutuhan perumahan, sementara 20% berupa tanah tanpa status hak menjadi peluang strategis untuk pengembangan infrastruktur, kawasan industri, dan fasilitas publik. Jaringan jalan utama seperti jalan arteri dan kolektor di Kejaksan dan Kesambi mendukung konektivitas ekonomi, namun

aksesibilitas di jalan lokal Harjamukti masih perlu ditingkatkan untuk mendukung pemerataan pertumbuhan. Berdasarkan zona pola ruang, zona merah menjadi prioritas investasi di sektor industri, perdagangan, jasa, dan perumahan dengan dukungan aksesibilitas tinggi dan dominasi Hak Milik (97,6%) di Kesambi, Lemahwungkuk, dan Kejaksan. Zona kuning menawarkan peluang investasi menengah di area transisi seperti Harjamukti dengan status tanah campuran (77,5% Hak Milik, 14,7% Hak Guna Bangunan), sementara zona hijau di area perifer Harjamukti dan pinggiran Pekalipan memerlukan perhatian lebih untuk pengembangan jangka panjang.

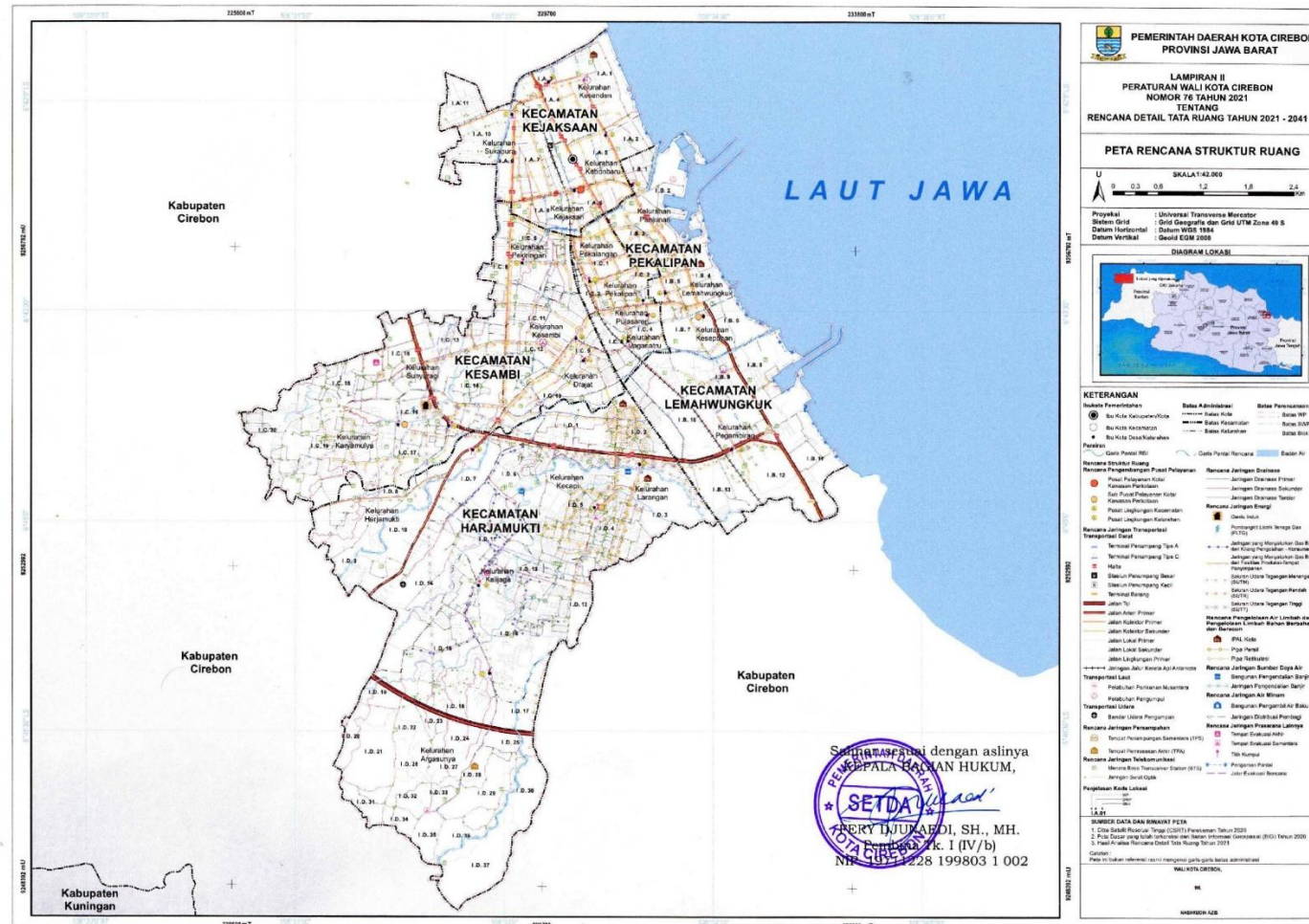
Visualisasi potensi investasi melalui WebGIS, yang mengintegrasikan Storymap dan Dashboard interaktif, menjadi alat strategis dalam perencanaan berbasis data yang transparan. Storymap memberikan narasi terperinci tentang analisis investasi, sedangkan Dashboard memungkinkan eksplorasi mendalam melalui fitur interaktif seperti peta, grafik, dan data tentang Zona Nilai Tanah, status hak tanah, dan pola ruang. Pengembangan lebih lanjut dari pemetaan ini dapat mengidentifikasi peluang spesifik di sektor unggulan, seperti logistik, pariwisata, dan industri kreatif, dengan mendukung perencanaan holistik berbasis teknologi analitik canggih seperti AHP, SMCE, dan machine learning untuk prediksi investasi yang lebih presisi. Kombinasi data spasial dan teknologi modern ini diharapkan mampu mempercepat pertumbuhan ekonomi Kota Cirebon secara adil dan berkelanjutan.

5.2. Rekomendasi

1. Untuk meningkatkan akurasi analisis, lakukan verifikasi data lapangan secara menyeluruh, termasuk pengecekan kondisi fisik tanah, status hak tanah, dan aksesibilitas infrastruktur. Verifikasi ini dapat memastikan bahwa data spasial dan atribut lainnya sesuai dengan kenyataan, sehingga dapat memberikan gambaran yang lebih realistis kepada para investor. Proses ini juga dapat mengidentifikasi perubahan dinamis di lapangan yang belum tercatat dalam data awal;
2. Tingkatkan sinergi antara pemerintah daerah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN), pelaku usaha, dan komunitas lokal untuk memastikan analisis potensi investasi mencakup semua perspektif. Kerjasama ini penting untuk memfasilitasi pertukaran data, penyelarasan kebijakan tata ruang, dan penciptaan ekosistem investasi yang kondusif. Dengan melibatkan berbagai pihak, potensi konflik dalam pengelolaan lahan dan pengembangan investasi dapat diminimalkan;

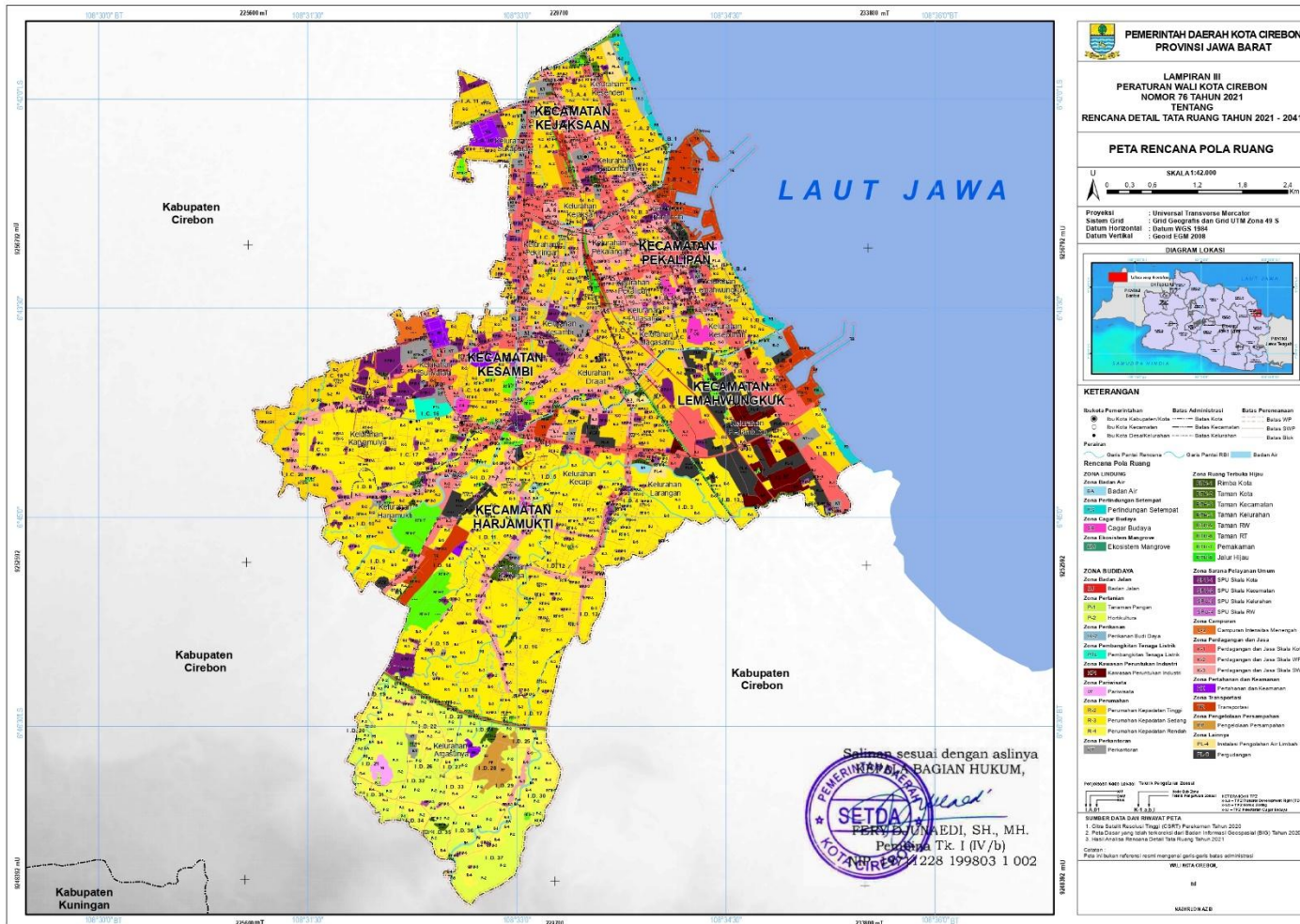
3. Tambahkan analisis dari sisi pasar dan perspektif investor untuk melengkapi hasil pemetaan potensi investasi. Pendekatan ini melibatkan studi tentang tren pasar, kebutuhan sektor tertentu, serta preferensi investor dalam memilih lokasi berdasarkan risiko, pengemCirebonan investasi, dan insentif yang ditawarkan. Dengan memadukan analisis pasar dan spasial, rekomendasi investasi dapat lebih sesuai dengan kebutuhan ekonomi lokal dan daya tarik bagi calon investor.

Lampiran 1 : Peta Struktur Ruang Kota Cirebon



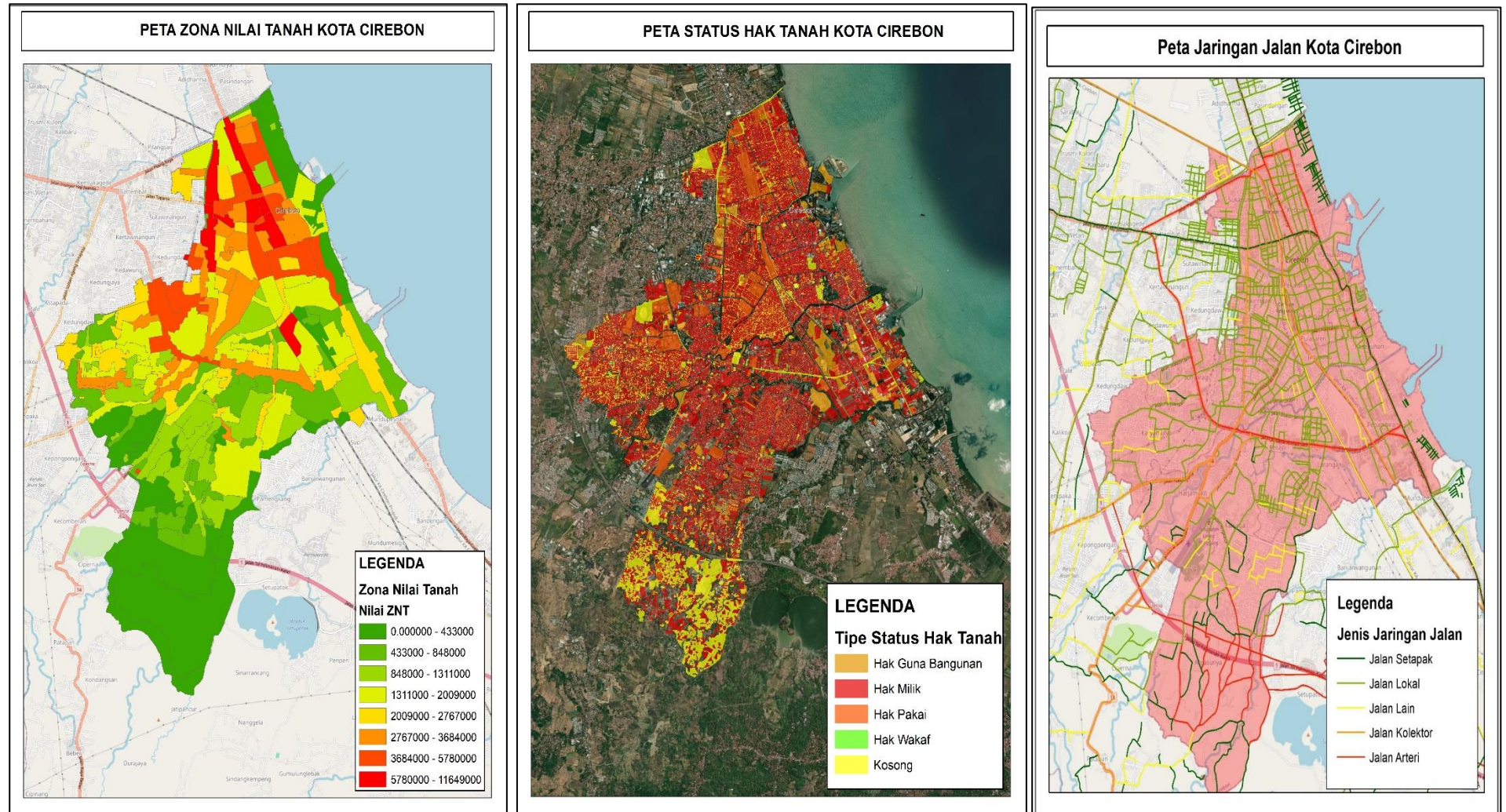
Sumber: Lampiran Peraturan Walikota (Perwali) Kota Cirebon Nomor 76 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2021-2041

Lampiran 2 : Peta Pola Ruang Kota Cirebon



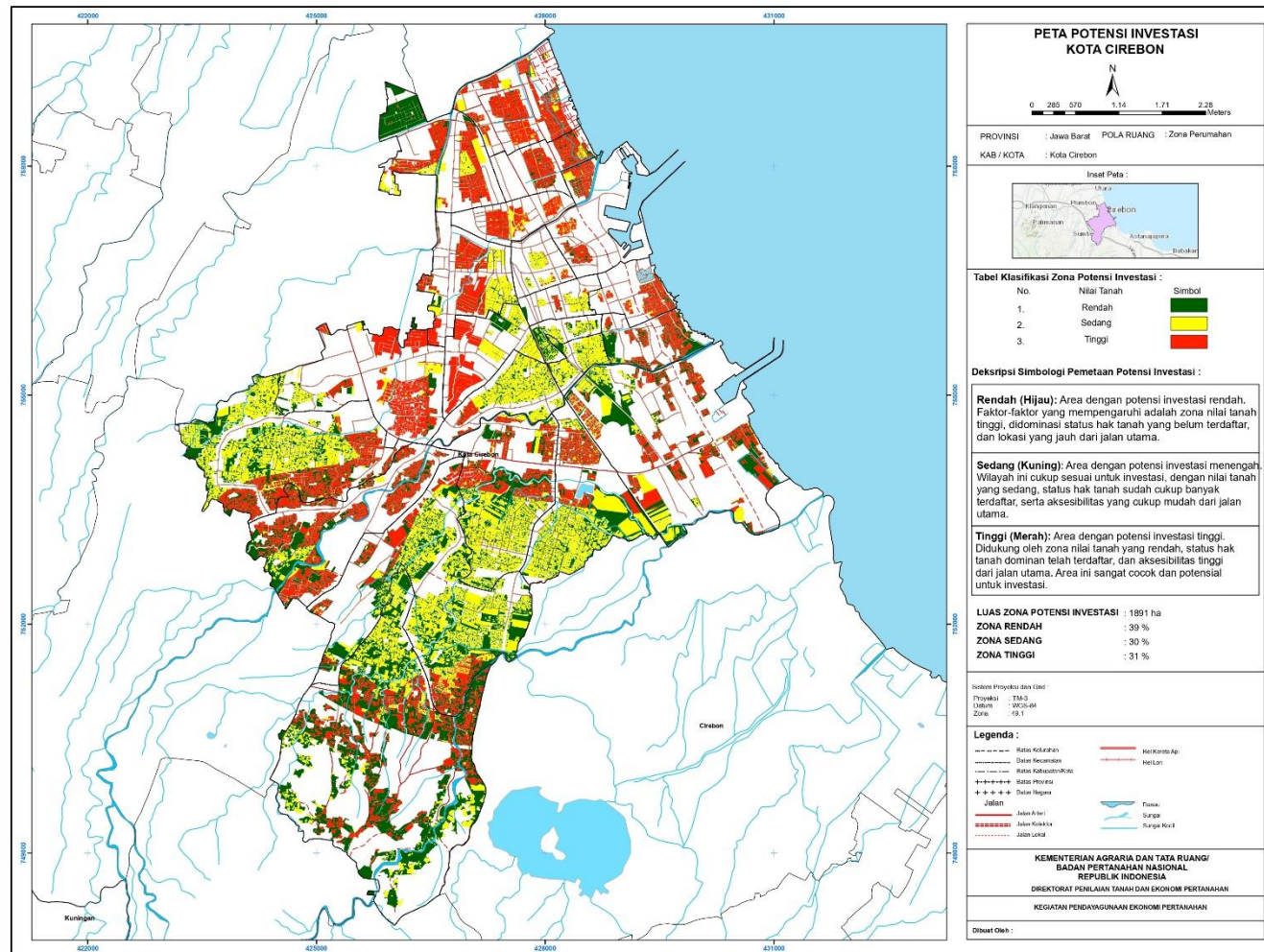
Sumber: Lampiran Peraturan Walikota (Perwali) Kota Cirebon Nomor 76 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2021-2041

Lampiran 3 : Peta Zona Nilai Tanah, Peta Status Hak Tanah, dan Peta Jaringan Jalan Kota Cirebon



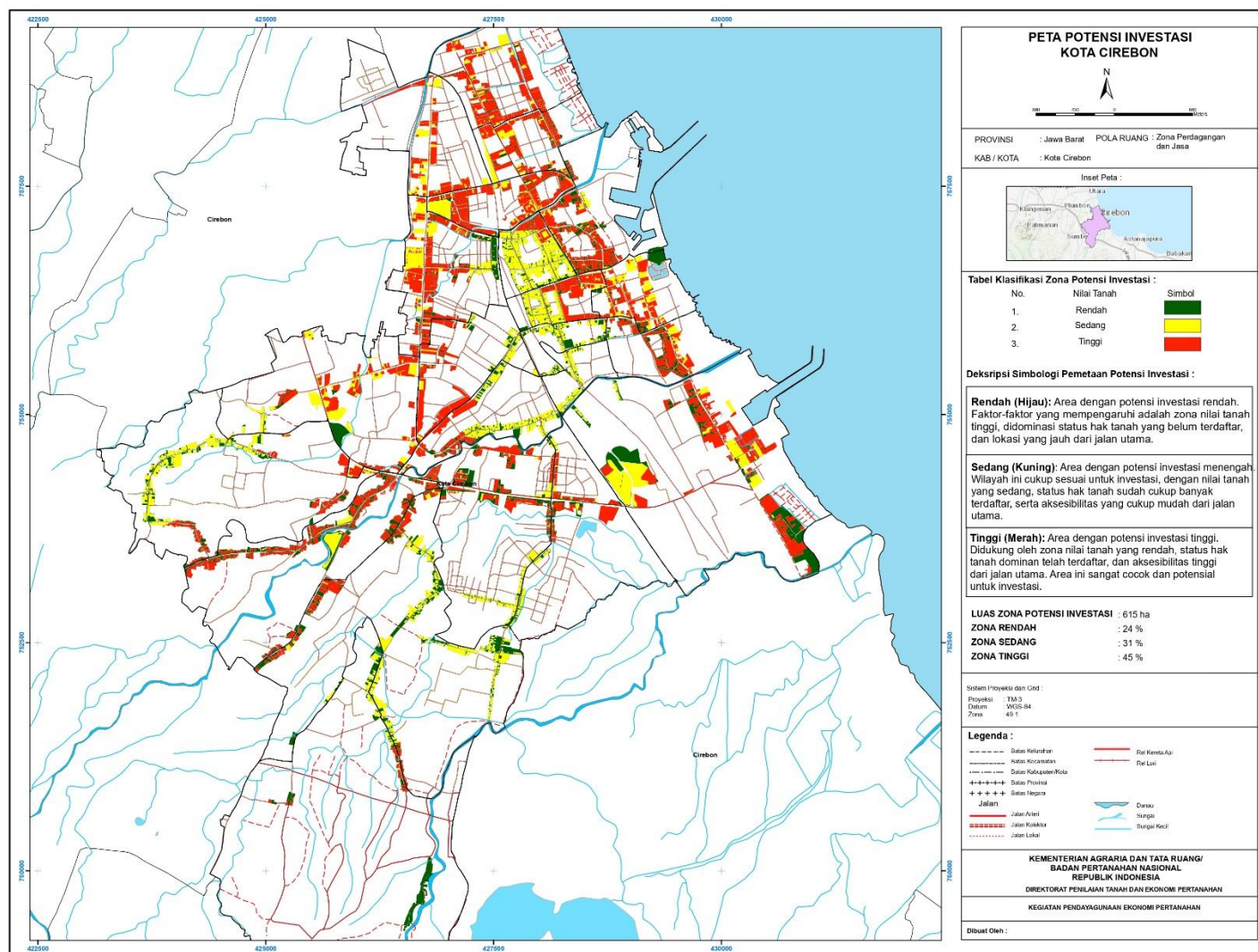
Sumber: Hasil Analisis

Lampiran 4 : Peta Potensi Investasi Zona Perumahan Kota Cirebon



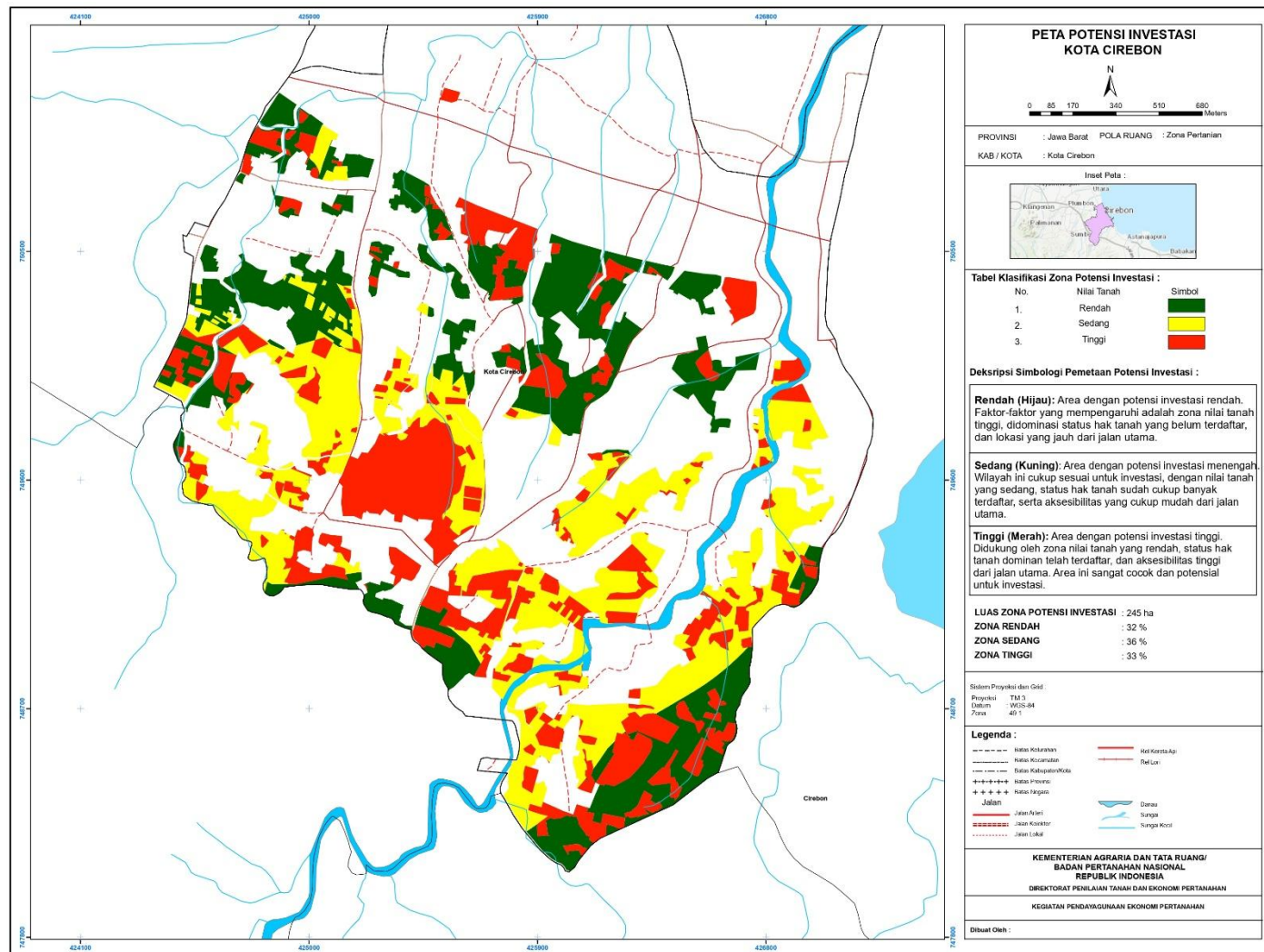
Sumber: Hasil Analisis

Lampiran 5 : Peta Potensi Investasi Zona Perdagangan dan Jasa Kota Cirebon



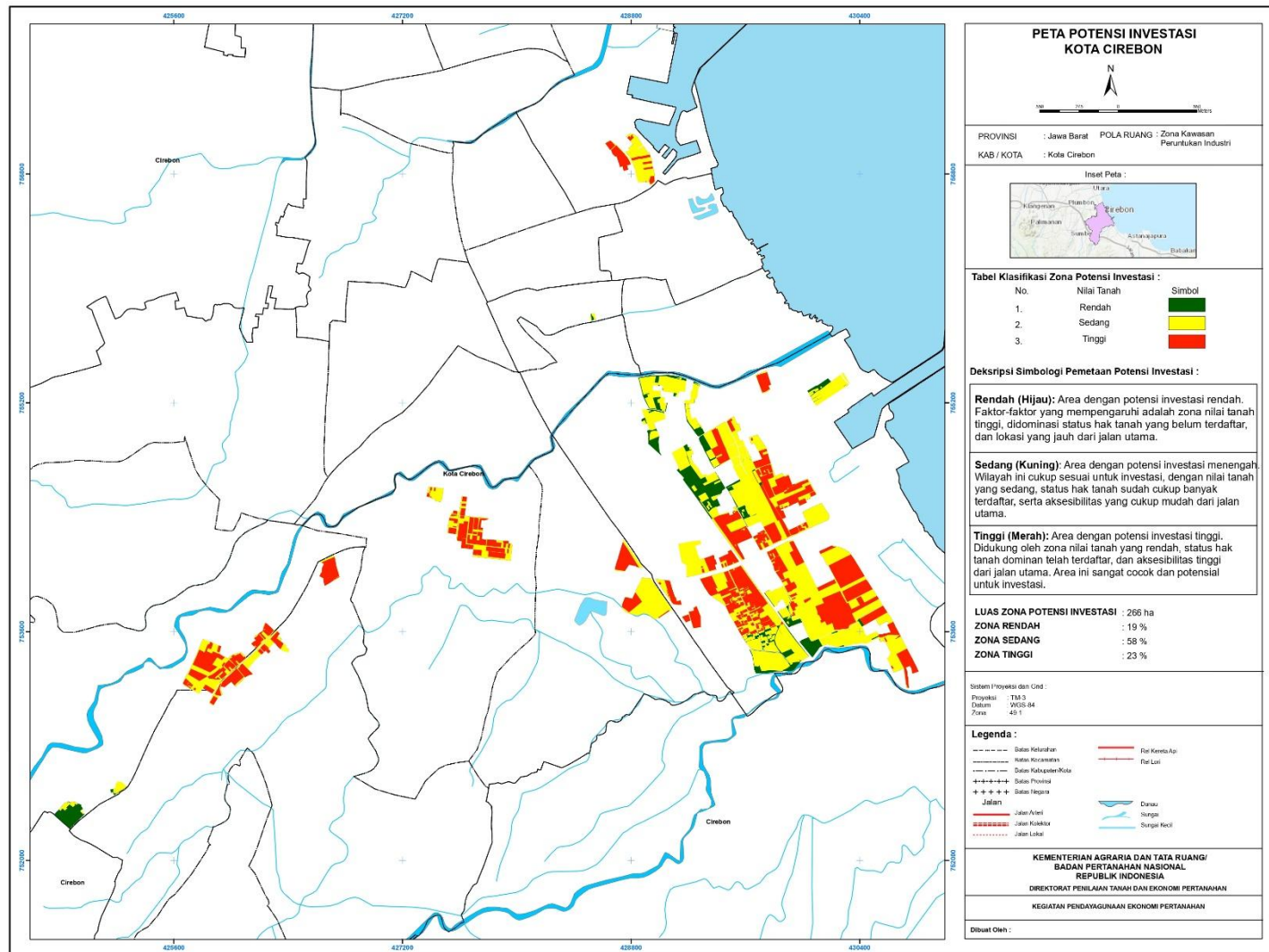
Sumber: Hasil Analisis

Lampiran 6 : Peta Potensi Investasi Zona Pertanian Kota Cirebon



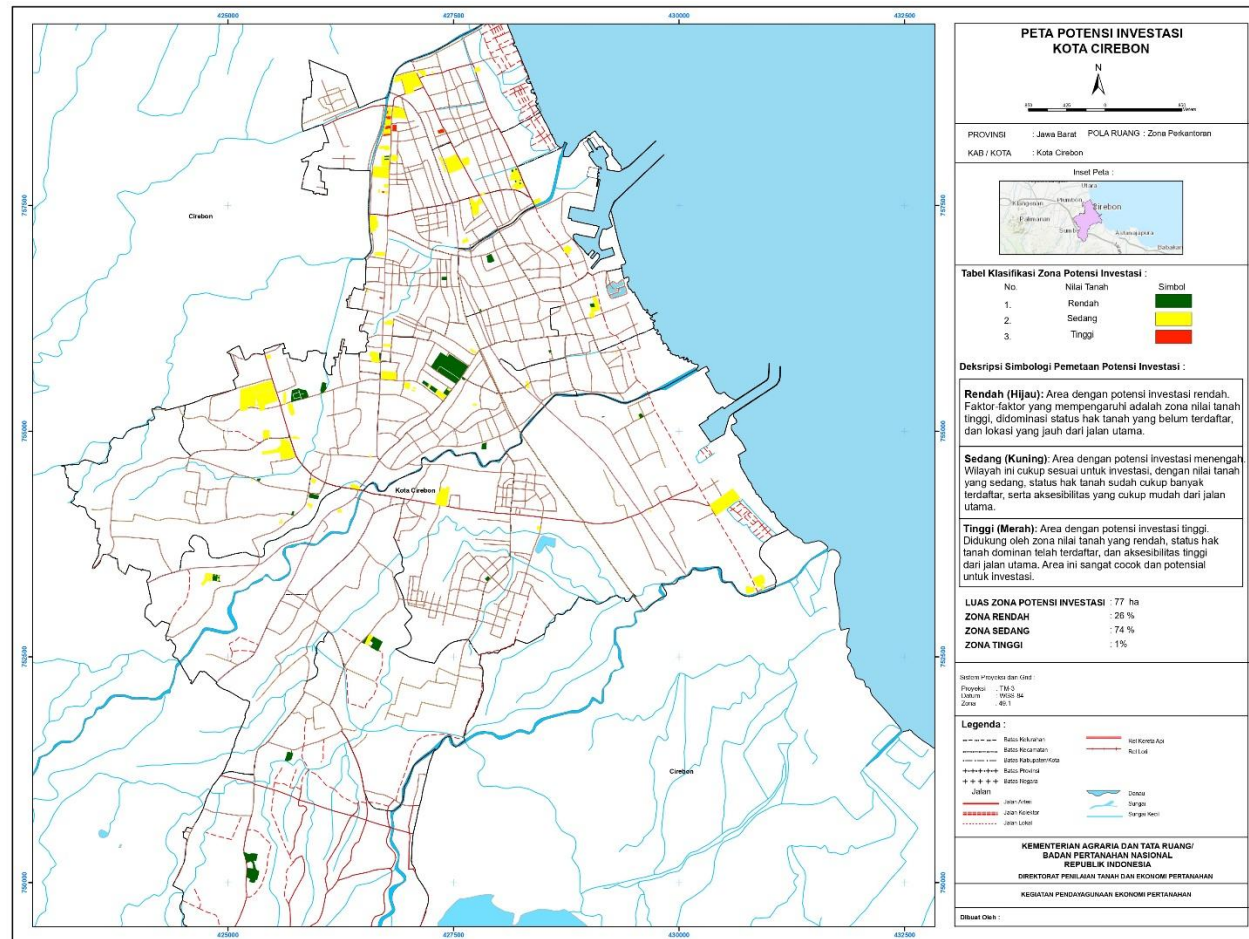
Sumber: Hasil Analisis

Lampiran 7 : Peta Potensi Investasi Zona Kawasan Peruntukan Industri (KPI) Kota Cirebon



Sumber: Hasil Analisi

Lampiran 8 : Peta Potensi Investasi Zona Perkantoran Kota Cirebon

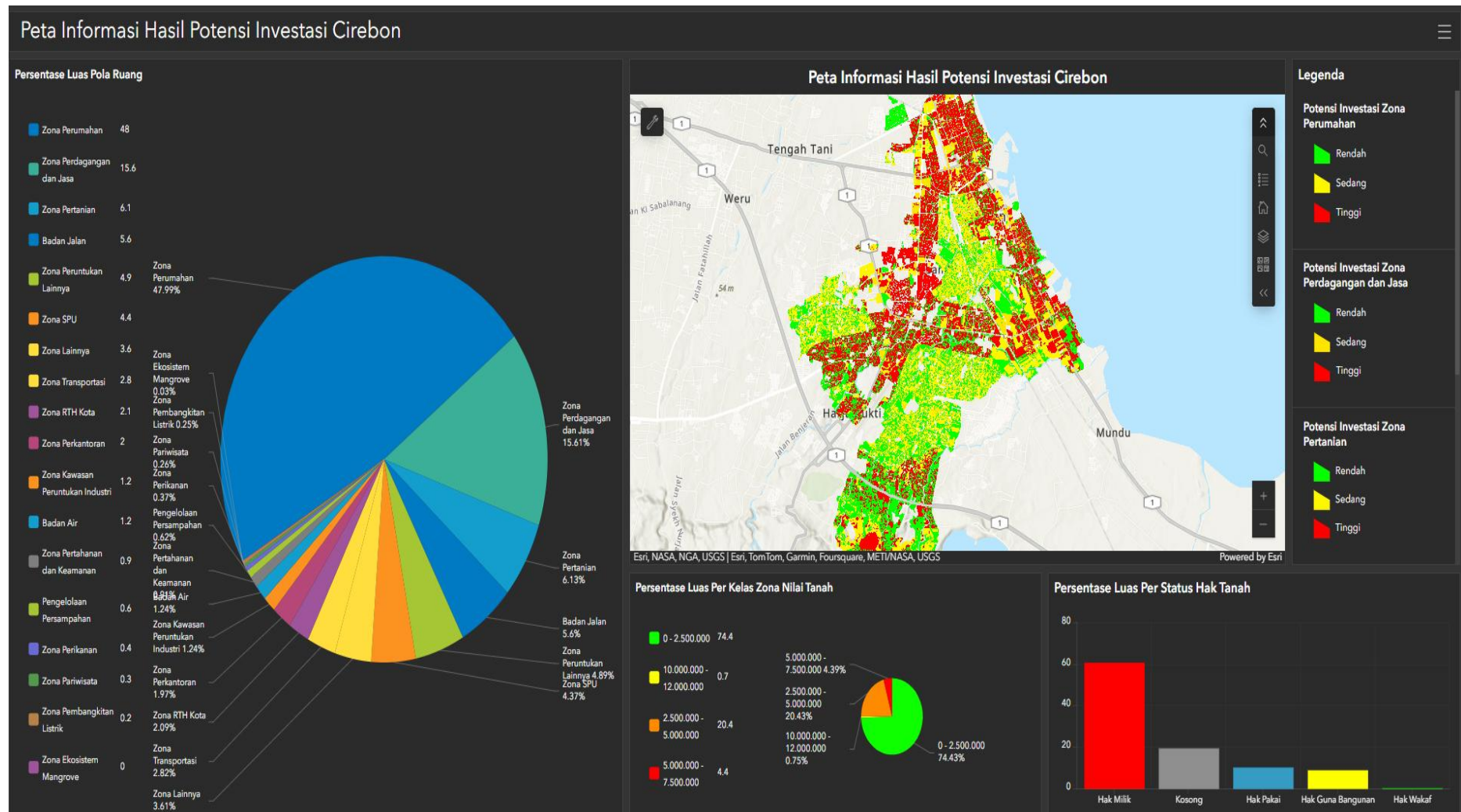


Sumber: Hasil Analisis

Lampiran 0 : Peta Potensi Investasi Zona Per



Lampiran 10 : Tampilan Dashborad Informasi Potensi Investasi Kota Cirebon



Sumber: Hasil Analisis

DAFTAR PUSTAKA

- Bidang Statistik Sektoral Dinas Komunikasi, Informatika, dan Statistik Kota Cirebon. Jumlah Penduduk di Kota Cirebon (Ribu Jiwa) 2019-2023. Badan Pusat Statistik Kota Cirebon. Diakses pada 3 Desember 2024 dari <https://cirebonkota.bps.go.id/id/statistics-table/1/MzQzOSMx/jumlah-penduduk-di-kota-cirebon--ribu-jiwa---20192023.html>.
- Bidang Statistik Sektoral Dinas Komunikasi, Informatika, dan Statistik Kota Cirebon. Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Kota Cirebon, 2023. Badan Pusat Statistik Kota Cirebon. Diakses pada tanggal 3 Desember 2024, dari: <https://cirebonkota.bps.go.id/id/statistics-table/1/MTUwOCMx/jumlah-penduduk-menurut-kelompok-umur-dan-jenis-kelamin-di-kota-cirebon--2023.html>.
- Badan Pusat Statistik Kota Cirebon. Penduduk, Laju Pertumbuhan Penduduk, Menurut Kecamatan di Kota Cirebon, 2023. Badan Pusat Statistik Kota Cirebon. Diakses pada tanggal 3 Desember 2024, dari : <https://cirebonkota.bps.go.id/id/statistics-table/1/MTUwMyMx/penduduk--laju-pertumbuhan-penduduk--menurut-kecamatan-di-kota-cirebon--2023.html>
- Badan Pusat Statistik Kota Cirebon. Kota Cirebon Dalam Angka 2024. Badan Pusat Statistik Kota Cirebon; Kota Cirebon, 2024.
- Badan Pusat Statistik Kota Cirebon. Produk Domestik Regional Bruto Kota Cirebon Menurut Lapangan Usaha 2019-2023. Badan Pusat Statistik Kota Cirebon; Kota Cirebon, 2024.
- Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Kementerian Keuangan. Perkembangan Anggaran dan Realisasi APBD Kota Cirebon. Portal Data APBD, 2024. Diakses pada tanggal 3 Desember 2024, dari: <https://djpk.kemenkeu.go.id/portal/data/apbd?tahun=2021&provinsi=12&pemda>-->
- Pemerintah Kota Cirebon. Peraturan Wali Kota Cirebon Nomor 76 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2021-2041. Pemerintah Kota Cirebon; 2021.
- Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cirebon. Rekapitulasi Investasi Kota Cirebon Bulan Oktober 2024. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cirebon; Kota Cirebon, 2024. Diakses pada tanggal 3 Oktober 2024, dari: <https://dpmpstsp.cirebonkota.go.id/>.