



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PENENTUAN INSENTIF DALAM PENGEMBANGAN  
REKLAMASI KAWASAN PANTAI UTARA JAKARTA  
DENGAN PENDEKATAN *ANALYTIC HIERARCHY PROCESS***

**TESIS**

**RESFANIARTO INDRAKA  
0906499751**

**FAKULTAS EKONOMI  
PROGRAMMAGISTER PERENCANAAN DAN KEBIJAKAN PUBLIK  
JAKARTA  
JULI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PENENTUAN INSENTIF DALAM PENGEMBANGAN  
REKLAMASI KAWASAN PANTAI UTARA JAKARTA  
DENGAN PENDEKATAN *ANALYTIC HIERARCHY PROCESS***

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Ekonomi (M.E.)**

**RESFANIARTO INDRAKA  
0906499751**

**FAKULTAS EKONOMI  
PROGRAM MAGISTER PERENCANAAN DAN KEBIJAKAN PUBLIK  
KEKHUSUSAN MANAJEMEN SEKTOR PUBLIK  
JAKARTA  
JULI 2012**

## **SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan sebenarnya menyatakan bahwa tesis ini saya susun tanpa tindakan plagiarisme sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Indonesia.

Jika di kemudian hari ternyata saya melakukan tindakan Plagiarisme, saya akan bertanggung jawab sepenuhnya dan menerima sanksi yang dijatuhkan oleh Universitas Indonesia kepada saya.

Jakarta, Juli 2012



( Resfaniarto Indraka )

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Resfaniarto Indraka**

**NPM : 0906499751**

**Tanda Tangan : .....**

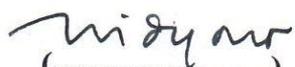
**Tanggal : Juli 2012**

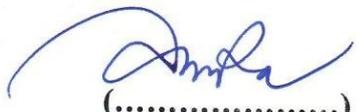
## LEMBAR PENGESAHAN

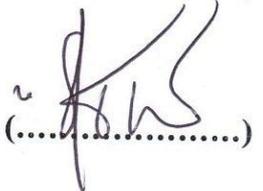
Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Resfaniarto Indraka  
NPM : 0906499751  
Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik  
Judul Tesis : Penentuan Insentif Dalam Pengembangan  
Reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta  
Dengan Pendekatan *Analytic Hierarchy Process*

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Ekonomi pada Program Studi Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Ir. Widyono Soetjipto, M.Sc.  (.....)

Ketua Penguji : Arindra A. Zainal, Ph.D  (.....)

Anggota Penguji : Dr. Ir. Riyanto  (.....)

Ditetapkan di :

Tanggal :

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Tak lupa saya juga mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu penyelesaian tesis ini yaitu :

- (1) Bapak Widyono Soetjipto selaku dosen pembimbing tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (2) Bapak Arindra A. Zainal dan Bapak Riyanto selaku Dewan Penguji;
- (3) Keluarga : Ayah, Ibu, dan Adik Anastasia Wardhani atas dukungan moralnya;
- (4) Ibu Vera Revina Sari, Bapak Benny Agusandra, Bapak Abusudja Samsuri atas masukan, *brainstorming*, izin, dan bantuandatanya;
- (5) Teman-teman MPKP yaitu Maria Rahardjo, Ibu Nazmiyah S, dll atas bantuan dan dukungannya.
- (6) Rekan kerja di Biro Tata Ruang & LH yaitu Andhy Bato Raya, Wenny Kustianingrum, Bambang Ardiansyah, dll.yang tidak bisa disebut satu per satu atas *brainstorming*, bantuan data, serta dukungan lainnya.
- (7) Rekan di lingkungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta,Anni Maryam (Bappeda) dan Rebecca Carolina (DTR) dll. atas bantuan datanya.
- (8) Bapak Andi Oetomo dan Bapak Denny Zulkaidi atas masukannya.
- (9) Pihak-pihak lain yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Akhir kata, saya berharap Tuhan berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu dan semoga tesis ini bermanfaat.

Jakarta, Juli 2012

Penulis

Resfaniarto Indraka

*"Ibuku pernah mengatakan, kalau kau adalah tentara, kau akan jadi seorang jenderal. Kalau kau adalah pastor, kau akan jadi seorang Paus. Tapi, aku adalah pelukis, dan akhirnya aku menjadi Picasso."*

**(Pablo Picasso - Seniman Besar Eropa)**

*"Jadilah burung kasa jika memang engkau adalah burung kasa, dan jadilah gagak jika engkau memang gagak."*

**(Miyamoto Musashi - Samurai Legendaris Jepang)**

*"Perjalanan seribu ri berlangsung selangkah demi selangkah."*

**(Miyamoto Musashi - Samurai Legendaris Jepang)**

*"Bukan untuk menjadi Picasso dan bukan pula untuk menjadi Musashi. Tapi langkah kecil ini adalah bagian dari perjalanan seribu ri yang akan kutempuh."*

*Bismillahi Tawakkaltu Alallah"*

**(Resfaniarto Indraka - .....)**

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TESISUNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Resfaniarto Indraka  
NPM : 0906499751  
Program Studi : Magister Perencanaan Kebijakan Publik  
Fakultas : Ekonomi  
Jenis Karya : Tesis

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas RoyaltiNoneksklusif** (*Non-exclusive Royally-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**“Penentuan Insentif Dalam Pengembangan Reklamasi  
Kawasan Pantai Utara Jakarta Dengan Pendekatan  
Analytical Hierarchy Process”**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta  
Pada tanggal : Juli 2012  
Yang menyatakan



( Resfaniarto Indraka )

## ABSTRAK

Nama : Resfaniarto Indraka  
Program Studi : Magister Perencanaan Kebijakan Publik  
Judul : Penentuan Insentif Dalam Pengembangan Reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta Dengan Pendekatan *Analytic Hierarchy Process*

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta akan melaksanakan reklamasi terhadap Kawasan Pantai Utara Jakarta dengan prinsip-prinsip pengembangan sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundangan yang berlaku. Upaya perwujudan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta dilaksanakan melalui kerja sama dengan Pihak Swasta. Dalam rangka penguatan konsep kerja sama tersebut, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat memberikan insentif pemanfaatan ruang kepada Pihak Swasta. Penentuan alternatif bentuk insentif yang memungkinkan untuk diberikan dilaksanakan melalui metode *Content Analysis* yang menghasilkan alternatif bentuk insentif berupa penyediaan sarana dan prasarana, pelampauan ketentuan teknis, kemudahan perizinan, pengurangan pajak, keringanan retribusi, serta urun saham. Alternatif bentuk insentif tersebut kemudian dianalisis menggunakan metode AHP dan menghasilkan tiga bentuk insentif dengan skor preferensi yang paling tinggi yaitu penyediaan sarana dan prasarana, pelampauan ketentuan teknis, serta kemudahan perizinan.

Kata kunci: Insentif, *Content Analysis*, *Analytic Hierarchy Process*.

## ABSTRACT

Name : Resfaniarto Indraka  
Study Program : Master of Planning and Public Policy  
Title : *Determination of Reclamation Incentives in Developing North Coast Jakarta Area with Analytic Hierarchy Process Approach*

*Jakarta Capital City Government will carry out the reclamation of North Coast Region of Jakarta according to the principles development as defined in the law and regulations that prevail. The manifestation of North Coast Region of Jakarta reclamation is implemented through cooperation with private sectors. In order to strengthen these cooperation concept, Jakarta Capital City Government can give space utilization incentive to the private sectors. Based on Content Analysis method, the alternatives of this incentive that are feasible to be given are incentive on facilities and infrastructures provision, technical provisions excess, licensing easiness, tax and retribution alleviation, and participate in shares. Those alternatives are then analyzed by using AHP method. The results show that three incentives with the highest preference are incentive on facilities and infrastructures provision, technical provisions excess, and licensing easiness.*

*Keyword: Incentive, Content Analysis, Analytic Hierarchy Process*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	iii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vii
ABSTRAK .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTARTABEL .....	xi
DAFTARGAMBAR.....	xii
<b>1. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Tujuan Penelitian.....	4
1.3. Manfaat Penelitian.....	5
1.4. Metode Penelitian.....	5
1. Ruang Lingkup.....	5
2. Jenis dan Sumber Data.....	6
3. Metode Analisis.....	6
1.5. Sistematika Penelitian.....	7
<b>2.STUDI LITERATUR .....</b>	<b>8</b>
2.1. Pendekatan Teoritis.....	8
1. Konsep Insentif.....	8
2. Konsep Insentif Pemanfaatan Ruang.....	11
3. Peraturan Terkait Insentif Pemanfaatan Ruang.....	12
2.2. Pendekatan Empiris.....	14
1. Kajian Terkait Kawasan Pantai Utara Jakarta.....	14
2. Kajian Terkait Analytical Hierarchy Process.....	18
2.3. Posisi Penelitian.....	21
<b>3. METODOLOGI.....</b>	<b>23</b>
3.1. Metode <i>Content Analysis</i> .....	23
3.2. Metode <i>Analytic Hierarchy Process</i> .....	24
1. Tahapan Dekomposisi.....	25
1. Profil Responden Pada Tahap Dekomposisi.....	25
2. Batasan Pengertian Insentif.....	28
3. Pemodelan.....	35
2. Tahapan Penilaian Komparasi.....	37
3. Tahapan Penentuan Prioritas.....	39
4. Rasio Konsistensi.....	39
3.3. <i>In Depth Interview</i> .....	40

<b>4.HASIL DAN ANALISIS.....</b>	<b>42</b>
4.1. Gambaran Umum Kawasan Pantai Utara Jakarta.....	42
4.2. Peraturan dan Kebijakan Terkait Reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta.....	43
4.3. Hubungan Antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta dalam Pengembangan Reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta.....	51
4.4. Analytic Hierarchy Process.....	54
1. Profil Responden.....	54
2. Hasil <i>Analytic Hierarchy Process</i> .....	56
1. Kompilasi Hasil Responden Analisis Responden Total.....	56
2. Kompilasi Hasil Responden Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.....	58
3. Kompilasi Hasil Responden Pemerintah Provinsi Pihak Swasta.....	60
4.5. Sintesis Hasil Analisis.....	62
4.6. Keterbatasan Penelitian.....	70
<b>5.KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....</b>	<b>72</b>
5.1. Kesimpulan.....	72
5.2. Rekomendasi.....	72
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>74</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

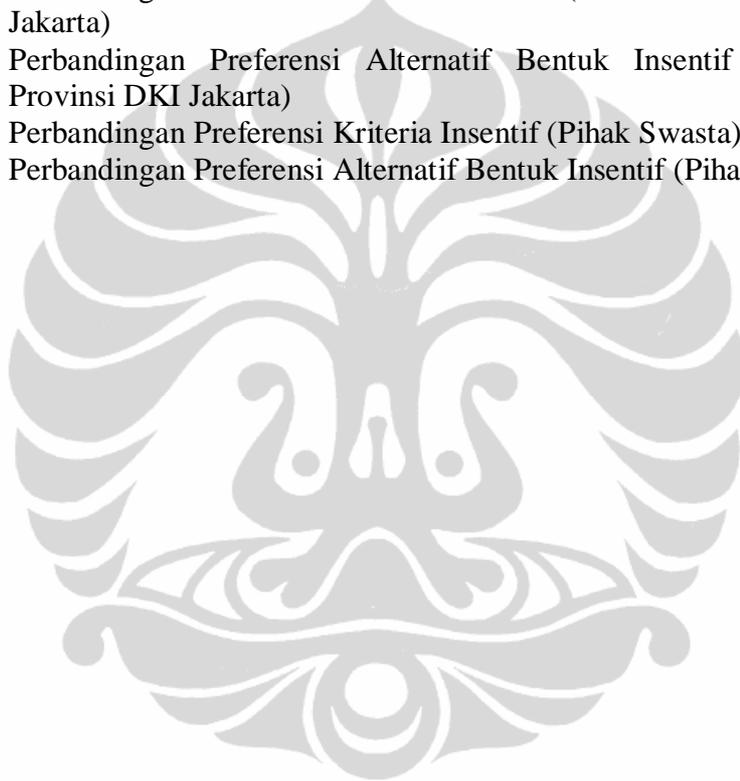
## DAFTAR TABEL

- Tabel 3.1. Klasifikasi Bentuk Insentif  
Tabel 3.2. Re-Klasifikasi Bentuk Insentif  
Tabel 3.3. Nilai Skala Preferensi  
Tabel 4.1. Responden Yang Mewakili Pemerintah Provinsi DKI Jakarta  
Tabel 4.2. Responden Yang Mewakili Pihak Swasta  
Tabel 4.3. Rekapitulasi Hasil *Analytic Hierarchy Process*



## DAFTAR GAMBAR

- Gambar 3.1. Pohon Hierarki  
Gambar 4.1. Wilayah Rencana Reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta  
Gambar 4.2. Lokasi dan Luas Pengembangan Rencana Reklamasi Oleh Pihak Swasta  
Gambar 4.3. Perbandingan Preferensi Kriteria Insentif (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta)  
Gambar 4.4. Perbandingan Preferensi Alternatif Bentuk Insentif (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta)  
Gambar 4.5. Perbandingan Preferensi Kriteria Insentif (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta)  
Gambar 4.6. Perbandingan Preferensi Alternatif Bentuk Insentif (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta)  
Gambar 4.7. Perbandingan Preferensi Kriteria Insentif (Pihak Swasta)  
Gambar 4.8. Perbandingan Preferensi Alternatif Bentuk Insentif (Pihak Swasta)



# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Sesuai konsep yang dituangkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta 2030, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memiliki kebijakan makro mendorong pertumbuhan perkotaan di bagian utara wilayah Jakarta dan mengendalikan perkembangan perkotaan di bagian selatan wilayah Jakarta. Kebijakan tersebut selanjutnya diterjemahkan ke dalam strategi yang lebih rinci berupa pengembangan Kawasan Pantai Utara Jakarta yang di dalamnya termasuk pula rencana reklamasi. Kebijakan dan strategi tersebut diambil dengan mempertimbangkan peran strategis Kawasan Pantai Utara Jakarta ditinjau dari sudut kepentingan lingkungan maupun dari sudut kepentingan ekonomi<sup>1</sup>.

Ditinjau dari sudut kepentingan lingkungan, Kawasan Pantai Utara Jakarta memiliki berbagai potensi pengembangan maupun ancaman bencana. Kawasan ini berpotensi untuk dikembangkan sebagai penyokong keseimbangan ekologis di Jakarta Utara secara khusus ataupun daerah Jakarta secara keseluruhan. Di sisi lain kawasan Pantai Utara Jakarta juga menjadi daerah yang rawan banjir yang ditunjukkan dengan adanya 27 titik rawan banjir dan rob baik yang disebabkan oleh tingginya curah hujan, banjir kiriman, penyempitan badan sungai serta drainase, banyaknya hunian di bantaran kali, maupun belum idealnya sistem polder<sup>2</sup>. Mengingat wilayah Jakarta Utara dihuni oleh banyak permukiman kumuh dimana terdapat 532 lokasi permukiman kumuh dengan jumlah penduduk yang menempati lokasi permukiman kumuh sebanyak 165,142 jiwa<sup>3</sup>, maka wilayah ini rawan sanitasi di darat dan laut.

Ditinjau dari sudut kepentingan ekonomi, Kawasan Pantai Utara Jakarta memiliki potensi ekonomi yang sangat tinggi karena menjadi lokasi beberapa

---

<sup>1</sup> Naskah Akademis Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta 2030

<sup>2</sup> Website Pemerintah Kota Jakarta Utara

<sup>3</sup> <http://ciptakarya.pu.go.id/kumuh/main.php?module=home>

pelabuhan seperti Pelabuhan Marunda (Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing), Pelabuhan Sunda Kelapa (Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan), Pelabuhan Tanjung Priok (Kelurahan Tanjung Priok, Kecamatan Tanjung Priok), dan empat Pelabuhan Ikan (Muara Baru, Muara Angke, Cilincing, Kamal Muara). Kawasan ini juga menjadi lokasi beberapa Obyek Vital Nasional seperti Unit Pembangkitan Muara Karang, Muara Tawar, dan Priok<sup>4</sup>. Di Kawasan Pantai Utara Jakarta juga terdapat kawasan industri, kawasan perdagangan, serta Kawasan Berikat Nusantara. Dengan memperhatikan dinamika perkotaan yang ada, maka Kawasan Pantai Utara Jakarta pada masa mendatang masih sangat berpotensi untuk dikembangkan secara lebih optimal khususnya melalui reklamasi<sup>5</sup>.

Dalam rangka memberikan arahan dan batasan dalam pengembangan Kawasan Pantai Utara Jakarta khususnya melalui reklamasi, terdapat berbagai peraturan baik pada tingkat pusat maupun daerah yang dijadikan sebagai acuan seperti Keputusan Presiden Nomor 17 Tahun 1994 tentang Rencana Pembangunan Lima Tahun VI yang menyebutkan bahwa Kawasan Pantai Utara Jakarta adalah Kawasan Andalan, Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta, Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 8 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta. Berbagai peraturan tersebut selanjutnya diperbarui dengan peraturan terbaru seperti Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur serta Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta 2030.

Mengacu pada peraturan-peraturan sebagaimana tersebut di atas, pengembangan Kawasan Pantai Utara Jakarta dilakukan melalui konsep penataan atas areal daratan pantai utara Jakarta yang telah ada (sebagian wilayah Jakarta Utara, di luar Kecamatan Kelapa Gading dan Kepulauan Seribu) maupun pada areal hasil reklamasi pantai utara Jakarta (baik yang sudah dilaksanakan ataupun masih dalam tahap rencana). Areal daratan pantai utara Jakarta yang telah ada

---

<sup>4</sup> <http://www.kemenperin.go.id/IND/Link/KIP.pdf>

<sup>5</sup> Keputusan Presiden Nomor 63 tahun 2004 dan Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor 1762/K/07/MEM/2007

akan direvitalisasi, sedangkan areal hasil reklamasi akan dikembangkan dengan prinsip-prinsip *Ecocity* dengan standar yang lebih tinggi guna mendukung perwujudan cita-cita Jakarta sebagai *Service City* berskala internasional.

Upaya perwujudan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta dilaksanakan melalui kerja sama (*partnership*) dengan Pihak Swasta dimana pada pelaksanaannya telah menghasilkan berbagai dokumen kerja sama seperti Nota Kesepahaman (MoU), *Development Agreement* (DA), maupun Perjanjian Kerja Sama (PKS). Berbagai dokumen kerja sama yang ditandatangani Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan Pihak Swasta yang berniat melaksanakan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta tersebut telah ditandatangani sejak tahun 1997 dan beberapa diantaranya bahkan telah dilengkapi dengan dokumen-dokumen pendukungnya.

Walaupun telah terdapat berbagai Nota Kesepahaman, *Development Agreement*, maupun Perjanjian Kerja Sama dengan pihak Swasta, namun pada kenyataannya kegiatan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta tidak terwujud sesuai harapan. Terdapat berbagai faktor yang mempengaruhi belum terwujudnya reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta dimana salah satu penyebab utamanya adalah terjadinya krisis ekonomi pada tahun 1998<sup>6</sup>. Krisis ekonomi menyebabkan peningkatan berbagai biaya produksi sehingga Pihak Swasta yang telah menandatangani dokumen kerja sama dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta kemudian tidak dapat mewujudkan rencana reklamasi tersebut.

Saat ini dengan semakin membaiknya kondisi perekonomian maka perlu dilakukan penguatan kembali konsep kerja sama pengembangan Kawasan Pantai Utara Jakarta antara Pemerintah dan Pihak Swasta agar reklamasi dapat terwujud sesuai harapan. Penguatan konsep kerja sama antara Pemerintah dengan Pihak Swasta (*Public Private Partnership*) melalui kemitraan yang lebih efektif ingin kembali diwujudkan melalui berbagai cara yang legal sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. Penguatan kerja sama ini diperlukan mengingat adanya keterbatasan anggaran Pemerintah dalam melaksanakan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta. Salah satu cara untuk mendorong /

---

<sup>6</sup> Budiharjo - mantan Wakil Gubernur Provinsi DKI Jakarta selaku Ex-Officio Ketua Badan Pelaksana Reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta.

mempercepat perwujudan reklamasi kawasan Pantai Utara Jakarta oleh Pihak Swasta adalah dengan pemberian insentif pemanfaatan ruang.

Sesuai ketentuan peraturan perundangan yang terbaru yaitu Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Pasal 38 dan Peraturan Pemerintah Nomor 15 tahun 2010 Pasal 174, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dimungkinkan untuk memberikan insentif pemanfaatan ruang kepada Pihak Swasta dalam rangka perwujudan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta. Pemberian insentif pemanfaatan ruang disesuaikan dengan karakteristik dan kebutuhan pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta.

Dengan mempertimbangkan berbagai hal sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, maka pertanyaan penelitian yang dikemukakan pada studi ini adalah ***“insentif apa yang paling diperlukan guna mempercepat perwujudan rencana reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta oleh Pihak Swasta?”***

## **1.2. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah mengidentifikasi insentif yang paling diperlukan guna mempercepat perwujudan rencana reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. Adapun tujuan yang lebih rinci dari penelitian ini adalah :

1. Mengidentifikasi alternatif insentif yang dapat diterapkan terhadap rencana reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.
2. Mengidentifikasi prioritas insentif yang paling diperlukan guna mempercepat perwujudan rencana reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta.

### 1.3. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Menjadi bahan masukan bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam menentukan kebijakan pemberian insentif kepada Pihak Swasta dalam rangka mempercepat perwujudan rencana reklamasi kawasan Pantai Utara Jakarta.
2. Mengakomodasi masukan dari Pihak Swasta untuk menjadi bahan pertimbangan bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
3. Memperkaya literatur akademis sekaligus dijadikan sebagai pijakan bagi penelitian selanjutnya yang membahas lebih mendalam tentang kebijakan terkait reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta.
4. Menjadi sarana pembelajaran bagi para pembaca pada khususnya dan masyarakat secara luas pada umumnya.

### 1.4. Metode Penelitian

#### 1.4.1. Ruang Lingkup

Kawasan Pantai Utara Jakarta terdiri atas sebagian wilayah Jakarta Utara, di luar Kecamatan Kelapa Gading dan Kepulauan Seribu meliputi areal daratan pantai utara Jakarta yang ada dan rencana areal hasil reklamasi Pantai Utara Jakarta. Adapun batasan wilayah studi pada penelitian ini adalah pada rencana areal hasil reklamasi baik pada areal yang pada kondisi *eksisting*-nya telah direklamasi maupun pada areal yang pada kondisi *eksisting*-nya belum direklamasi.

Batasan substansi pada penelitian ini terbatas pada identifikasi kriteria dan bentuk insentif yang paling diperlukan yang dapat diberikan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta kepada Pihak Swasta terkait percepatan perwujudan rencana reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta. Penelitian ini tidak membahas tentang besaran insentif secara detail spesifik.

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah preferensi dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta terkait kriteria dan bentuk insentif yang paling diinginkan terkait upaya perwujudan rencana reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta.

#### **1.4.2. Jenis dan Sumber Data**

Jenis data yang digunakan pada penelitian ini adalah data kualitatif dan data kuantitatif. Sumber data berasal dari data primer dan data sekunder. Terkait data primer, akan dilaksanakan penyebaran kuesioner serta wawancara dengan perwakilan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Pemerintah Pusat, maupun Pihak Swasta yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta. Adapun data sekunder akan diperoleh dari berbagai literatur terkait pengembangan kawasan Pantai Utara Jakarta.

#### **1.4.3. Metode Analisis**

Pada penelitian ini akan dilakukan beberapa analisis yaitu Analisis Isi (*content analysis*) yang menelaah berbagai peraturan perundangan yang terkait serta Proses Hierarki Analitik (*Analytic Hierarchy Process*). Khusus AHP akan menggunakan responden yang berasal dari Pemerintah Daerah dan Pihak Swasta yang terkait secara langsung maupun tidak langsung dengan rencana pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta. Metode analisis akan dibahas secara lebih rinci pada Bab Metodologi.

### 1.5. Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri dari 5 BAB dengan garis besar pembahasan sebagai berikut. BAB I merupakan PENDAHULUAN yang memuat latar belakang, tujuan, manfaat, dan metodologi penelitian. BAB II merupakan STUDI LITERATUR yang memuat pendekatan teoritis, pendekatan empiris, dan posisi penelitian. Pendekatan teoritis memuat konsep insentif secara umum, konsep insentif pemanfaatan ruang, dan berbagai peraturan terkait insentif pemanfaatan ruang. Adapun Pendekatan empiris memuat contoh-contoh kajian terkait Kawasan Pantai Utara Jakarta dan contoh-contoh kajian yang menggunakan metode *Analytical Hierarchy Process*. BAB III merupakan METODOLOGI yang memuat metode *Content Analysis*, metode *Analytic Hierarchy Process*, dan *In Depth Interview*. BAB IV merupakan HASIL DAN ANALISIS yang memuat gambaran umum rencana reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta, hubungan antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta dalam pengembangan Kawasan Pantai Utara Jakarta, hasil *Analytic Hierarchy Process*, serta sintesis hasil *Analytical Hierarchy Process*. Selanjutnya pada BAB V akan disampaikan KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.

## BAB 2

### STUDI LITERATUR

#### 2.1. Pendekatan Teoritis

##### 2.1.1. Konsep Insentif

UNDP mendefinisikan *good governance* sebagai kerja sama dan hubungan yang sinergis dan konstruktif di antara Pemerintah (*The State*), Sektor Swasta, dan masyarakat<sup>7</sup>. Dari definisi tersebut terlihat bahwa ketiga pilar tersebut yaitu Pemerintah, Sektor Swasta, dan masyarakat memiliki peran penting dalam mempengaruhi keberhasilan penyelenggaraan negara. Konsep *good governance* secara khusus memberikan penekanan bahwa Pemerintah di dalam melaksanakan pembangunan sangat memerlukan bantuan dan partisipasi aktif dari Sektor Swasta maupun masyarakat<sup>8</sup>.

Paradigma *good governance* juga didukung dengan semakin berkembangnya konsep *urban entrepreneurialism*<sup>9</sup>. Konsep *urban entrepreneurialism* menekankan bahwa Pemerintah Kota (*Urban Governments*) harus lebih inovatif dan mau mengakomodasi ide-ide *entrepreneurial*, dan mau memikirkan banyak cara untuk memenuhi kehidupan perkotaan yang lebih baik. Secara singkat, konsep ini menekankan pada upaya memaksimalkan peran Pihak Swasta guna mewujudkan kehidupan perkotaan yang lebih baik.

Salah satu model hubungan kerja sama antara Pemerintah dan Pihak Swasta dapat dijelaskan pada konsep *Principal – Agent Theory* dimana Pemerintah (selaku *Principal*) mendelegasikan suatu tugas kepada Pihak Swasta (selaku *Agent*) dengan pertimbangan bahwa Pihak Swasta memiliki *comparative*

---

<sup>7</sup> "Governance can be seen as the exercise of economic, political and administrative authority to manage a country's affairs at all levels. It comprises the mechanisms, processes and institutions through which citizens and groups articulate their interests, exercise their legal rights, meet their obligations and mediate their differences." atau " the exercise of political, economic, and administrative authority to manage a nation's affair at all levels." (UNDP)

<sup>8</sup> Effendi. 2005

<sup>9</sup> Bo Sin Tang dan Roger MH Tang. 1998.

*advantages* (keunggulan komparatif) tertentu yang tidak dimiliki oleh Pemerintah khususnya terkait pendanaan<sup>10</sup>. Keunggulan komparatif Pihak Swasta dijelaskan secara lebih spesifik oleh Laffont yang menyatakan bahwa dibandingkan Principal, Pihak Swasta memiliki keunggulan komparatif tertentu berupa waktu, tenaga, biaya ataupun informasi (*private information*). Pendelegasian tugas dari Pemerintah kepada Pihak Swasta juga dapat dilatarbelakangi pertimbangan bahwa Pemerintah dapat mengalokasikan sumber daya yang dimilikinya berupa dana agar bisa dialokasikan untuk keperluan lain yang sifatnya lebih mendesak dan strategis. Pengalokasian sumber daya ini menjadi penting karena dalam ilmu ekonomi, pembagian tugas (*division of tasks*) akan dapat membuat perekonomian berjalan lebih efektif<sup>11</sup>.

Secara garis besar, pembiayaan untuk pembangunan infrastruktur dapat berasal dari tiga sumber yaitu *public sector*, *official development assistance*, dan *private sector*. Pada tahun 1990-an, hampir 70% pembiayaan infrastruktur di negara berkembang berasal dari *public sector*, namun saat ini dengan semakin tingginya keterbatasan fiskal yang dimiliki Pemerintah maka semakin berkembang model pembiayaan dengan konsep *Public Private Partnership*<sup>12</sup>. Seiring dengan perubahan paradigma dimana terdapat keinginan untuk mengurangi *public sector debt* dan dialihkan menjadi *private sector debt* berimplikasi pada semakin meningkatnya peran Pihak Swasta. Grimsey (2000) dalam studinya menyatakan bahwa terdapat perubahan paradigma pembiayaan pembangunan yang semula menggunakan konsep '*tax payer pays*' berubah menjadi '*user pays*'<sup>13</sup>. Singkatnya pada saat ini dapat dikatakan bahwa keterlibatan Pihak Swasta dalam mengatasi *financial gap* atas upaya pembangunan menjadi sangat diperlukan.

Meskipun partisipasi swasta sangat diperlukan, namun perlu diantisipasi bahwa dalam realisasi praktisnya, -partisipasi swasta- tak kunjung mengalami peningkatan yang signifikan. Sebagai ilustrasi, pada tahun 1990-an, komitmen swasta di negara-negara berkembang berdasarkan studi Garmendia

---

<sup>10</sup> Laffont. 2002.

<sup>11</sup> Laffont. 2002.

<sup>12</sup> Garmendia. 2004.

<sup>13</sup> Grimsey. 2000.

adalah sebesar USD 67 miliar per tahun (untuk negara berkembang), namun dari jumlah tersebut hanya 10-15% yang terealisasi<sup>14</sup>.

Konsep kerja sama Pemerintah dan Swasta harus diterapkan secara hati-hati karena adanya perbedaan karakteristik Pemerintah dan Pihak Swasta. Pada praktiknya terdapat berbagai kesulitan dalam mengakomodasi keinginan Pemerintah yang memikirkan kepentingan luas untuk disinergiskan dengan keinginan Pihak Swasta yang lebih cenderung mengedepankan *private interest* semata<sup>15</sup>. Pihak Swasta berpotensi menunjukkan tingkah laku yang oportunistik (*opportunistic behavior*) yang dianggap sebagai penyebab utama terjadinya kegagalan pasar (*market failure*) dalam menyediakan barang publik (*public goods*)<sup>16</sup>.

Dalam konteks hubungan *Principal – Agent* dan salah satu alternatif cara mengatasi kegagalan pasar dalam menyediakan barang publik adalah pemberian insentif dari Pemerintah kepada Pihak Swasta. Insentif kepada Pihak Swasta diberikan sebagai upaya untuk mempengaruhi perilaku Pihak Swasta agar mau melaksanakan suatu hal yang diminta oleh Pemerintah<sup>17</sup>. Dengan demikian pengertian insentif pada penelitian ini memiliki arti yang lebih luas daripada sekedar arti dalam kamus yang menyatakan bahwa insentif merupakan tambahan penghasilan yang dapat berupa uang atau barang yang diberikan untuk meningkatkan semangat kerja.

Konsep insentif juga dilatarbelakangi adanya ketidakseimbangan informasi (*asymmetric information*) antara Pemerintah dan Pihak Swasta dalam hal perhitungan *cost*. Teori klasik mengasumsikan bahwa Pemerintah mengetahui seluruh *cost* dari Pihak Swasta sehingga dapat menyusun regulasi yang mendorong Pihak Swasta untuk memenuhi prinsip '*revenue cover cost*'. Padahal pada kenyataannya terdapat beberapa kemungkinan diantaranya : regulator tidak mengetahui *cost* yang sebenarnya, *cost* yang dikeluarkan belum tentu yang paling efisien, terdapat perkembangan teknologi yang bisa mempengaruhi efisiensi *cost*.

---

<sup>14</sup> Garmendia. 2004.

<sup>15</sup> Thomas. 1997.

<sup>16</sup> *Opportunism-deceitful behavior intended to improve one's own welfare at the expense of others* (Elinor Ostrom, Larry Schroeder, and Susan Wynne).

<sup>17</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Mengingat bahwa perilaku/behavior Pihak Swasta sangat dipengaruhi oleh variabel *cost*, maka Pemerintah dapat memberikan insentif untuk mengantisipasi *average cost* yang cenderung susah diprediksi demi mewujudkan pembangunan untuk kepentingan umum<sup>18</sup>.

### 2.1.2. Konsep Insentif Pemanfaatan Ruang

Insentif pemanfaatan ruang merupakan perangkat yang digunakan untuk mewujudkan perencanaan kota sebagaimana tertuang dalam Rencana Tata Ruang. Insentif pemanfaatan ruang mengandung unsur pengaturan dan pengendalian (*development control*) yang bersifat akomodatif terhadap berbagai perubahan aktual yang terjadi di perkotaan<sup>19</sup>.

Dalam konteks hubungan *Principal - Agent*, Pemerintah (selaku *Principal*) dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang oleh Pihak Swasta (sebagai *Agent*) dapat memberikan insentif pemanfaatan ruang. Insentif tersebut diberikan guna mempengaruhi perilaku ekonomi (*economical behavior*) Pihak Swasta agar mau memanfaatkan ruang sesuai keinginan Pemerintah.

Insentif pemanfaatan ruang oleh Pemerintah kepada Pihak Swasta dapat diberikan pada bidang fisik ataupun non-fisik. Pada bidang fisik, insentif pemanfaatan ruang dapat berupa pembangunan prasarana dan sarana serta pemberian izin pelampauan ketentuan teknis pembangunan. Pada bidang non-fisik, insentif pemanfaatan ruang dapat berupa kemudahan perizinan, pemberian kompensasi, keringanan pajak, keringanan retribusi, pemberian imbalan, serta urun saham<sup>20</sup>.

Insentif diberikan guna mengakomodasi perubahan-perubahan aktual yang terjadi selaras dengan dinamika perkotaan. Walaupun terdapat insentif, namun harus tetap memperhatikan bahwa pergeseran tatanan ruang yang terjadi seharusnya tidak menyebabkan dampak yang merugikan bagi pembangunan kota. Dalam pelaksanaannya, mekanisme insentif dan disinsentif tidak boleh

<sup>18</sup> Blackmon. 1994.

<sup>19</sup> Oetomo, Andhy. 2007.

<sup>20</sup> Oetomo, Andhy. 2007.

mengurangi hak penduduk sebagai warga negara yang meliputi pengaturan atas harkat dan martabat yang sama, hak memperoleh, dan mempertahankan ruang hidupnya. Pemberian insentif juga harus tetap memperhatikan partisipasi masyarakat di dalam proses pemanfaatan ruang untuk pembangunan oleh masyarakat<sup>21</sup>.

### 2.1.3. Peraturan Terkait Insentif Pemanfaatan Ruang

Terdapat beberapa peraturan perundangan yang mengatur tentang insentif dalam penyelenggaraan penataan ruang yaitu Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Pemanfaatan Ruang. Terdapat beberapa hal mendasar yang dimuat dalam peraturan tersebut yaitu perubahan paradigma *stakeholder* menjadi *shareholder* serta perubahan rezim *discretionary system* menjadi *regulatory system*.

Perubahan paradigma *stakeholder* menjadi *shareholder* ditandai dengan semakin menonjolnya peran serta masyarakat. Masyarakat dan Pihak Swasta yang sebelumnya diposisikan sebagai *stakeholder* yang hanya diikutsertakan tanpa berperan aktif berubah perannya menjadi pihak yang berpartisipasi aktif dalam penataan ruang. Perubahan paradigma ini pada gilirannya mendukung peningkatan peran Pihak Swasta dalam mempengaruhi ruang kota.

Perubahan paradigma *discretionary system* menjadi *regulatory system* menandakan bahwa pengambilan keputusan yang sebelumnya didasarkan atas suatu kebijakan (*discretionary*), maka sekarang harus mengacu pada aturan yang berlaku. Dalam konteks penataan ruang, maka masyarakat ataupun Pihak Swasta yang akan memanfaatkan ruang harus mengacu pada rencana tata ruang yang telah ditetapkan secara legal. Terkait dengan aspek legal pemberian insentif yang mengacu pada aturan di bidang ketataruangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 dan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010,

---

<sup>21</sup> Oetomo, Andhy. 2007.

Pemerintah dimungkinkan untuk memberikan insentif pemanfaatan ruang sebagai bentuk pengendalian pemanfaatan ruang.

Apabila mengacu pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, disebutkan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang dan dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi<sup>22</sup>. Mekanisme insentif diberlakukan untuk mendorong perkembangan kawasan yang didorong pengembangannya serta dimaksudkan sebagai upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, baik yang dilakukan oleh masyarakat maupun oleh pemerintah daerah<sup>23</sup>. Menurut peraturan dimaksud, bentuk insentif dapat berupa keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham; pembangunan serta pengadaan infrastruktur; kemudahan prosedur perizinan; dan/atau pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah<sup>24</sup>.

Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, pemberian insentif dan disinsentif dalam penataan ruang diselenggarakan untuk meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang, memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan rencana tata ruang, dan meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang<sup>25</sup>. Insentif dapat diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang didorong pengembangannya dan dapat berbentuk insentif fiskal maupun insentif non-fiskal<sup>26</sup>. Insentif dari Pemerintah dan/atau dari Pemerintah Daerah kepada masyarakat dapat berupa pemberian keringanan pajak, pemberian kompensasi,

---

<sup>22</sup> Undang-Undang 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Pasal 1 angka 15 dan Pasal 35

<sup>23</sup> Undang-Undang 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Pasal 38 ayat (1)

<sup>24</sup> Undang-Undang 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Pasal 38 ayat (2)

<sup>25</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang Pasal 169

<sup>26</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang Pasal 171 ayat 1

pengurangan retribusi, imbalan, sewa ruang, urun saham penyediaan prasarana dan sarana, serta kemudahan perizinan<sup>27</sup>.

## **2.2. Pendekatan Empiris**

### **2.2.1. Kajian Terkait Pantai Utara Jakarta**

Terdapat berbagai studi atau kajian terkait Kawasan Pantai Utara Jakarta dengan berbagai tujuan, pendekatan, dan sudut pandang yang berbeda. Beberapa studi atau kajian diantaranya ada yang menyinggung secara spesifik tentang reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta, namun ada pula yang tidak spesifik membahas reklamasi namun terkait secara langsung maupun tidak langsung dengan topik reklamasi tersebut. Berbagai studi atau kajian tersebut berguna untuk memperkaya wawasan peneliti yang pada gilirannya sangat bermanfaat digunakan sebagai studi pelengkap tesis ini. Beberapa studi atau kajian tersebut selanjutnya akan diringkas pada bagian di bawah ini.

Fauji (2003) dalam studinya telah mengidentifikasi permasalahan utama di kawasan Pantai Utara Jakarta beserta program penanganannya. Proses penentuan prioritas program pengendalian Kawasan Pantai Utara Jakarta sebagai kota pantai ini diolah dengan menggunakan metode akar pohon masalah dan pohon tujuan serta dianalisis menggunakan metode SWOT. Dari hasil analisis yang dilakukan oleh peneliti terlihat bahwa terdapat beberapa alternatif program yang dapat digunakan yaitu : program pendidikan, riset, pelatihan dan pengembangan wilayah pesisir pantai Utara Jakarta dengan skor 5,9 ; program peningkatan sosialisasi masyarakat pantai Utara Jakarta skor 5,15 ; program keterpaduan dalam pelaksanaan pembangunan kawasan pantai Utara Jakarta skor 5,05 ; serta program pegalokasian sumber dana pembangunan Kawasan Pantai Utara Jakarta skor 4,95. Berdasarkan nilai skor tersebut, prioritas utama untuk segera dilaksanakan dalam pengendalian Kawasan Pantai Utara Jakarta adalah

---

<sup>27</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang Pasal 171 ayat 3

menjalankan program pendidikan, riset, pelatihan dan pengembangan wilayah Kawasan Pantai Utara Jakarta<sup>28</sup>.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada tahun 2009 telah membuat studi tentang rencana Kawasan Ekonomi Khusus Marunda yang delineasi wilayahnya mencakup pula sebagian areal reklamasi. Pada studi tersebut Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah memetakan permasalahan dan potensi pengembangan yang ada serta kemungkinan kelayakan pembangunan pelabuhan baru yang akan diberi nama Pelabuhan Ali Sadikin. Pada studi tersebut dilakukan analisa guna mengetahui kelayakan ekonomi menggunakan *cost-benefit analysis*. Berdasarkan hasil studi, terdapat arahan untuk mengembangkan kawasan khusus pelabuhan dengan peruntukan lahan didominasi oleh industri dan pergudangan. Khusus kawasan pergudangan (*logistic center*) akan dialokasikan pada areal hasil reklamasi di sub kawasan timur. Kesimpulan yang ingin disampaikan adalah bahwa segala kegiatan pada kawasan ini akan didorong sebagai kegiatan penunjang aktivitas kepelabuhanan<sup>29</sup>.

Supono (2009) dalam studinya memformulasikan model pengembangan kawasan Pantura yang berkelanjutan melalui beberapa tahapan diantaranya menganalisis status keberlanjutan pengembangan kawasan Pantura Jakarta, menganalisis nilai ekonomi total kawasan hutan mangrove di Pantura Jakarta, mengidentifikasi kebutuhan stakeholder dalam pemanfaatan ruang kawasan Pantai Utara Jakarta, menganalisis keterkaitan antar aspek ekologi, ekonomi, dan sosial di kawasan Pantai Utara Jakarta, dan Menyusun arahan kebijakan pengembangan kawasan Pantai Utara Jakarta yang berkelanjutan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa : (1) pembangunan kawasan Pantura Jakarta belum berkelanjutan ditinjau dari aspek ekologi, ekonomi, sosial, teknologi, dan kelembagaan, (2) kawasan mangrove di Pantura Jakarta memiliki nilai ekonomi total yang relatif tinggi sehingga perlu dilestarikan, (3) kebutuhan stakeholder dalam kaitan dengan pengembangan kawasan Pantura Jakarta adalah kelestarian kawasan, peningkatan kesejahteraan masyarakat, jaminan investasi, dan pelibatan stakeholder dalam pembangunan, (4) pengembangan ekonomi memiliki kecenderungan yang tinggi

---

<sup>28</sup> Fauji. 2003.

<sup>29</sup> Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. 2009.

namun tidak diikuti dengan peningkatan kesejahteraan masyarakat dan cenderung mengancam kelestarian kawasan mangrove, (5) prioritas kebijakan pembangunan kawasan Pantura Jakarta adalah konservasi kawasan lindung, perluasan lahan mangrove, dan pengembangan ekonomi lokal melalui pemberdayaan masyarakat dalam usaha jasa dan pariwisata<sup>30</sup>.

Di dalam dokumen kajian Strategi Pengamanan Pantai Jakarta (*Jakarta Coastal Defence Strategy*) dilakukan pemetaan atas situasi eksisting, rencana, trend, serta berbagai strategi pengamanan pantai Jakarta. Berdasarkan hasil kajian, terdapat dua faktor utama penyebab banjir masih melanda Jakarta yaitu penurunan muka tanah khususnya di utara Jakarta dan peningkatan permukaan air laut yang semakin tinggi. Adapun penanganan banjir sendiri akan dilaksanakan melalui tiga opsi yaitu *on land*, *off shore* dengan jalur sungai utama tetap terbuka, serta *off shore* dengan menutup jalur sungai utama. Opsi pertama yaitu *on land* akan dilaksanakan dengan kegiatan utama berupa pembuatan tanggul baru di sepanjang garis pantai, pemasangan pompa baru di daerah rawan banjir dengan kapasitas 200 m<sup>3</sup>/s, penambahan kolam retensi di Jakarta Utara seluas 600 ha, dan peningkatan/peninggian tanggul sungai. Opsi kedua yaitu *off shore* dengan jalur sungai utama tetap terbuka akan dilaksanakan dengan kegiatan utama berupa pembuatan tanggul multi guna yang terintegrasi dengan pulau-pulau hasil reklamasi, pemasangan pompa-pompa baru dengan kapasitas 330 m<sup>3</sup>/s, penyediaan *off shore* kolam retensi seluas 750 ha, serta peningkatan/peninggian tanggul sungai. Opsi ketiga yaitu *off shore* dengan menutup jalur sungai utama akan dilaksanakan dengan kegiatan utama berupa pembangunan tanggul multi guna di Jakarta Bay (di luar areal rencana reklamasi), penyediaan pompa baru dengan kapasitas 500 m<sup>3</sup>/s, serta penyediaan kolam retensi seluas 50 km<sup>2</sup>. Pada studi dimaksud telah dilaksanakan kajian terkait biaya pembangunan dan operasionalnya. Pentahapan dilaksanakan mengacu pada waktu perkiraan waktu perwujudan ketiga opsi tersebut<sup>31</sup>.

Mahardika (2011) melaksanakan studi dengan dilatarbelakangi kekhawatiran bahwa reklamasi kawasan Pantai Utara Jakarta dikhawatirkan

---

<sup>30</sup> Supono. 2009.

<sup>31</sup> Witteveen + Bos. 2010.

berdampak negatif bagi lingkungan yaitu rusaknya ekosistem pantai dan meningkatkan potensi banjir. Untuk mengatasi hal tersebut dilaksanakan prinsip perancangan dengan pendekatan *water sensitive urban design* (WSUD), yang merupakan suatu konsep perancangan kota yang berbasis manajemen air. Perumusan prinsip perancangan kawasan reklamasi pantai utara Jakarta yang berbasis WSUD dilaksanakan dengan mengidentifikasi karakteristik fisik kawasan reklamasi pantai, aspek yang dipertimbangkan dalam perancangan kawasan, komponen perancangan kawasan, serta variabel penataan untuk setiap komponen perancangan, hingga perumusan prinsip perancangan dan usulan perancangan di kawasan studi yaitu Pantai Mutiara. Penerapan konsep dan elemen WSUD yang dapat dilakukan di kawasan reklamasi Pantai Mutiara hanya terbatas pada intervensi perancangan lansekap kawasan sebagai upaya manajemen serta pengelolaan air hujan dan air kotor agar tidak menjadi bencana (banjir) dan mempertahankan siklus hidrologi di dalam kawasan. Adapun penerapan konsep WSUD sebagai upaya konservasi dan peningkatan kualitas air hujan dianggap sulit dilakukan mengingat kondisi eksisting kawasan yang sebagian besar telah terbangun dengan karakteristik lahan yang cenderung tidak mendukung upaya peningkatan kualitas air hujan. Terkait pembangunan kawasan reklamasi baru disebutkan bahwa hampir seluruh elemen WSUD dapat diimplementasikan dengan syarat karakteristik lahan reklamasi pantai harus dibuat sedemikian rupa hingga dapat menyerap air dan mendukung terciptanya siklus hidrologi kawasan serta terbebas dari ancaman intrusi air laut. Syarat lainnya yaitu antara saluran air hujan dan saluran air kotor harus dipisahkan<sup>32</sup>.

Hafsanita (2008) melaksanakan penelitian yang mengaitkan rencana reklamasi dengan persepsi masyarakat pesisir Jakarta yang berprofesi sebagai nelayan. Tujuan penelitian yang dilakukan adalah untuk mengetahui persepsi nelayan terhadap wilayah pesisir Jakarta, mengetahui persepsi nelayan terhadap dampak reklamasi Pantai Utara Jakarta, dan mengetahui harapan nelayan terhadap reklamasi Pantai Utara Jakarta. Metode penelitian yang dipergunakan adalah metode induktif-kualitatif fenomenologi. Berdasarkan studi yang telah dilakukan, didapatkan temuan bahwa wilayah pesisir merupakan sumber penghidupan bagi

---

<sup>32</sup> Mahardika. 2011.

nelayan. Berdasarkan perspektif nelayan, dampak positif dari reklamasi adalah terbukanya kesempatan kerja bagi nelayan sehingga dapat terjadi alih profesi nelayan, sedangkan dampak negatif dari reklamasi adalah rusaknya hutan mangrove, meningkatnya intensitas banjir, meningkatnya pencemaran perairan pesisir, menurunnya pendapatan nelayan dan terjadinya pengangguran di kalangan nelayan. Para nelayan berharap agar reklamasi Pantura Jakarta tidak menimbulkan kerusakan hutan mangrove, privatisasi kawasan pesisir dan penggusuran bagan ternak kerang hijau, namun bermanfaat bagi nelayan seperti diberikannya kesempatan bekerja di areal reklamasi. Para nelayan di pesisir utara Jakarta mengkhawatirkan potensi dampak yang dapat ditimbulkan dari reklamasi Pantura Jakarta. Walaupun khawatir, namun para nelayan ini tetap menerima karena tidak memiliki kekuatan untuk mempengaruhi pengambilan keputusan. Studi ini juga menyebutkan bahwa reklamasi Pantura Jakarta akan bermanfaat bagi pembangunan kota Jakarta, namun harus tetap memperhitungkan *social cost* dan *environmental cost* akibat reklamasi tersebut<sup>33</sup>.

### **2.2.2. Kajian Terkait *Analytic Hierarchy Process***

Analytical Hierarchy Process (AHP) merupakan metode analisis kualitatif yang telah banyak digunakan untuk menentukan rekomendasi keputusan. Berdasarkan hasil studi literatur sangat jarang ditemukan metode analisis menggunakan pendekatan AHP yang digunakan dalam menganalisis permasalahan di Kawasan Pantai Utara Jakarta. Oleh karena itu pada bagian ini akan diringkas beberapa contoh penelitian yang menggunakan metode AHP namun topik yang dipilih tidak terbatas hanya pada Kawasan Pantai Utara Jakarta.

Zulkifli (2002) dalam Thesisnya menggunakan metode AHP dikombinasikan dengan Expert Choice guna menentukan tujuan dan strategi dalam mengelola Coastal Plain Pekanbaru atau kumpulan ladang-ladang minyak yang aktif memproduksi di Pekanbaru. Studi ini dilatarbelakangi bahwa masa pengelolaan PT Caltex Pacific Indonesia terhadap Coastal Plain Pekanbaru akan

---

<sup>33</sup> Hafsanita. 2008.

segera habis dan terdapat wacana bahwa Pemerintah Provinsi Riau tidak ingin memperpanjang kontrak dan ingin mengelola sendiri ladang minyak tersebut demi kepentingan masyarakat Riau. Guna mengetahui kesiapan Pemerintah Provinsi Riau, maka dilakukan penelitian dengan menggunakan metode AHP untuk mengetahui tujuan dan strategi yang diharapkan oleh Pemerintah Provinsi Riau dan pihak PT Caltex Pacific Indonesia. Input yang digunakan dalam analisis AHP adalah responden/expert dari perwakilan Praktisi/Teknokrat (Pemerintah Provinsi Riau), Akademisi, dan pihak PT Caltex Pacific Indonesia.

Sitinjak (2000) dalam Thesisnya menggunakan pendekatan SWOT dikombinasikan dengan AHP dalam menentukan faktor penghambat dan pendukung utama yang berpengaruh terhadap efektifitas Kejaksaan Agung dalam pemberantasan korupsi. Strategi kebijakan pemberantasan korupsi yang dilaksanakan oleh Kejaksaan Agung didapatkan dari hasil AHP.

Alamin (2001) dalam Thesisnya berusaha menganalisis strategi dan kebijakan pengembangan Kawasan Pantai Utara Jakarta dengan menggunakan metode AHP. Data yang dianalisis dalam penelitian ini diperoleh dari kuesioner dan wawancara terstruktur, antara lain : pada tingkat misi, data diperoleh dari para ahli perencana, pada tingkat strategi data melibatkan pihak swasta, dan pada tingkat kebijakan, kuesioner dan wawancara dengan melibatkan seluruh komponen birokrasi, pihak swasta, pengelola bandara serta tokoh masyarakat di daerah penelitian. Kesimpulan penelitian yang dihasilkan adalah bahwa untuk tingkat strategi, prioritas utamanya adalah pembangunan pelabuhan dengan bobot tertinggi 0,257 (25,7%), diikuti oleh pembangunan tempat rekreasi 0,247 (24,7 %), industri 0,149 (14,49%), dan pengembangan ekonomi 0,147 (14,7 %). Sedangkan pada tingkat kebijakan yang harus diprioritaskan adalah faktor birokrasi dengan bobot 0,096 (9,6 %) diikuti oleh faktor pendanaan keuangan 0,062 (6,2 %) dan prasarana 0,043 (4,3%). Kesimpulan berikutnya adalah bahwa gatra ketahanan kota yang paling berpengaruh dan perlu ditingkatkan untuk kesuksesan strategi dan kebijakan pengembangan kawasan pantai Utara Jakarta adalah gatra ekonomi dan keamanan dengan masing-masing bobot prioritas 0,273 (27,3%) diikuti politik 0,235 (23,5 %) dan sosial budaya 0,218 (21,8 %).

Hidayat (2005) melaksanakan penelitian dengan tujuan mengidentifikasi pemanfaatan ruang kawasan pesisir Kota Palu berdasarkan kondisi fisik, menganalisis penentuan prioritas program dalam pemanfaatan ruang kawasan pesisir Kota Palu dan menganalisis konsep yang tepat dalam melaksanakan program prioritas. Penelitian tersebut menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG) untuk mengevaluasi pemanfaatan ruang yang selanjutnya dikombinasikan dengan metode *Analytic Hierarchy Process* untuk mengetahui prioritas pemanfaatan kawasan pesisir serta metode SWOT untuk mendapatkan konsep pelaksanaan prioritas program yang diperoleh. Hasil penelitian ini menghasilkan simpulan bahwa kawasan yang harus mendapatkan prioritas pemanfaatan pengembangan secara berturut-turut adalah untuk kawasan pariwisata, industri, konservasi, pelabuhan, permukiman dan pertambakan. Adapun prioritas pelaku pengembangan kawasan adalah Investor, Pemerintah Daerah dan Masyarakat. Terkait pengembangan kawasan pariwisata di pesisir Teluk Palu, program strategis yang harus mendapatkan prioritas adalah pengembangan sumber daya manusia dan pemanfaatan sumber daya alam yang berwawasan lingkungan<sup>34</sup>.

Oktariadi (2009) dalam studinya menyatakan bahwa struktur peringkat risiko bencana tsunami terdiri atas faktor bahaya, kerentanan, dan ketahanan. Selanjutnya dalam penelitiannya dilaksanakan analisis terhadap faktor bahaya dengan indikator yang terdiri atas keterenggan pantai, kekasaran pantai (material permukaan), landaian, dan intensitas gempa bumi. Metode yang digunakan dalam pengambilan keputusan adalah metode *Analytic Hierarchy Process* dengan menghitung bobot dan matriks peringkat faktor bahayanya. Nilai peringkat tersebut kemudian digunakan sebagai alat pengambil keputusan untuk membuat peta bahaya tsunami melalui Sistem Informasi Geografis (SIG) dengan empat peringkat bahaya tsunami yaitu tinggi, sedang, rendah, dan aman. Dari hasil penelitian didapatkan temuan bahwa wilayah pesisir Kabupaten Sukabumi yang memiliki risiko bahaya tsunami tinggi adalah wilayah pesisir Cikakak, Teluk Pelabuhan Ratu, pedataran Ciemas (Teluk Ciletuh), Tanjung Ujung Genteng, dan sebagian wilayah pesisir Simpenan. Wilayah dengan zona bahaya tsunami sedang

---

<sup>34</sup> Hidayat. 2005.

adalah wilayah pesisir Surade, Cibitung, dan wilayah pesisir Tegalbuleud, sedangkan zona yang memiliki bahaya bencana tsunami rendah meliputi wilayah pesisir Ciselok, Simpenan, dan wilayah pesisir Ciemas. Adapun wilayah pesisir selain tersebut di atas, termasuk zona aman (tidak terpengaruh) bahaya tsunami<sup>35</sup>.

Natapura (2009) dalam papernya menggunakan metode AHP sederhana untuk menganalisis perilaku investor institusional. Pada penelitian tersebut, dilakukan analisis terhadap investor institusional yang memiliki modal besar dan mengidentifikasi perilaku (behavior) mereka yang dapat mempengaruhi market. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kebanyakan investor institusional menunjukkan perilaku rasional dengan persentase 55 %, sedangkan 45% tidak rasional, dan tidak ada yang menggunakan intuisinya. Faktor utama yang mempengaruhi keputusan mereka dalam berinvestasi adalah kondisi ekonomi suatu negara (25,12 %) yang kemudian diikuti berbagai faktor lainnya seperti *liquidity, rentability, solvability, dan quality of financial report*<sup>36</sup>.

### **2.3. Posisi Penelitian**

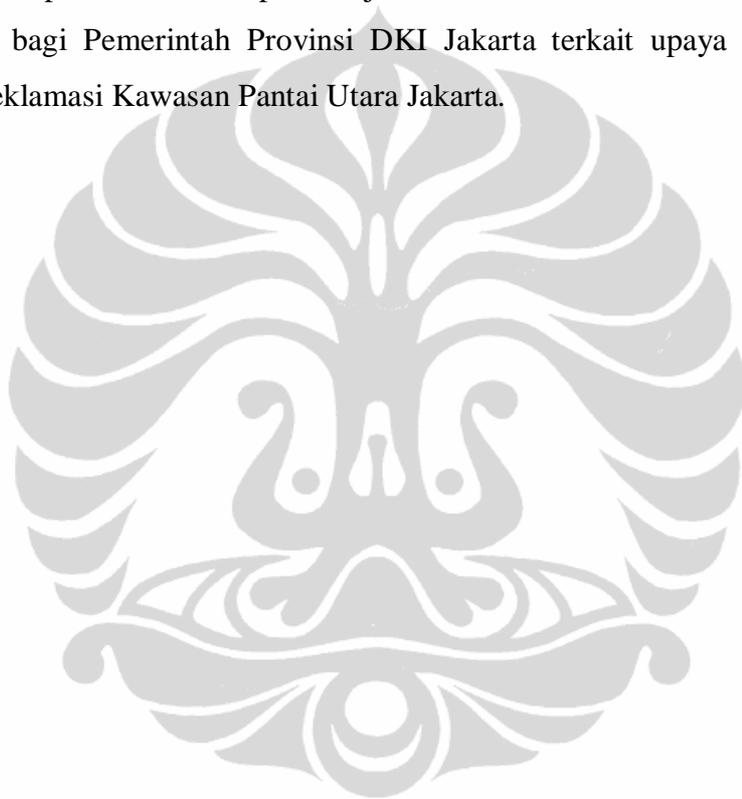
Penelitian ini ingin melengkapi berbagai penelitian yang telah ada sebelumnya untuk digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam penyusunan kebijakan terkait pengembangan Kawasan Reklamasi Pantai Utara Jakarta. Mengacu pada studi *Jakarta Coastal Defences Strategy*, pengembangan reklamasi Pantai Utara Jakarta yang terintegrasi dengan pembangunan *Giant Sea Wall* perlu segera dilaksanakan dalam rangka penanggulangan banjir khususnya di Jakarta Utara. Selain itu berbagai penelitian yang telah ada sebelumnya lebih banyak membahas tentang dampak reklamasi Pantai Utara Jakarta terhadap masyarakat ataupun lingkungan, namun belum banyak membahas tentang upaya mempercepat perwujudannya. Penelitian ini berusaha menganalisis upaya percepatan perwujudan reklamasi yang didahului dengan analisis preferensi dari berbagai pihak yang dianggap mampu mempengaruhi perwujudan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta khususnya Pihak Swasta selaku mitra Pemerintah Provinsi

---

<sup>35</sup> Oktariadi. 2009.

<sup>36</sup> Natapura. 2009.

DKI Jakarta. Terkait metode yang digunakan untuk menganalisis preferensi pihak terkait, mengadopsi metode yang digunakan oleh Alamin (2001) yang menggunakan metode AHP dalam tesisnya. Perbedaannya adalah apabila Alamin menggunakan metode AHP untuk menentukan strategi dan kebijakan pengembangan Kawasan Pantai Utara Jakarta, maka penelitian ini menggunakan metode AHP untuk menentukan insentif yang diperlukan dalam mewujudkan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta. Sebagai penutup disampaikan bahwa diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi salah satu masukan ataupun bahan pertimbangan bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terkait upaya percepatan perwujudan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta.



## BAB 3

### METODOLOGI

Metodologi yang digunakan pada penelitian ini disesuaikan dengan karakteristik rencana pengembangan Kawasan Pantai Utara Jakarta yang membutuhkan dana yang relatif cukup besar (*capital intensive*), melibatkan Pihak Swasta, namun masih belum dilengkapi dengan rinci pengembangannya. Pada Bab 3 ini akan dibahas mengenai metode analisis yang digunakan pada Bab 4. Sedangkan pada SubBab 4.1. akan dipaparkan mengenai gambaran umum Kawasan Pantai Utara Jakarta yang mencerminkan betapa vitalnya kawasan ini ditinjau dari sudut pandang demografis dan ekonomi dengan mekanisme *desk study* berdasarkan data sekunder dari berbagai sumber/literatur. Kemudian pada SubBab 4.2. akan dibahas mengenai berbagai peraturan dan kebijakan terkait reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta yang memuat berbagai dasar hukum pelaksanaan reklamasi beserta prinsip-prinsip pengembangannya dengan menggunakan metode *Content Analysis* berdasarkan berbagai data sekunder yang telah dikumpulkan. Selanjutnya pada SubBab 4.3. akan dibahas mengenai hubungan antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta dalam konteks pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta. Selanjutnya pada SubBab 4.4. akan dibahas mengenai hasil *Analytical Hierarchy Process* yang inputnya berasal dari data primer. Hasil AHP kemudian disintesis kembali pada SubBab 4.5. dengan menggunakan metode *In Depth Interview*. Masing-masing metode analisis yang akan digunakan pada penelitian ini selanjutnya akan dibahas lebih rinci pada bab ini.

#### **3.1. Metode *Content Analysis***

Metode *Content Analysis* pada penelitian ini akan dilaksanakan terhadap dua substansi yaitu pertama : identifikasi bentuk insentif yang memungkinkan untuk diberikan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta kepada Pihak Swasta agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku sebagaimana dibahas pada SubBab 3.2.1.2., serta kedua : identifikasi rencana

pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta sesuai peraturan yang berlaku sebagaimana dibahas pada SubBab 4.2. dimana pada metode ini akan dilaksanakan telaah yang mendalam atas suatu peraturan perundangan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah.

### 3.2. Metode *Analytic Hierarchy Process*

Ekonomi pada dasarnya adalah suatu ilmu yang mempelajari tentang perilaku (*behavior*). Ekonomi mikro mempelajari bagaimana rumah tangga dan perusahaan membuat keputusan dan berinteraksi di pasar. Dalam pengambilan keputusan, suatu *private institutions* tidak hanya mempertimbangkan *cost* semata, namun juga *preferences*. Mengacu pada hal tersebut, penelitian mengenai *private institutions preferences* menjadi penting untuk dikaji.

Dengan mempertimbangkan karakteristik pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta yang hingga saat ini masih belum dilengkapi rencana rinci pengembangannya, sehingga metode penelitian kualitatif untuk mengidentifikasi *preferences* Pihak Swasta dianggap tepat untuk mengidentifikasi alternatif kebijakan yang dapat diberikan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Dengan mengetahui *preferences* Pihak Swasta, maka Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat menentukan insentif yang paling diperlukan guna mempengaruhi perilaku pemilihan keputusan oleh Pihak Swasta dalam konteks perwujudan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta.

Metode analisis yang dianggap mampu merepresentasikan preferensi Pihak Swasta adalah *Analytical Hierarchy Process* (AHP). Pada prinsipnya AHP merupakan suatu metode pengambilan keputusan yang dilakukan dengan cara memecah suatu masalah yang kompleks dan tidak terstruktur ke dalam kelompok-kelompok, dan mengaturnya ke dalam suatu hierarki<sup>37</sup>. Metode AHP memiliki beberapa prinsip dasar yang sekaligus merupakan tahapan dalam proses analisisnya yaitu tahapan dekomposisi, tahapan penilaian komparasi, dan tahapan

---

<sup>37</sup> Saaty. 1994.

penentuan prioritas<sup>38</sup>. Masing-masing tahapan selanjutnya akan dibahas lebih detail sebagai berikut :

### **3.2.1. Tahapan Dekomposisi**

Langkah pertama yang perlu dilakukan pada tahap dekomposisi adalah mendefinisikan *goal* (tujuan) yang ingin dicapai. Pada penelitian ini, tujuan yang ingin dicapai adalah menentukan bentuk insentif yang paling tepat diberikan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta kepada Pihak Swasta dalam upaya perwujudan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta. Setelah tujuan didefinisikan, maka langkah selanjutnya adalah mengidentifikasi berbagai kriteria dan alternatif solusi yang memungkinkan untuk diberikan. Penentuan kriteria dan alternatif insentif dilaksanakan melalui metode *Content Analysis* terhadap berbagai peraturan perundangan yang berlaku. Kriteria dan alternatif insentif yang telah didapatkan kemudian di-*cross check* dengan konsep dan teori tentang insentif. Hasil dekomposisi adalah sebuah model yang memuat tujuan, kelompok alternatif, dan alternatif keputusan yang digambarkan dalam sebuah “*pohon hierarki*” (*hierarchical tree*).

#### **3.2.1.1. Profil Responden Pada Tahap Dekomposisi**

Di dalam peraturan perundangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 dan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 telah disebutkan berbagai bentuk insentif pemanfaatan ruang, namun tidak dilengkapi definisinya secara baku, sehingga menyebabkan multitafsir/multiinterpretasi sesuai pemahaman masing-masing orang. Kondisi ini menyebabkan penyusunan model AHP menjadi lebih rumit. Menyikapi kondisi tersebut maka perlu dibuat batasan mengenai masing-masing bentuk insentif agar para responden (pada tahap *comparative judgment*) memiliki kesamaan persepsi dalam melakukan analisis. Batasan diperoleh melalui telaah atas peraturan perundangan yang berlaku, *desk*

---

<sup>38</sup> *An important part of AHP is to accomplish these three steps : state the objective, define the criteria, pick the alternatives (Model AHP mengacu pada Saaty. 1980).*

*study* atas berbagai contoh insentif yang pernah diterapkan baik di dalam dan di luar negeri, serta di-*cross check* dengan wawancara dengan beberapa orang yang dianggap kompeten dan memahami permasalahan.

Pada tahap ini responden dipilih melalui metode *Fixed Sampling Design* dimana hanya beberapa responden yang telah ditentukan yang diminta memberikan pandangan atas bentuk-bentuk insentif yang memungkinkan diberikan sesuai peraturan yang berlaku. Responden juga diminta memberikan alternatif insentif yang memungkinkan untuk diberikan mengacu pada berbagai contoh insentif yang pernah diberlakukan pada masa lalu ataupun contoh lain di luar negeri. Beberapa responden yang dipilih antara lain :

- 1) *Kepala Bagian Hukum dan Perundang-Undangan Direktorat Jenderal Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum.*

Pemilihan responden mempertimbangkan tugas pokok dan fungsi responden sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 08/PRT/M/2010. Pada peraturan dimaksud, Bagian Hukum dan Perundang-undangan, Sekretariat Direktorat Jenderal, Kementerian Pekerjaan Umum mempunyai tugas melaksanakan penyusunan rancangan peraturan perundang-undangan dan pemberian bantuan hukum dan koordinasi pembinaan Penyidik Pegawai Negeri Sipil bidang penataan ruang<sup>39</sup>. Mengacu pada hal tersebut, maka perwakilan Bagian Hukum Kementerian Pekerjaan Umum dianggap relevan menjelaskan berbagai bentuk insentif sebagaimana dicantumkan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

- 2) *Kepala Dinas Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta*

Pemilihan responden mempertimbangkan tugas pokok dan fungsi responden sebagaimana tercantum dalam Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta

---

<sup>39</sup> Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 08/PRT/M/2010 Pasal 120

Nomor 10 Tahun 2008. Pada peraturan dimaksud, tugas Dinas Pelayanan Pajak adalah melaksanakan pelayanan pajak<sup>40</sup>. Mengacu pada hal tersebut, maka diasumsikan bahwa perwakilan Dinas Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta memahami berbagai bentuk pajak yang terkait dalam pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta.

3) *Kepala Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Provinsi DKI Jakarta*

Pemilihan responden mempertimbangkan tugas pokok dan fungsi responden sebagaimana tercantum dalam Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 10 Tahun 2008. Pada peraturan dimaksud, tugas Badan Perencanaan Pembangunan Daerah yaitu menyusun, mengendalikan, dan mengevaluasi pelaksanaan rencana pembangunan daerah, penyelenggaraan penelitian dan pengembangan, dan pengelola statistik daerah<sup>41</sup>. Mengacu pada hal tersebut, maka diasumsikan bahwa perwakilan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dianggap relevan menjelaskan bentuk insentif yang memungkinkan untuk diberikan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

4) *Kepala Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup Setda Provinsi DKI Jakarta*

Pemilihan responden mempertimbangkan tugas pokok dan fungsi responden sebagaimana tercantum dalam Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 10 Tahun 2008. Pada peraturan dimaksud, tugas Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup yaitu melaksanakan perumusan kebijakan dan mengoordinasikan, memantau, mengevaluasi serta membina administrasi penyelenggaraan tata ruang, pertanahan, pertamanan, pemakaman, pengawasan

<sup>40</sup> Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah Pasal 103

<sup>41</sup> Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah Pasal 43.

dan penertiban bangunan, kebersihan, dan lingkungan hidup<sup>42</sup>. Mengacu pada hal tersebut, maka diasumsikan bahwa perwakilan Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup bisa menambahkan pemahaman mengenai kebijakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terkait pemberian insentif yang dimungkinkan untuk diberikan kepada Pihak Swasta.

### 3.2.1.2. Batasan Pengertian Insentif

Mengacu pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, terdapat dua klasifikasi insentif yaitu insentif fiskal dan non-fiskal. Namun pada penelitian ini dilakukan reklasifikasi yang mengacu pada berbagai teori dan kemudahan praktis penelitian. Reklasifikasi yang dilaksanakan juga mengacu pada hasil wawancara pada responden yang dianggap kompeten sebagaimana telah disebutkan pada SubBab 3.2.1.1. sebelumnya.

Pada penelitian ini terdapat dua klasifikasi insentif yang mengacu pada bidang yang diaturnya yaitu insentif fisik dan non-fisik. Insentif fisik dapat berupa penyediaan sarana dan prasarana serta ketentuan teknis. Adapun insentif non-fisik dapat berupa kemudahan perizinan, keringanan pajak, pengurangan retribusi, kompensasi, imbalan, sewa ruang, dan urun saham. Masing-masing bentuk insentif tersebut selanjutnya akan dibahas lebih rinci di bawah.

**Tabel 3.1. : Klasifikasi Bentuk Insentif**

<b>Bidang</b>	<b>Alternatif Insentif</b>
Fisik	Penyediaan sarana-prasarana Ketentuan teknis
Non-Fisik	Kemudahan perizinan Keringanan pajak Pengurangan retribusi

<sup>42</sup> Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah Pasal 28.

(Sambungan Tabel 3.1.)

Bidang	Alternatif Insentif
	Kompensasi Imbalan Sewa ruang (pola pengelolaan) Urun saham

1) Pembangunan Sarana dan Prasarana

Pengembangan Reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta diharapkan menggunakan seminimal mungkin dana Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang berarti dengan kata lain mengoptimalkan dana Pihak Swasta. Walaupun demikian, tetap tidak tertutup kemungkinan pengalokasian anggaran Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk pembangunan sarana dan prasarana untuk kepentingan umum di areal hasil reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta. Mengacu pada hal tersebut maka pembangunan sarana dan prasarana dapat menjadi salah satu bentuk insentif yang dapat digunakan dalam pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta.

Secara teknis, insentif pemanfaatan ruang berupa pembangunan sarana dan prasarana dapat dilaksanakan melalui dua kategori utama yaitu pembangunan sarana dan prasarana lingkungan ataupun sarana dan prasarana yang sifatnya strategis. Terkait sarana dan prasarana lingkungan, pengertiannya mengacu pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 yang menyebutkan bahwa prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman dan dapat berupa jaringan jalan, jaringan saluran pembuangan air limbah, jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*), dan tempat pembuangan sampah. Adapun sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi yang dapat berupa sarana perniagaan/perbelanjaan, sarana pelayanan umum dan pemerintahan, sarana

pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana rekreasi dan olah raga, sarana pemakaman, sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau, dan sarana parkir.

Adapun sarana dan prasarana yang sifatnya strategis diberikan batasan pengertian berupa infrastruktur kota yang dianggap mampu mempengaruhi struktur kota secara signifikan. Mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi DKI Jakarta 2030, terdapat beberapa infrastruktur strategis yang direncanakan akan dibangun di areal reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta yaitu jalan tol, angkutan massal berbasis rel, dan tanggul raksasa (*Giant Sea Wall*).

## 2) Pelampauan Ketentuan Teknis

Pemberian insentif berupa pelampauan ketentuan teknis intensitas ruang dapat diberikan dengan pertimbangan bahwa pihak Swasta telah berusaha mewujudkan tata ruang sesuai rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Sesuai Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 8 Tahun 1995, Kawasan Pantai Utara Jakarta dibagi menjadi tiga sub kawasan yaitu Sub-Kawasan Barat (batasan KLB maksimal 4), Sub-Kawasan Tengah (batasan KLB maksimal 10), dan Sub-Kawasan Timur (batasan KLB maksimal 5). Gubernur dapat memberikan insentif berupa pengecualian atas ketentuan KLB melebihi batasan maksimal yang telah ditetapkan. Secara teknis, insentif yang diberikan dilaksanakan melalui pengubahan rencana tata ruang.

Pada prinsipnya, insentif berupa pelampauan ketentuan teknis intensitas ruang (*Density Bonus*) dalam hal ini hanya berlaku pada penambahan Koefisien Lantai Bangunan (KLB / *Floor Area Ratio*) namun tidak berlaku pada penambahan Koefisien Dasar Bangunan (KDB / *Site Coverages*). Pelampauan ketentuan teknis juga tidak boleh melebihi ketinggian teknis bangunan sebagaimana pada Kawasan Reklamasi Bagian Barat tidak boleh melebihi ketentuan Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP).

### 3) Kemudahan Perizinan

Di dalam Peraturan Pemerintah No. 15 tahun 2010 disebutkan bahwa terdapat beberapa perizinan pemanfaatan ruang yaitu Izin Prinsip, Izin Lokasi, Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah, Izin Mendirikan Bangunan, dan izin lainnya. Terkait pemanfaatan ruang untuk lahan di atas 5000 m<sup>2</sup>, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah memberlakukan persyaratan perizinan berupa SIPPT yang muatannya mencakup izin prinsip (terdapat kegiatan yang diperbolehkan), izin lokasi (terdapat lokasi yang ditunjuk), dan izin pemanfaatan ruang (terdapat izin menggunakan/memanfaatkan ruang pada lokasi yang ditunjuk). SIPPT tersebut didahului dan dilanjutkan dengan berbagai persyaratan lainnya yang cukup banyak, sebagai contoh sebelum mendapatkan SIPPT maka harus terlebih dahulu memiliki Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lahan/Lokasi. Terkait banyaknya perizinan pemanfaatan ruang beserta persyaratannya, maka Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat memberikan kemudahan perizinan kepada pihak Swasta sebagai bentuk insentif pemanfaatan ruang.

### 4) Pengurangan Pajak

Pada prinsipnya pajak dapat digunakan sebagai penambah uang ataupun sebagai alat pengendali. Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat<sup>43</sup>.

Sesuai Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, Pajak Provinsi terdiri dari beberapa jenis yaitu Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Pajak Air Permukaan, Pajak Rokok<sup>44</sup>. Pajak Kabupaten/Kota terdiri dari beberapa jenis yaitu Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan

<sup>43</sup> Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah Pasal 1 Angka 10.

<sup>44</sup> Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah Pasal 2 ayat (1)

Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan<sup>45</sup>.

Dari klasifikasi tersebut di atas, terdapat pajak yang dapat dikenakan kepada Pihak Swasta terkait pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)<sup>46</sup>. Pemerintah dapat memberikan insentif berupa pengurangan pajak berupa *Tax Exemption / Reduction* yang teknisnya adalah pengurangan nilai BPHTB yang harus dibayar oleh Pihak Swasta.

5) *Keringanan Retribusi*

Retribusi Daerah adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan<sup>47</sup>. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat memberikan keringanan retribusi sebagai sebagai bentuk insentif pemanfaatan ruang pada 10 jenis retribusi yang terkait dengan bidang pelayanan ketatakotaan yaitu<sup>48</sup> pengukuran situasi tanah, pencetakan peta tematis ketatakotaan, Ketetapan Rencana Kota (K RK), Rencana Tata Letak Bangunan (RTL B), Pematokan untuk penerapan rencana kota, survey dan perencanaan trace jalur-jalur jalan, jembatan, saluran atau utilitas, penataan perpetakan pada jalur jalan utama dan jalur jalan sekunder, persetujuan prinsip penyesuaian rencana peruntukan tanah rinci, persetujuan prinsip penyesuaian Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Izin Penunjukan Penggunaan Tanah.

<sup>45</sup> Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah Pasal 2 ayat (2)

<sup>46</sup> Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah Pasal 85. Sesuai ketentuan yang berlaku, Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Tanah di reklamasi akan memiliki status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Lahan.

<sup>47</sup> Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah Pasal 1 Angka 64.

<sup>48</sup> Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2006 tentang Retribusi Daerah Pasal 118 ayat 1 menyebutkan tentang Pelayanan Ketatakotaan di Provinsi DKI Jakarta.

6) Kompensasi

Kompensasi pada prinsipnya merupakan penggantian atas suatu kerugian dimana bentuk ganti rugi tersebut dapat berupa uang atau bukan uang (natura)<sup>49</sup>. Ditinjau dari terminologi ketataruangan, kompensasi diberikan kepada pihak yang terkena kerugian akibat pemanfaatan ruang oleh suatu pihak. Kompensasi merupakan suatu bentuk internalisasi atas eksternalitas negatif suatu pemanfaatan ruang oleh satu pihak.

Dalam konteks pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta, pemanfaatan ruang oleh Pihak Swasta dianggap berpotensi memicu eksternalitas negatif yang berdampak pada masyarakat di sekitar kawasan tersebut. Mengacu pada pertimbangan tersebut, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mengharuskan Pihak Swasta yang akan melaksanakan reklamasi untuk memberikan dana kompensasi kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Dana tersebut selanjutnya akan digunakan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk memperbaiki kehidupan masyarakat yang terkena dampak negatif pengembangan reklamasi Pantai Utara Jakarta.

Mengacu pada pemahaman di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kompensasi tidak digunakan sebagai insentif dalam konteks hubungan kerja sama antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta dalam pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta. Dengan demikian, pada penelitian ini kompensasi dianggap tidak termasuk sebagai alternatif kebijakan untuk mendorong reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta.

---

<sup>49</sup> Menurut Kamus Bahasa Indonesia, kompensasi adalah ganti rugi; pemberesan piutang dengan memberikan barang-barang yg seharga dengan utangnya; pencarian kepuasan di suatu bidang untuk memperoleh keseimbangan dari kekecewaan dalam bidang lain. Menurut Kamus Penataan Ruang, kompensasi adalah ganti rugi atau pemberian imbalan berupa uang atau bukan uang (natura).

7) Imbalan

Batasan pengertian imbalan sangat luas karena dari segi bahasa, imbalan merupakan upah sebagai balas jasa<sup>50</sup>. Ditinjau dari terminologi ketataruangan, Pemerintah dapat memberikan upah kepada masyarakat atau Pihak Swasta yang berperan memanfaatkan ruang sebagaimana rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Ditinjau dari aspek peraturan perundangan yang berlaku, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dimungkinkan secara hukum memberikan imbalan kepada masyarakat. Namun demikian, dalam konteks pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tidak akan memberikan imbalan berupa upah kepada Pihak Swasta. Hal ini dilatarbelakangi konsep kerja sama dalam pengembangan Kawasan Pantai Utara Jakarta dimana Pemerintah Provinsi DKI Jakarta justru berharap agar Pihak Swasta untuk mau memanfaatkan ruang menggunakan dananya sendiri. Mengingat Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ingin mengoptimalkan keunggulan komparatif Pihak Swasta dalam hal pendanaan, maka insentif berupa imbalan dianggap bukan merupakan suatu alternatif kebijakan pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta.

8) Sewa Ruang

Status tanah hasil reklamasi adalah Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Lahan. Bentuk insentif berupa sewa ruang tidak termasuk sebagai alternatif bentuk insentif yang dapat diberikan kepada Pihak Swasta karena ruang yang diberikan sudah diberikan status Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Lahan.

<sup>50</sup> Kamus Bahasa Indonesia. Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. Jakarta. 2008.

### 9) Urun Saham

Dari definisi berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, saham diartikan sebagai bagian, andil, sero (tentang permodalan), atau sumbangan<sup>51</sup>. Secara administrasi keuangan, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dimungkinkan untuk memberikan urun saham kepada BUMD yang selanjutnya bekerja sama dengan Pihak Swasta yang akan melaksanakan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta.

Walaupun secara aturan dimungkinkan, namun pemberian insentif berupa urun saham mendapatkan tentangan secara konseptual dengan pertimbangan bahwa dana besar yang dihimpun oleh masyarakat banyak (khususnya melalui pajak), sebaiknya tidak dialokasikan kepada hanya segelintir pemilik modal yang akan melaksanakan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta<sup>52</sup>.

Dengan mempertimbangkan hal tersebut diatas, maka urun saham dianggap bukan merupakan alternatif insentif yang dapat diberikan kepada Pihak Swasta yang akan melaksanakan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta.

#### **3.2.1.3. Pemodelan**

Mengacu pada beberapa batasan yang telah disebutkan di atas, maka selanjutnya dilaksanakan pengklasifikasian atas masing-masing bentuk insentif yang memungkinkan dan dapat diberikan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta kepada Pihak Swasta sebagaimana pada Tabel 3.2. Pada tabel tersebut, bentuk insentif yang memungkinkan untuk diberikan kepada Pihak Swasta ditandai (V), sedangkan bentuk insentif yang dianggap tidak memungkinkan untuk diberikan kepada Pihak Swasta ditandai dengan (X).

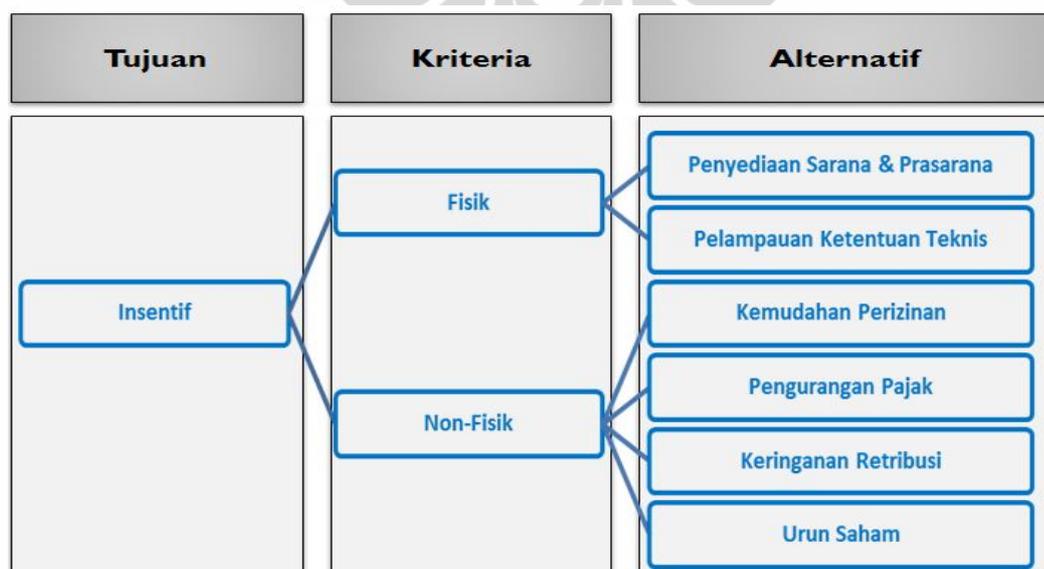
<sup>51</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia : saham adalah bagian, andil, sero (tentang permodalan), sumbangan (pikiran dan tenaga)

<sup>52</sup> *The potential equity problem with investment incentives is straightforward: the incentives are paid to owners of capital, but are paid for by average taxpayers.* Secara legal BUMD merupakan bagian dari keuangan negara (berdasarkan UU No. 17/2003 tentang Keuangan Negara).

**Tabel 3.2. : Re-Klasifikasi Bentuk Insentif**

<b>Kriteria</b>	<b>Alternatif Bentuk Insentif</b>	<b>Dapat Diberikan</b>
Fisik	Penyediaan sarana-prasarana	V
	Pelampauan Ketentuan teknis	V
Non-Fisik	Kemudahan perizinan	V
	Keringanan pajak	V
	Pengurangan retribusi	V
	Kompensasi	X
	Imbalan	X
	Sewa ruang (pola pengelolaan)	V
	Urun saham	V

Dengan demikian dapat diketahui bahwa bentuk insentif yang memungkinkan dibagi menjadi kriteria fisik dan kriteria non-fisik. Adapun alternatif bentuk insentif yang memungkinkan untuk diberikan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta kepada Pihak Swasta dapat berupa penyediaan sarana dan prasarana, pelampauan ketentuan teknis, kemudahan perizinan, keringanan pajak, pengurangan retribusi, sewa ruang, dan urun saham. Pengklasifikasian kriteria insentif dan alternatif bentuk insentif tersebut selanjutnya distrukturkan menjadi suatu pohon hierarki sebagaimana Gambar 3.1 di bawah.

**Gambar 3.1. : Pohon Hierarki**

### 3.2.2. Tahapan Penilaian Komparasi

Pada tahap ini dilaksanakan penilaian tentang kepentingan relatif dua elemen pada suatu tingkat tertentu yang berkaitan dengan tingkat di atasnya (*pairwise comparison*)<sup>53</sup>. Penilaian komparasi dilaksanakan terhadap pohon hierarki yang telah dibuat pada tahap Dekomposisi. Responden diminta memberikan penilaian dan pembobotan dengan menggunakan skala terbatas dari skala 1 sampai dengan 9. Nilai 1 menunjukkan bahwa suatu elemen sama pentingnya / indiferean dibandingkan dengan elemen yang diperbandingkan. Sedangkan nilai 9 menunjukkan suatu nilai absolut / mutlak bahwa suatu elemen lebih penting dari elemen yang diperbandingkan. Pemilihan skala 1 sampai 9 mengacu pada hasil penelitian psikologi, pendapat pemakai AHP, perbandingan skala lain, dan kemampuan otak manusia dalam menyuarakan urutan preferensinya<sup>54</sup>. Selain itu dasar acuan dari proses bobot penilaian dan perbandingan juga berdasar dari pemikiran Dantzig tentang *the talent of number sense* sebagaimana dituangkan dalam peringkat sebagai berikut<sup>55</sup>.

**Tabel 3.3. : Nilai Skala Preferensi**

Skala	Definisi	Keterangan
1	Kedua elemen adalah sama tingkat kepentingannya	Dua elemen memberikan kontribusi yang sama atau memiliki bobot yang seimbang
3	Suatu elemen agak sedikit penting atau disukai atau mirip dibanding elemen lainnya	Pengalaman dan judgement agak menyukai sebuah elemen dibanding elemen lainnya
5	Suatu elemen lebih penting atau disukai atau mirip terhadap elemen lainnya. Dengan kata lain suatu elemen secara esensial lebih penting daripada lainnya	Pengalaman dan judgement lebih kuat menyukai sebuah element dibanding element lainnya
7	Suatu elemen sangat disukai/penting atau mirip daripada lainnya	Sebuah elemen sangat kuat disukai dan dominasinya terlihat nyata dalam keadaan yang sebenarnya dibandingkan lainnya
9	Suatu elemen absolut/mutlak pentingnya/disukai mirip dengan elemen lainnya	Fakta bahwa sebuah elemen lebih disukai daripada elemen lainnya berada pada kemungkinan yang

<sup>53</sup> Haas. An Illustrated Guide To The Analytic Hierarchy Process.

<sup>54</sup> Dantzig dalam Zulkifli. 2002.

<sup>55</sup> Dantzig dalam Zulkifli. 2002.

Sambungan Tabel 3.3.

		tertinggi dalam urutan yang telah diketahui
2,4,6,8	Nilai intermediate antara dua judgement yang peringkatnya berdekatan. Dengan kata lain ini adalah nilai antara	Kompromi diperlukan antara dua judgement. Artinya jika ragu-ragu memilih skala misalnya antara 7 dan 9, maka nilai antara dapat digunakan

Sumber : Dantzig dalam Zulkifli (2002)

Pengambilan sampel atau responden yang akan melaksanakan penilaian komparasi dipilih melalui metode *stratified cluster sampling*. Sampel atau responden yang dianggap mewakili populasi dibagi menjadi kelompok / strata yang homogen lebih dahulu yang dalam hal ini adalah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta. Pemisahan ini disebabkan masing-masing memiliki kepentingan yang berbeda-beda dimana Pihak Swasta dipastikan lebih memprioritaskan *private interest*, sebaliknya Pemerintah Provinsi DKI Jakarta lebih memprioritaskan *public interest*. Selanjutnya dari masing-masing strata tersebut, yaitu dari pihak Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan pihak Pihak Swasta, dipilih sampel atau responden yang dianggap mampu mewakili.

Perwakilan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang dipilih sebagai responden pada tahap ini mengacu pada Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah. Mengacu pada peraturan tersebut, maka responden yang dianggap mampu mewakili Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah Kepala Bappeda Provinsi DKI Jakarta, Kepala Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup Setda Provinsi DKI Jakarta, dan Kepala Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta.

Adapun responden yang dipilih dari Pihak Swasta hanya terbatas pada pihak-pihak yang telah memiliki dokumen kerja sama secara langsung dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terkait pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta sejak tahun 1997 baik berupa *Memorandum of Understanding*, *Development Agreement*, dan Perjanjian Kerja Sama. Beberapa Pihak Swasta yang telah memiliki dokumen perjanjian dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tersebut dan dipilih sebagai calon responden adalah : Direktur PT Kapuk Naga Indah, Direktur PT Jakarta Propertindo, Direktur PT Muara Wisesa Samudra, Direktur PT Bhakti Bangun Eramulia, Direktur PT

Taman Harapan Indah, Direktur PT Ismac, Direktur PT Pembangunan Jaya Ancol, Direktur PT Jaladri Kartika Paksi, Direktur Manggala Krida Yudha, Direktur PT Pelindo II.

### 3.2.3. Tahapan Penentuan Prioritas

Dari setiap matriks *pairwise comparison* baik pada kriteria insentif maupun alternatif insentif dapat ditentukan nilai *eigenvector* untuk mendapatkan prioritas masing-masing tahap. Secara singkat dapat disebut bahwa *eigenvector* merupakan bobot rasio dari masing-masing faktor. Hasil dari *eigenvector* untuk masing-masing kriteria dan alternatif selanjutnya disintesis melalui perkalian pembobotan masing-masing kriteria dan alternatif. Kriteria dan alternatif yang dianggap paling penting adalah yang memiliki bobot paling besar.

### 3.2.4. Rasio Konsistensi

Penilaian dan pembobotan merupakan inti dari AHP dan hasilnya harus konsisten agar hasil AHP menjadi valid dan reliabel. Dengan demikian diharapkan jawaban dari responden adalah konsisten agar hasilnya valid. Meskipun demikian terdapat banyak kasus dimana keputusan-keputusan yang diambil tidak selalu konsisten. Dalam penggunaan AHP terdapat beberapa faktor yang dapat menyebabkan responden memberikan jawaban yang tidak konsisten yaitu<sup>56</sup> :

- 1) *Keterbatasan informasi*. Apabila subjek yang melakukan perbandingan dalam AHP memiliki keterbatasan informasi mengenai faktor-faktor yang diperbandingkan, maka penilaian yang diberikan cenderung akan bersifat acak (*random*) sehingga memberikan rasio inkonsistensi yang tinggi. Oleh karena itu, pihak yang memberikan penilaian perlu memiliki pengetahuan yang cukup terhadap topik yang dianalisis.

---

<sup>56</sup> Modul AHP mengacu pada Saaty (1980).

- 2) *Kurang konsentrasi*. Kurang konsentrasi pada saat memberikan penilaian atau tidak tertarik pada topik analisis juga dapat menyebabkan hasil penilaian yang tidak konsisten.
- 3) *Ketidakkonsistenan dalam dunia nyata*. Dalam dunia nyata, banyak kasus yang menunjukkan ketidakkonsistenan.
- 4) *Struktur model yang kurang memadai*. Secara ideal, keputusan yang kompleks disusun secara hirarkis sehingga faktor yang diperbandingkan tersebut merupakan pilihan yang berada pada level yang sama atau memiliki elemen yang setara (*comparable*).

AHP mentoleransi adanya inkonsistensi dengan menyediakan ukuran inkonsistensi penilaian. Ukuran ini merupakan salah satu elemen penting dalam proses penentuan prioritas berdasarkan *pairwise comparison*. Semakin besar nilai rasio inkonsistensi menandakan bahwa jawaban responden semakin tidak konsisten. Rasio konsistensi yang dapat diterima (*acceptable*) adalah kurang dari atau sama dengan 10 %, meskipun pada beberapa kasus tertentu, rasio konsistensi yang lebih besar dari 10 % dapat dianggap diterima<sup>57</sup>.

### 3.3. *IN DEPTH INTERVIEW*

AHP menghasilkan pilihan alternatif kebijakan mana yang paling diinginkan untuk diterapkan, sehingga cocok digunakan sebagai ilmu terapan. Namun demikian AHP memiliki beberapa kelemahan yang diantaranya adalah hanya dapat efektif apabila terdapat pilihan yang telah disediakan sebelumnya (berdasarkan kelompok alternatif beserta alternatif yang telah ditetapkan). Hasil AHP juga belum bisa menggali lebih dalam alternatif kebijakan yang diusulkan untuk dipilih. Guna mengatasi kelemahan metode AHP tersebut, maka hasil dari perhitungan AHP perlu dikombinasikan dengan metode lain yaitu *In Depth Interview*. Hasil dari analisis metode AHP akan digali lebih dalam khususnya terkait alasan pemilihan kebijakan sekaligus cara mengoperasionalkan kebijakan yang telah dipilih. Jadi secara singkat dapat disampaikan bahwa mekanisme *In*

---

<sup>57</sup> Saaty. 1988.

*Depth Interview* pada penelitian ini digunakan untuk melengkapi dan mensintesis hasil AHP.

## BAB 4

### HASIL DAN ANALISIS

#### 4.1. Gambaran Umum Kawasan Pantai Utara Jakarta

Gambaran umum kondisi Kawasan Pantai Utara Jakarta dapat ditinjau dari aspek demografi dan aspek ekonomi. Ditinjau dari aspek demografi, jumlah penduduk Provinsi DKI Jakarta pada tahun 2007 adalah sebesar  $\pm 9,057$  Juta jiwa<sup>58</sup>. Apabila ditambahkan dengan jumlah penglaju dari wilayah sekitar Provinsi DKI Jakarta yaitu Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi maka jumlah penduduk Provinsi DKI Jakarta pada siang hari diperkirakan sebanyak  $\pm 10,2$  Juta jiwa dengan kepadatan Penduduk mencapai 13.000-15.000 jiwa/km<sup>2</sup>. Dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat setiap tahunnya, maka tentu diperlukan lahan untuk mengakomodasi kegiatan dan aktivitas masyarakat tersebut. Secara lebih spesifik disampaikan data mengenai wilayah Jakarta Utara yang luasnya mencapai 142,43 km<sup>2</sup> dihuni oleh 1.176.531 jiwa<sup>59</sup> dengan kepadatan 8.260,42 jiwa/km<sup>2</sup>. Guna mengakomodir kegiatan dan aktivitas yang semakin meningkat akibat pertumbuhan penduduk perkotaan yang cukup besar tersebut, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah mempertimbangkan berbagai solusi yang salah satu diantaranya adalah melaksanakan reklamasi di Kawasan Pantai Utara Jakarta. Jadi secara singkat dapat dikatakan bahwa peran penting reklamasi di Kawasan Pantai Utara Jakarta dari aspek demografis adalah memberikan tambahan lahan baru untuk menampung berbagai kegiatan dan aktivitas yang semakin meningkat akibat pertumbuhan penduduk Provinsi DKI Jakarta dan sekitarnya.

Ditinjau dari aspek ekonomi, PDRB Provinsi DKI Jakarta Tahun 2008 atas dasar harga berlaku adalah sebesar Rp 677.044.743.160.000 rupiah, sedangkan PDB Indonesia Tahun 2008 atas dasar harga berlaku adalah sebesar Rp 4.948.688.400.000.000 rupiah, sehingga kontribusi PDRB Provinsi Jakarta

---

<sup>58</sup> Badan Pusat Statistik

<sup>59</sup> BPS Jakarta Utara. 2007.

terhadap PDB Nasional mencapai lebih dari  $\pm 14\%$ <sup>60</sup>. Statistik tersebut memperlihatkan bahwa ditinjau dari aspek ekonomi, Provinsi DKI Jakarta memiliki peran penting dalam skala nasional, bahkan peredaran uang di Jakarta diperkirakan mencapai 80% dari peredaran uang nasional. Salah satu kawasan yang memiliki peran vital di bidang ekonomi adalah Kawasan Pantai Utara Jakarta. Peran vital Kawasan Pantai Utara Jakarta terkait aspek ekonomi terlihat dari keberadaan beberapa Obyek Vital Nasional<sup>61</sup> seperti Unit Pembangkitan Muara Karang - Muara Tawar - Priok, Depot Pertamina Plumpang, dan Pelabuhan Tanjung Priok<sup>62</sup>. Bahkan Supono (2009) menyebutkan bahwa Pelabuhan Tanjung Priok berfungsi sebagai pintu gerbang perekonomian nasional dan internasional yang melayani 25% ekspor non-migas dan 50% volume impor nasional. Khusus kawasan pesisir Pantura Jakarta, nilai ekonomi totalnya pada tahun 2009 ditaksir sebesar Rp10,47 triliun yang diperoleh dari nilai ekowisata, nilai ekonomi air, nilai ekonomi penyerapan karbon, dan nilai keberadaan<sup>63</sup>. Salah satu upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk semakin meningkatkan peran vital Kawasan Pantai Utara Jakarta adalah melalui reklamasi. Rencana reklamasi di Kawasan Pantai Utara Jakarta diharapkan tidak hanya meningkatkan nilai strategis Provinsi DKI Jakarta pada skala nasional namun juga pada skala internasional.

#### **4.2. Peraturan Dan Kebijakan Terkait Reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta**

Pemerintah menyadari arti penting Kawasan Pantai Utara Jakarta baik dari sudut pandang ekonomi maupun lingkungan. Pemerintah juga menyadari bahwa Kawasan Pantai Utara Jakarta pada masa mendatang diperkirakan terus berkembang secara dinamis. Guna menangkap peluang pengembangan Kawasan Pantai Utara Jakarta khususnya melalui reklamasi, telah terdapat berbagai

---

<sup>60</sup> [www.bps.go.id](http://www.bps.go.id)

<sup>61</sup> Keppres No. 63 tahun 2004 dan Kepmen ESDM No. 1762/K/07/MEM/2007

<sup>62</sup> Supono. 2009.

<sup>63</sup> Supono (2009) menyebutkan bahwa nilai ini termasuk cukup besar jika dibandingkan dengan panjang pesisirnya yang hanya 35 km dan luas hutan yang hanya 305,49 ha.

peraturan baik di tingkat pusat dan daerah yang mengakomodir potensi pengembangan tersebut. Secara umum dapat dikatakan bahwa berbagai peraturan tersebut tidak hanya mempertimbangkan aspek ekonomi terkait pengembangan reklamasi namun juga mempertimbangkan aspek ekologi. Selanjutnya berbagai peraturan yang terkait rencana reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta tersebut akan dibahas secara lebih rinci pada bagian ini.

Pada tahun 1994, Pemerintah Pusat menerbitkan Keputusan Presiden Nomor 17 Tahun 1994 tentang Rencana Pembangunan Lima Tahun VI yang menyebutkan bahwa Kawasan Pantai Utara Jakarta termasuk kategori Kawasan Andalan yaitu kawasan yang mempunyai nilai strategis dipandang dari sudut ekonomi dan perkembangan kota. Penetapan Kawasan Andalan ini memiliki arti penting bahwa Pemerintah mulai menyadari peran maupun potensi pengembangan Kawasan Pantai Utara Jakarta.

Selanjutnya pada tahun 1995 Pemerintah menerbitkan Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta yang memuat pengertian, delineasi, lingkup, dan status pengelolaan. Pada peraturan dimaksud, reklamasi Pantai Utara Jakarta didefinisikan sebagai kegiatan penimbunan dan pengeringan laut di bagian perairan laut Jakarta<sup>64</sup>. Delineasi Kawasan Pantai Utara Jakarta terdiri dari sebagian wilayah Kotamadya Jakarta Utara yang meliputi areal daratan pantai utara Jakarta yang ada dan areal reklamasi Pantai Utara Jakarta<sup>65</sup>. Lingkup reklamasi Pantai Utara Jakarta meliputi bagian perairan laut Jakarta yang diukur dari garis pantai utara Jakarta secara tegak lurus ke arah laut sampai garis yang menghubungkan titik-titik terluar yang menunjukkan kedalaman laut 8 meter. Adapun tanah hasil reklamasi akan diberikan status hak pengelolaan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Peraturan yang diterbitkan oleh Pemerintah Pusat sebagaimana tersebut diatas kemudian ditindaklanjuti oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan penerbitan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan

---

<sup>64</sup>Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta Pasal 1 Angka 2.

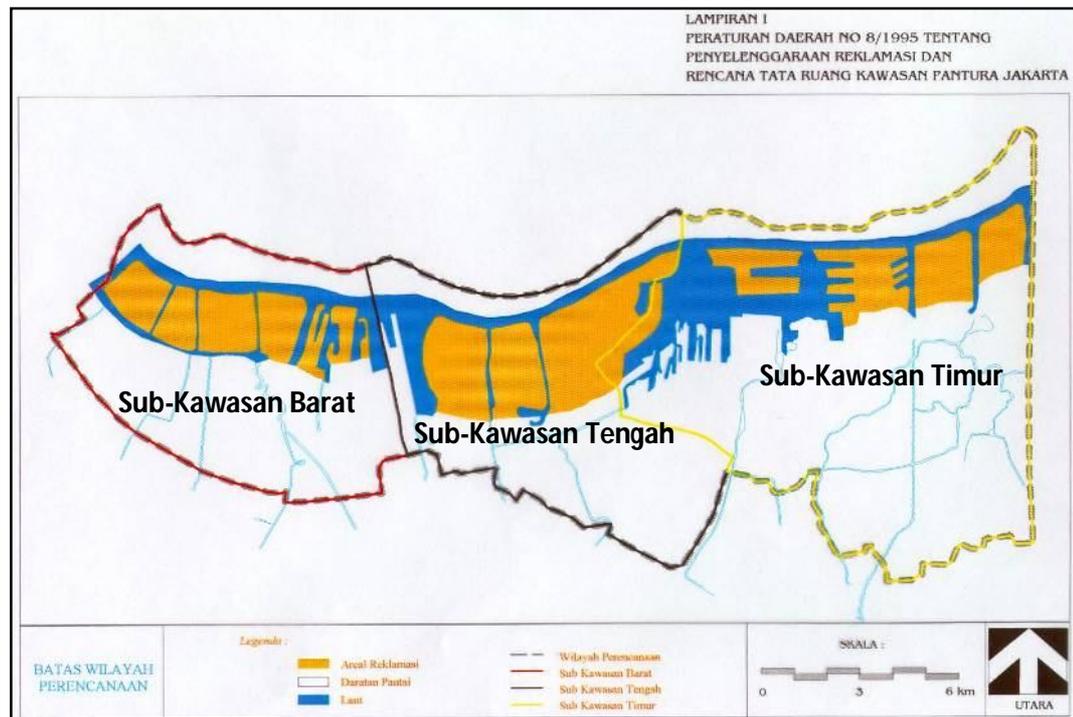
<sup>65</sup>Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta Pasal 1 Angka 1.

Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta yang memuat substansi penyelenggaraan reklamasi, batas wilayah perencanaan, kebijaksanaan pokok tata ruang, pembagian Sub-Kawasan, dan status tanah hasil reklamasi. Pada peraturan dimaksud, penyelenggaraan reklamasi serta pengelolaan tanah hasil reklamasi dan penataan kembali kawasan daratan Pantai Utara Jakarta dilaksanakan secara terpadu melalui kerja sama yang saling menguntungkan antara Pemerintah Daerah, masyarakat, dan dunia usaha<sup>66</sup>. Batas wilayah perencanaan Kawasan Pantai Utara Jakarta meliputi areal reklamasi yang meliputi bagian perairan laut Jakarta yang diukur dari garis pantai utara Jakarta secara tegak lurus ke arah laut sampai garis yang menghubungkan titik-titik terluar yang menunjukkan kedalaman laut 8 (delapan) meter, dan daratan pantai di dalam batas wilayah administrasi DKI Jakarta, di sebelah utara berbatasan dengan Laut Jawa, di sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Dati II Tangerang, di sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Dati II Bekasi, di sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Kelapa Gading wilayah Kotamadya Jakarta Utara, wilayah Kotamadya Jakarta Barat, wilayah Kotamadya Jakarta Pusat, wilayah Kotamadya Jakarta Timur<sup>67</sup>. Berdasarkan batas wilayah administrasi, perencanaan Kawasan Pantai Utara Jakarta meliputi 5 (lima) kecamatan yaitu Kecamatan Penjaringan, Pademangan, Tanjung Priok, Koja, dan Cilincing. Pembagian Kawasan Pantai Utara Jakarta menjadi 3 (tiga) Sub-Kawasan yaitu *Sub-Kawasan Barat*, *Sub-Kawasan Tengah*, dan *Sub-Kawasan Timur*.

---

<sup>66</sup>Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta Pasal 6

<sup>67</sup>Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta Pasal 8 Ayat 1



**Gambar 4.1. : Wilayah Rencana Reklamasi**

*Sumber : Lampiran Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 8 Tahun 1995 yang dimodifikasi*

Pada *Sub-Kawasan Barat* yang meliputi sebagian daratan Kecamatan Penjaringan dan areal reklamasi bagian barat yang dikembangkan dengan fungsi utama sebagai kawasan permukiman dan kegiatan komersial secara terbatas, dikembangkan serasi dengan kawasan lindung dan hutan bakau yang ada. Pemanfaatan ruang Sub-Kawasan Barat pada areal reklamasi adalah untuk perumahan dengan fasilitasnya, perdagangan/jasa, pemerintahan, dan Ruang Terbuka Hijau (RTH). Pada kawasan ini, Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditetapkan maksimal 4 (empat) dengan ketentuan tinggi bangunan dan rencana pemanfaatan ruang disesuaikan dengan batas keselamatan operasi penerbangan Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta.

Pada *Sub-Kawasan Tengah* yang meliputi sebagian daratan Kecamatan Penjaringan, daratan Kecamatan Pademangan, sebagian daratan Kecamatan Tanjung Priok, dan areal reklamasi bagian tengah yang dikembangkan dengan fungsi utama sebagai pusat perdagangan/jasa skala internasional, pusat

rekreasi/wisata dan permukiman dengan intensitas tinggi. Pemanfaatan ruang Sub-Kawasan Tengah pada areal reklamasi adalah untuk perumahan dan fasilitasnya, perdagangan/jasa, pemerintahan, bangunan umum dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) rendah dan RTH dimana KLB ditetapkan maksimal 10 (sepuluh).

Pada *Sub-Kawasan Timur* yang meliputi sebagian daratan Kecamatan Tanjung Priok, Kecamatan Koja, Kecamatan Cilincing, dan areal reklamasi bagian timur yang dikembangkan dengan fungsi utama sebagai pusat distribusi barang, pelabuhan, industri/ pergudangan serta permukiman sebagai penunjang. Pemanfaatan ruang Sub-Kawasan Timur pada areal reklamasi adalah untuk industri/ pergudangan, dan campuran perumahan/ bangunan umum dimana KLB ditetapkan maksimal 5 (lima).

Pada areal tanah hasil reklamasi Pantai Utara Jakarta diberikan status Hak Pengelolaan kepada Pemerintah Daerah yang dilimpahkan oleh Gubernur kepada Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta dengan batas daerah kerjanya ditetapkan oleh Gubernur. Dengan pelimpahan pengusahaan Hak Pengelolaan, Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta berwenang menggunakan tanah hasil reklamasi untuk diusahakan sendiri dan atau menyerahkan hak-hak atas tanah hasil reklamasi kepada pihak lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka melengkapi peraturan perundangan yang telah diterbitkan, pada tahun 1997 diterbitkanlah Keputusan Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional / Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Nomor Kep.920/KET/10/1997 tentang Pedoman Penataan Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta yang memuat pedoman penataan ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta yang digunakan untuk proses perencanaan, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang untuk mengembangkan Kawasan Pantai Utara Jakarta sebagai Kawasan Andalan Terpadu<sup>68</sup>. Pada tahun

---

<sup>68</sup>Keputusan Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional / Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Nomor Kep.920/KET/10/1997 tentang Pedoman Penataan Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta Pasal 2 Ayat 1. Dalam kegiatan reklamasi di Kawasan Pantai Utara Jakarta yang berkaitan dengan pengurugan laut diupayakan agar tidak menimbulkan kerusakan

2000 Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menerbitkan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 138 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Reklamasi Pantai Utara Jakarta yang memuat prosedur penyelenggaraan reklamasi secara makro.

Seiring berjalannya waktu, Pemerintah Pusat menerbitkan peraturan terbaru terkait pengelolaan wilayah pesisir yang di dalamnya terdapat pula pengaturan mengenai reklamasi yaitu Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Pada Undang-Undang tersebut disebutkan bahwa reklamasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil dapat dilakukan dalam rangka meningkatkan manfaat dan/atau nilai tambah wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil. Pelaksanaan reklamasi pada kawasan tersebut juga wajib memperhatikan keberlanjutan kehidupan dan penghidupan masyarakat, keseimbangan antara kepentingan pemanfaatan dan kepentingan pelestarian fungsi lingkungan pesisir dan pulau-pulau kecil, serta memenuhi persyaratan teknis pengambilan, pengerukan, dan penimbunan material<sup>69</sup>.

Pada tahun yang sama, Pemerintah Pusat juga menerbitkan peraturandi bidang ketataruangan yaitu Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang mengatur hal-hal prinsip menyangkut perencanaan ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Dengan terbitnya peraturan ini maka segala peraturan perundangan menyangkut ketataruangan baik pada skala nasional maupun daerah harus disesuaikan dengan Undang-Undang terbaru dimaksud. Pemerintah Pusat kemudian kembali menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional sebagai peraturan turunan dari Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tersebut. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tersebut memuat penetapan Kawasan Perkotaan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak,

---

lingkungan di Kawasan Pantai Utara Jakarta antara lain : 1) tidak menggunakan pasir laut, b) tidak menggunakan terumbu karang, 3) tidak menggunakan pasir pulau dari Kepulauan Seribu, 4) tidak menimbulkan perubahan arus laut yang menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan laut di Kepulauan Seribu.

<sup>69</sup>Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil Pasal 34.

Cianjur termasuk Kepulauan Seribu (Provinsi DKI Jakarta, Banten, dan Jawa Barat) sebagai Kawasan Strategis Nasional dengan sudut kepentingan ekonomi<sup>70</sup>.

Guna melengkapi Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 dan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008, Pemerintah Pusat kembali menerbitkan Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur. Di dalam peraturan dimaksud disebutkan dengan jelas bahwa muatan Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 tentang Reklamasi Pantai Utara Jakarta yang terkait dengan penataan ruang yang bertentangan dengan Keputusan Presiden ini dinyatakan tidak berlaku<sup>71</sup>. Sesuai Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 dimaksud, terdapat batasan teknis yang harus dipenuhi terkait reklamasi Pantai Utara Jakarta yaitu koefisien zona terbangun paling tinggi 40% (empat puluh persen) dan/ atau konstruksi bangunan di atas air secara bertahap dengan tetap memperhatikan fungsinya, dengan jarak dari titik surut terendah sekurang-kurangnya 200 (dua ratus) meter sampai dengan garis yang menghubungkan titik-titik terluar yang menunjukkan kedalaman laut 8 (Delapan) Meter, dan harus mempertimbangkan karakteristik lingkungan<sup>72</sup>.

Dalam perkembangannya Pemerintah Provinsi DKI Jakarta selanjutnya menerbitkan Peraturan Daerah yang mengacu pada muatan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008, dan Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2008 yaitu Peraturan Daerah Nomor 1 tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta 2030. Pada peraturan dimaksud telah dimuat visi untuk menjadikan Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia yang nyaman, berkelanjutan dan dihuni oleh masyarakat yang sejahtera. Adapun salah satu isu strategis yang perlu ditangani dalam rangka perwujudan visi tersebut adalah upaya merevitalisasi Pantai Utara Jakarta yang didalamnya tercakup pula rencana reklamasi. Sesuai Peraturan Daerah Nomor 1 tahun 2012, Kawasan Pantai Utara Jakarta menjadi

<sup>70</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional Lampiran X Nomor 20.

<sup>71</sup> Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur Pasal 72

<sup>72</sup> Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur Pasal 42

kawasan strategis provinsi dari sudut kepentingan ekonomi dan lingkungan. Mengacu pada Peraturan Daerah dimaksud, pengembangan reklamasi di Kawasan Pantai Utara Jakarta dilakukan berdasarkan arahan sebagai berikut<sup>73</sup>:

- a. pengendalian potensi kerusakan yang berwujud dalam fenomena kenaikan muka air laut, penurunan muka air tanah dan muka tanah, perluasan daerah genangan, abrasi dan erosi, sedimentasi, intrusi air laut, polusi air dan udara serta persoalan lain yang berhubungan dengan pemanfaatan lahan, air permukaan dan air tanah;
- b. reklamasi dilakukan dalam bentuk pulau yang ditentukan berdasarkan studi yang lebih rinci dengan memperhitungkan masa perancangan, keandalan tanggul dan perlindungan pesisir, resiko banjir, dan tindakan mitigasi, perlindungan hutan bakau, serta jalur lalu lintas laut, pelayaran dan pelabuhan;
- c. dalam perencanaan reklamasi tercakup rencana pengelolaan secara mandiri prasarana pulau reklamasi yang meliputi prasarana tata air, air bersih, pengolahan limbah dan sampah, serta sistem pengerukan sungai/kanal;
- d. setiap pulau reklamasi menyediakan ruang terbuka biru untuk waduk dan danau yang berfungsi sebagai penampungan air sementara ketika hujan, persediaan air untuk beberapa kebutuhan harian sumber air yang mungkin untuk di kembalikan ke dalam lapisan aquifer, tempat hidupnya beberapa flora dan fauna, serta untuk rekreasi; dan
- e. ruang perairan di antara pulau reklamasi dimanfaatkan untuk membantu penanggulangan banjir.

Sebagai kesimpulan atas berbagai peraturan di atas dapat dirangkum bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah memiliki kebijakan dan rencana makro yang cukup jelas terkait rencana reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta. Namun demikian kebijakan dan rencana makro tersebut masih belum memiliki rencana rinci yang dapat menjadi dasar operasional reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta khususnya menyangkut substansi maupun pentahapan

---

<sup>73</sup> RTRW Provinsi DKI Jakarta 2030 Pasal 104 ayat (2).

pelaksanaannya. Rencana makro yang ada hanya memuat arahan ataupun prinsip-prinsip pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta yang harus dipenuhi/dilaksanakan oleh Pihak Swasta selaku mitra Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam pengembangan reklamasi. Hubungan antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta dalam konteks pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta selanjutnya akan dibahas pada bagian di bawah ini.

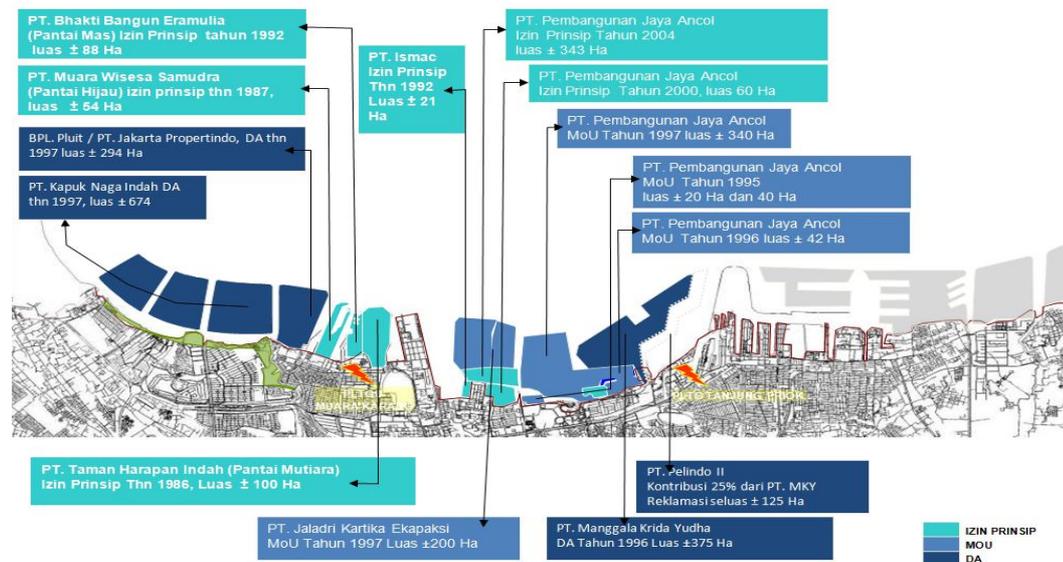
#### **4.3. Hubungan Antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Dan Pihak Swasta Dalam Konteks Pengembangan Reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta**

Pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta sangat terkait dengan upaya mewujudkan cita-cita Jakarta sebagai sebagai kota jasa berskala internasional. Pelaksanaan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta telah memiliki payung hukum yang jelas sebagaimana dipaparkan pada Bagian 4.2. Namun demikian harus disadari bahwa pengembangan Kawasan Pantai Utara Jakarta tidaklah mudah mengingat karakteristik pengembangannya yang membutuhkan modal yang sangat besar (*capital intensive*) serta dianggap sangat kompleks secara teknis.

Mengingat keterbatasan kapasitas pendanaan yang dimiliki (*financial gap*), maka Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mengajak Pihak Swasta untuk berpartisipasi mewujudkan rencana reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta. Sejak tahun 1997 telah banyak dokumen kerja sama yang ditandatangani antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan Pihak Swasta yang berniat melaksanakan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta seperti PT Kapuk Naga Indah, PT Jakarta Propertindo, PT Muara Wisesa Samudra, PT Bhakti Bangun Eramulia, PT Taman Harapan Indah, PT Ismac, PT Pembangunan Jaya Ancol, PT Jaladri Kartika Paksi, PT Manggala Krida Yudha, dan PT Pelindo II<sup>74</sup>. Dokumen kerja sama tersebut meliputi berbagai bentuk seperti Nota Kesepahaman (MoU), *Development Agreement* (DA), maupun Perjanjian Kerja Sama (PKS).

---

<sup>74</sup> Sri – mantan Sekretaris ex-Badan Pelaksana Reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta.



Sumber : BP. REKLAMASI PANTAI UTARA JAKARTA

**Gambar 4.2. : Lokasi dan Luas Pengembangan Rencana Reklamasi Oleh Pihak Swasta**

Berbagai dokumen kerja sama antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta tersebut secara garis besar memuat batasan kesepakatan pengembangan reklamasi di Kawasan Pantai Utara Jakarta oleh Pihak Swasta dengan substansi utama berupa luas areal reklamasi yang diperbolehkan untuk direklamasi, peruntukan yang diperbolehkan pada areal hasil reklamasi, kontribusi dan komitmen Pihak Swasta. Dengan adanya berbagai dokumen kerja sama tersebut dapat menjadi dasar bagi Pihak Swasta untuk melaksanakan reklamasi di Kawasan Pantai Utara Jakarta tentunya setelah menyelesaikan perizinan dan persyaratan teknis lainnya.

Walaupun telah terdapat berbagai dokumen kerja sama yang ditandatangani antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan pihak Swasta, namun pada kenyataannya kegiatan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta tidak terwujud sesuai harapan. Hingga saat ini hanya PT Taman Harapan Indah (Pantai Mutiara) yang telah melaksanakan reklamasi. Terdapat berbagai faktor yang mempengaruhi belum terwujudnya reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta sesuai

harapan seperti diungkapkan oleh Budiharjo<sup>75</sup> yaitu : terjadinya krisis ekonomi pada tahun 1998 yang menyebabkan peningkatan berbagai biaya produksi, Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta kurang mampu mendorong Pihak Swasta yang telah memiliki dokumen kerja sama pengembangan dengan Provinsi DKI Jakarta, serta belum adanya aturan main yang jelas dan tegas untuk mengendalikan kerja sama dengan Pihak Swasta (tidak ada penalty dan insentif). Selain berbagai faktor yang telah disebutkan sebelumnya, rencana pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta juga harus disesuaikan dengan berbagai kebijakan yang dituangkan dalam berbagai peraturan terbaru seperti Peraturan Presiden 54 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Jakarta Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, dan Cianjur; Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta; serta persyaratan penyusunan Kajian Lingkungan Hidup Strategis. Pembubaran Badan Pelaksana Reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta juga membuat upaya perwujudan rencana reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta menjadi sedikit terhambat.

Dengan semakin membaiknya kondisi perekonomian pada saat ini, maka diperlukan penguatan kembali konsep kerja sama pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan Pihak Swasta. Penguatan konsep kerja sama dilaksanakan guna mendorong Pihak Swasta untuk mau mewujudkan rencana reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta sesuai prinsip-prinsip pengembangan yang ditetapkan oleh Pemerintah. Terkait hal tersebut, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dimungkinkan memberikan insentif pemanfaatan ruang kepada Pihak Swasta yang telah memiliki dokumen kerja sama pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta. Pemberian insentif pemanfaatan ruang harus memperhatikan karakteristik pengembangan Kawasan Pantai Utara Jakarta, karakteristik pihak swasta, dan kemampuan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sendiri. Mengingat telah disebutkan pada bab sebelumnya bahwa *preferences* merupakan salah satu variabel yang sangat mempengaruhi perilaku pemilihan keputusan oleh Pihak Swasta, maka pada penelitian ini

---

<sup>75</sup>Budiharjo - mantan Wakil Gubernur Provinsi DKI Jakarta selaku Ex-Officio Ketua Badan Pelaksana Reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta.

dianggap penting untuk mengidentifikasi *preferences* Pihak Swasta untuk digunakan sebagai salah satu pertimbangan bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam mengambil kebijakan. Pada bagian selanjutnya akan dilakukan identifikasi *preferences* dengan menggunakan metode *Analytic Hierarchy Process*.

#### **4.4. *Analytic Hierarchy Process***

##### **4.4.1. Profil Responden**

Terdapat beberapa responden yang dilibatkan sebagai sampel pada tahap Penilaian Komparasi. Responden yang dipilih adalah para ahli (*expert*) dimana definisi ahli adalah pihak yang dianggap menguasai permasalahan. Responden dipilih melalui metode *Stratified Cluster Sampling* dimana para calon responden yang telah diidentifikasi sebelumnya dibagi menjadi dua klasifikasi yaitu perwakilan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan perwakilan Pihak Swasta. Pada tahap penilaian komparasi, tidak ada pihak lain di luar kedua klasifikasi tersebut yang dilibatkan sebagai responden. Pembatasan responden mempertimbangkan bahwa dokumen kerja sama pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta hanya ditandatangani antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan beberapa Pihak Swasta tertentu saja sebagaimana dijelaskan pada Bab 4.3. Selanjutnya perwakilan dari masing-masing pihak Pemerintah Provinsi DKI Jakarta maupun Pihak Swasta diminta untuk memberikan penilaian preferensi atas kriteria dan bentuk-bentuk insentif yang memungkinkan untuk diberikan guna mempercepat pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta.

Terkait pemilihan responden yang mewakili Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dilaksanakan dengan mempertimbangkan tugas pokok dan fungsi responden sebagaimana tercantum dalam Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah. Mengacu pada peraturan tersebut selanjutnya dipilih beberapa responden yang dianggap mewakili Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagaimana tercantum pada Tabel

4.1. Dari total 3 kuesioner yang telah disebarakan kepada calon responden yang mewakili Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, semuanya merespon dengan positif.

**Tabel 4.1. : Responden Yang Mewakili Pemerintah Provinsi DKI Jakarta**

No.	Responden
1.	Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi DKI Jakarta.
2.	Kepala Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta.
3.	Kepala Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup Setda Provinsi DKI Jakarta.

Adapun responden yang mewakili Pihak Swasta dipilih secara terbatas hanya pada Pihak Swasta tertentu yang telah memiliki dokumen kerja sama pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sejak tahun 1997 baik berupa *Memorandum of Understanding, Development Agreement*, dan Perjanjian Kerja Sama sebagaimana pada Bab 4.3. Terdapat beberapa calon responden yang awalnya akan dijadikan sebagai responden, namun hanya beberapa yang merespon dan mengisi kuesioner penelitian yang telah dikirimkan oleh peneliti. Terdapat 4 responden yang merespon (dari 10 target calon responden) yaitu PT Kapuk Naga Indah, PT Pembangunan Jaya Ancol, PT Jaladri Kartika Paksi, dan PT Muara Wisesa Samudra. Terkait jumlah responden dari Pihak Swasta dianggap sudah cukup representatif/mewakili populasi dengan mempertimbangkan jumlah paket reklamasi dan total luas areal reklamasi yang dimiliki empat responden tersebut. Keempat responden tersebut memiliki 9 paket reklamasi dari total 14 paket reklamasi, dengan luas paket area reklamasi sebesar 1.753 ha (63,60%) dari total luas area reklamasi yang mencapai 2.756 ha. Daftar responden dari Pihak Swasta yang merespon dan mengisi kuesioner penelitian dapat dilihat pada Tabel 4.2.

**Tabel 4.2. : Responden Yang Mewakili Pihak Swasta**

<b>No.</b>	<b>Responden</b>	<b>Dokumen</b>	<b>Luas</b>	<b>Jumlah Paket</b>
1.	Perwakilan PT Kapuk Naga Indah	<i>Development Agreement</i>	674 ha	3
2.	Perwakilan PT Muara Wisesa Samudra	Izin Prinsip	54 ha	1
3.	Perwakilan PT Pembangunan Jaya Ancol	Izin Prinsip Memorandum of Understanding	403 ha 422 ha	4
4.	PT Jaladri Kartika Paksi	Memorandum of Understanding	200 ha	1
<b>Jumlah Total</b>			<b>1.753</b>	<b>9</b>

#### 4.4.2. Hasil Analytical Hierarchy Process

Masing-masing kriteria dan alternatif bentuk insentif sebagaimana model pada Gambar 3.1 selanjutnya diperbandingkan untuk mengetahui elemen mana yang lebih penting dan seberapa penting. Data yang dianalisis pada penelitian ini merupakan preferensi dari sudut pandang perwakilan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta ataupun kombinasi dari keduanya. Preferensi perwakilan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta selanjutnya dianalisis dengan menggunakan Program *Expert Choices* sebagaimana dibahas pada bagian berikut.

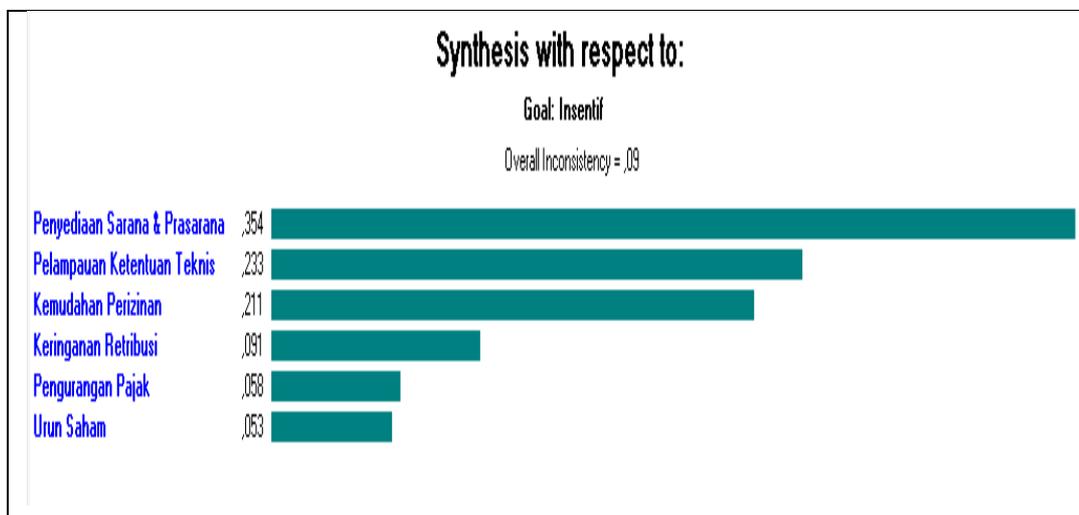
##### 4.4.2.1. Kompilasi Hasil Analisis Responden Total

Pada bagian ini terdapat 3 responden yang dianggap mewakili Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan 4 responden yang dianggap mewakili Pihak Swasta. Kompilasi atas kuesioner yang telah disebarkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta selanjutnya dianalisis dengan menggunakan program *Expert Choices* dan memberikan hasil sebagaimana berikut.



**Gambar 4.3. : Perbandingan Preferensi Kriteria Insentif (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta)**

Sesuai hasil analisis sebagaimana pada Gambar 4.3. terlihat bahwa secara keseluruhan menurut Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta, kriteria insentif fisik dianggap lebih penting (skor 0,626) dibandingkan kriteria insentif non-fisik (skor 0,374). Setelah dilakukan pembobotan atas kriteria insentif yang dimungkinkan, maka selanjutnya dilakukan pembobotan secara total terhadap alternatif bentuk insentif yang diinginkan sebagaimana dapat dilihat pada Gambar 4.4.



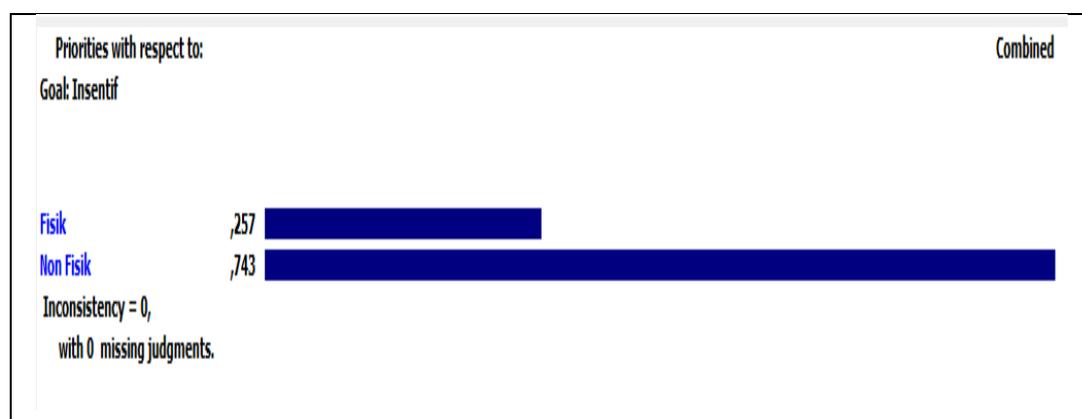
**Gambar 4.4. : Perbandingan Preferensi Alternatif Bentuk Insentif (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta)**

Pada Gambar 4.4. terlihat bahwa alternatif bentuk insentif berupa penyediaan sarana dan prasarana memiliki bobot paling tinggi (skor 0,354) yang

diikuti dengan alternatif bentuk insentif lainnya yaitu pelampauan ketentuan teknis (skor 0,233), kemudahan perizinan (skor 0,211), keringanan retribusi (skor 0,091), pengurangan pajak (skor 0,058), dan urun saham (skor 0,053). Temuan menarik pada hasil analisis ini adalah bahwa alternatif bentuk insentif peringkat pertama hingga ketiga memiliki skor di atas 0,1 sedangkan alternatif bentuk insentif lainnya memiliki skor di bawah 0,1. Temuan menarik lainnya adalah bahwa alternatif bentuk insentif peringkat kedua yaitu pelampauan ketentuan teknis dan alternatif bentuk insentif peringkat ketiga yaitu kemudahan perizinan memiliki skor yang tidak terlalu berbeda jauh yang berarti menunjukkan bahwa kedua bentuk insentif ini dianggap sama-sama penting. Derajat inkonsistensi (*overall inconsistency*) pada hasil analisis ini adalah senilai 0,09 yang berarti masih dapat diterima karena masih di bawah 0,1.

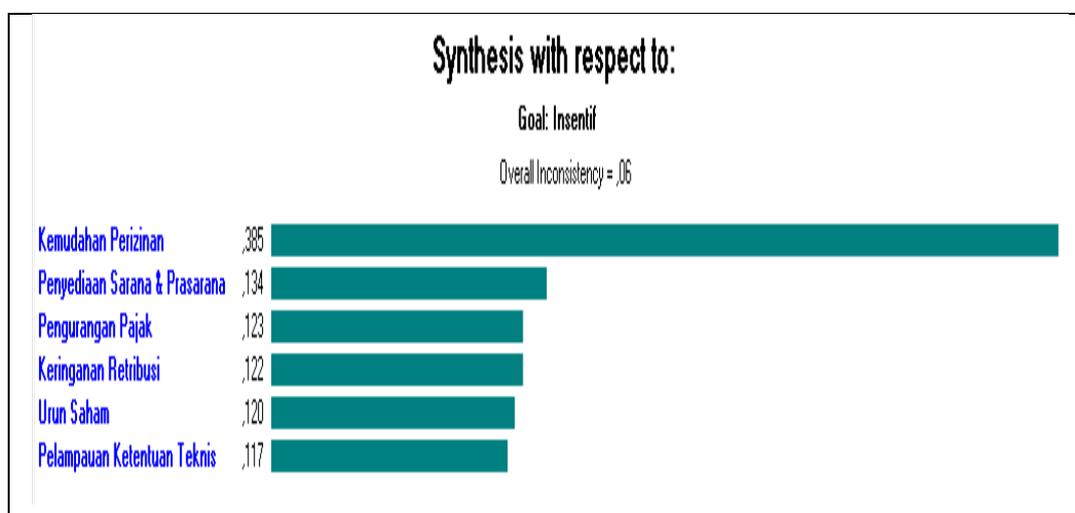
#### 4.4.2.2. Kompilasi Hasil Analisis Responden Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

Pada bagian sebelumnya telah dilakukan perhitungan AHP secara total antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta. Selanjutnya pada bagian ini akan dilakukan perhitungan AHP secara terpisah hanya terhadap preferensi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Pemahaman atas preferensi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dianggap penting karena merepresentasikan kemauan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam memberikan insentif kepada Pihak Swasta.



**Gambar 4.5. : Perbandingan Preferensi kriteria Insentif (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta)**

Dari hasil analisis terlihat bahwa menurut Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, kelompok bentuk insentif non-fisik dianggap jauh lebih penting (skor 0,743) dibandingkan kelompok bentuk insentif fisik (skor 0,257). Apabila melihat hasil analisis tersebut, skor yang dihasilkan cukup kontras dan jauh yang berarti Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sangat menginginkan kelompok bentuk insentif non-fisik dibandingkan kelompok bentuk insentif fisik. Setelah melakukan analisis atas kriteria insentif, maka selanjutnya dilakukan analisis terhadap alternatif bentuk insentif yang diinginkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebagaimana dapat dilihat pada Gambar 4.6. di bawah ini.



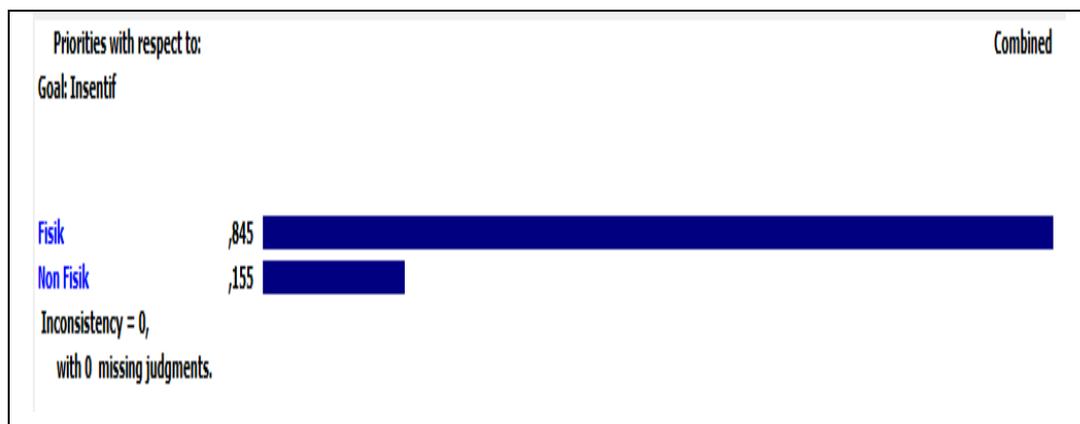
**Gambar 4.6. : Perbandingan Preferensi Alternatif Bentuk Insentif(Pemerintah Provinsi DKI Jakarta)**

Dari hasil perhitungan tersebut di atas terlihat bahwa dari sudut pandang Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, alternatif bentuk insentif berupa kemudahan perizinan merupakan insentif yang dianggap paling penting dengan skor sebesar 0,335 yang selanjutnya diikuti dengan alternatif bentuk insentif berupa penyediaan sarana dan prasarana (skor 0,134), pengurangan pajak (skor 0,123), keringanan retribusi (skor 0,122), urun saham (skor 0,120), dan pelampauan ketentuan teknis (skor 0,117). Skor yang cukup jauh ini menunjukkan betapa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memberi perhatian khusus pada bentuk insentif berupa kemudahan perizinan. Adapun derajat inkonsistensi (*overall*

*inconsistency*) pada hasil analisis tersebut adalah sebesar 0,06 yang berarti masih dapat diterima karena masih di bawah 0,1.

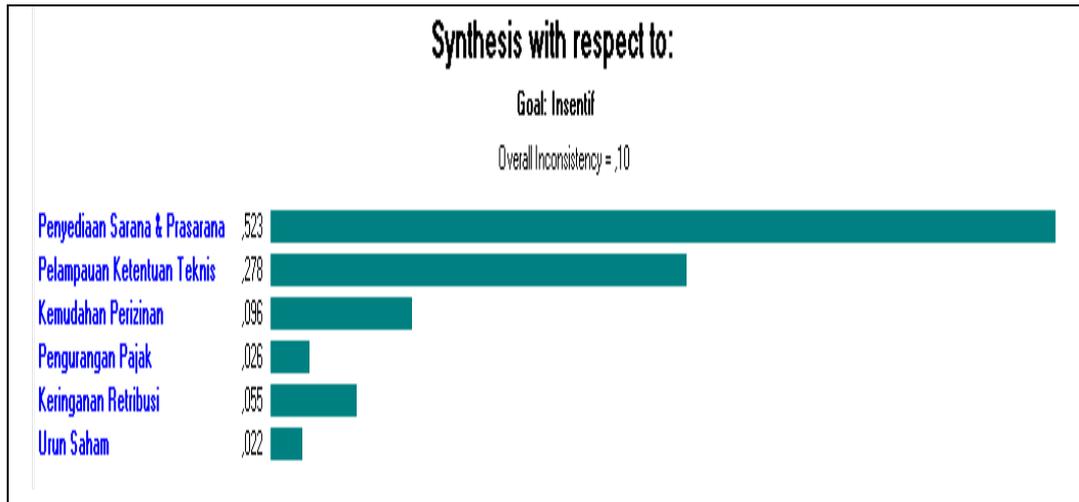
#### 4.4.2.3. Kompilasi Hasil Analisis Responden Pihak Swasta

Setelah melaksanakan analisis terhadap preferensi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, langkah penting selanjutnya adalah melakukan analisis terhadap preferensi Pihak Swasta. Pemahaman atas preferensi Pihak Swasta sangat penting pada penelitian ini karena dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Perbandingan preferensi kriteria insentif Pihak Swasta dapat dilihat pada Gambar 4.7.



**Gambar 4.7. : Perbandingan Preferensi Kriteria Insentif(Pihak Swasta)**

Dari hasil tersebut terlihat bahwa menurut Pihak Swasta, kriteria insentif fisik memiliki skor yang lebih tinggi yaitu sebesar 0,845 dibandingkan kriteria insentif non-fisik yang skornya hanya sebesar 0,155. Perbedaan skor yang cukup jauh ini memperlihatkan bahwa Pihak Swasta sangat menginginkan kriteria insentif fisik dibandingkan kriteria insentif non-fisik. Setelah melakukan penilaian atas kriteria insentif, maka selanjutnya dilakukan penilaian terhadap alternatif bentuk insentif yang diinginkan oleh Pihak Swasta sebagaimana dapat dilihat pada Gambar 4.8. di bawah ini.



**Gambar 4.8. : Perbandingan Preferensi Alternatif Bentuk Insentif  
(Pihak Swasta)**

Dari hasil analisis tersebut di atas terlihat bahwa dari sudut pandang Pihak Swasta, alternatif bentuk insentif yang paling diinginkan adalah berupa penyediaan sarana dan prasarana dengan skor sebesar 0,523 yang selanjutnya diikuti dengan alternatif bentuk insentif berupa pelampauan ketentuan teknis (skor 0,278), kemudahan perizinan (skor 0,96), keringanan retribusi (skor 0,65), pengurangan pajak (skor 0,026), dan urun saham (skor 0,022). Temuan yang menarik pada hasil analisis ini adalah hanya bentuk alternatif peringkat pertama berupa penyediaan sarana dan prasarana serta peringkat kedua berupa pelampauan ketentuan teknis yang memiliki skor di atas 0,1 sedangkan alternatif bentuk insentif lainnya memiliki skor di bawah 0,1. Hasil ini memperlihatkan bahwa Pihak Swasta sangat mengharapkan adanya alternatif bentuk insentif fisik berupa penyediaan sarana dan prasarana ataupun pelampauan ketentuan teknis. Adapun derajat inkonsistensi (*overall inconsistency*) pada hasil analisis tersebut adalah sebesar 0,1 yang berarti masih dapat diterima karena berada pada ambang batas toleransi yaitu 0,1.

#### 4.5. Sintesis Hasil Analisis

Dari hasil rekapitulasi penilaian menggunakan metode AHP secara keseluruhan terlihat bahwa kriteria insentif fisik (skor 0,626) dianggap lebih penting dibandingkan kriteria non-fisik (skor 0,374). Apabila dilihat secara parsial, hal initerutama dikontribusikanoleh *preferences*Pihak Swasta yang sangat menginginkan kriteria insentif fisik. SebaliknyaPemerintah Provinsi DKI Jakarta menganggap bahwa kriteria insentif non-fisik dianggap lebih penting. Secara keseluruhan, alternatif bentuk insentif yang dianggap paling penting adalah penyediaan sarana dan prasarana (skor 0,354), pelampauan ketentuan teknis (skor 0,233), dan kemudahan perizinan (skor 0,211). Adapun bentuk insentif lainnya dianggap tidak terlalu signifikan karena skornya di bawah 0,1. Mengingat skor yang dihasilkan oleh ketiga bentuk insentif tersebut relatif lebih tinggi dibandingkan alternatif lainnya, maka ketiga bentuk insentif tersebut akan dibahas secara lebih khusus pada bagian ini.

**Tabel 4.3. : Rekapitulasi Hasil *Analytic Hierarchy Process***

Responden	Kelompok Bentuk Insentif	Bentuk Insentif	Derajat Inkonsistensi
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta	Fisik (0,626) Non-fisik (0,374)	<i>Penyediaan sarana dan prasarana (0,354)</i> <i>Pelampauan ketentuan teknis (0,233)</i> <i>Kemudahan perizinan (0,211)</i> Lain-lain (< 0,100)	0,09
Pemerintah Provinsi DKI Jakarta	Non-fisik (0,743) Fisik (0,257)	<i>Kemudahan perizinan (0,335)</i> <i>Penyediaan sarpras (0,134)</i> Pengurangan Pajak (0,123) Keringanan Retribusi (0,122) Urun Saham (0,120) Pelampauan KT (0,117)	0,06
Pihak Swasta	Fisik (0,845 ) Non-fisik (0,155)	<i>Penyediaan sarpras (0,523)</i> <i>Pelampauan KT (0,278)</i> Lain-lain (< 0,100)	0,10

##### 1. *Penyediaan Sarana dan Prasarana*

Insentif fisik berupa penyediaan sarana dan prasarana sangat diinginkan oleh Pihak Swasta yang terlihat dari hasil AHP menempati peringkat

pertama. Keinginan Pihak Swasta agar Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memberikan bentuk insentif berupa penyediaan prasarana ini bisa dipahami mengingat penyediaan sarana dan prasarana oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tentunya akan mengurangi *cost* Pihak Swasta. Dengan adanya bentuk insentif ini Pihak Swasta berharap beban yang harus ditanggung menjadi berkurang.

Bentuk insentif berupa penyediaan sarana dan prasarana perlu ditelaah lebih mendalam karena sebagaimana telah disampaikan pada Bab 3.2.1.2., terdapat minimal dua kategori sarana dan prasarana yang dimaksud pada penelitian ini. Kategori pertama adalah sarana dan prasarana lingkungan, sedangkan kategori kedua adalah berupa infrastruktur strategis yang dianggap bisa mempengaruhi struktur ruang kota secara signifikan. Pada penelitian ini didapatkan temuan bahwa Pihak Swasta mengharapkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk membantu membangun kedua kategori sarana dan prasarana tersebut khususnya terkait pembangunan infrastruktur strategis.

Khusus mengenai pengertian sarana dan prasarana lingkungan mengacu pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah. Mengacu pada kedua peraturan tersebut, prasarana didefinisikan sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman dan dapat berupa jaringan jalan, jaringan saluran pembuangan air limbah, jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*), dan tempat pembuangan sampah. Adapun sarana didefinisikan sebagai fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi yang dapat berupa sarana perniagaan/perbelanjaan, sarana pelayanan umum dan pemerintahan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana rekreasi dan olah raga, sarana pemakaman, sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau, dan sarana parkir. Dalam praktik pembangunan di Provinsi DKI Jakarta, apabila Pihak Swasta melaksanakan pembangunan terhadap suatu kawasan perencanaan, maka penyediaan sebagian

besar sarana dan prasarana yang dibutuhkan di kawasan perencanaan tersebut menjadi tanggung jawab Pihak Swasta itu sendiri. Hal ini dilatarbelakangi pertimbangan bahwa eksternalitas / dampak pembangunan suatu kawasan oleh Pihak Swasta harus ditanggung oleh pihak yang melaksanakan pembangunan. Selain itu pembangunan sarana dan prasarana di suatu kawasan harus mengacu pada Standar Pelayanan Minimal yang telah ditetapkan sesuai ketentuan yang berlaku. Walaupun pada praktiknya penyediaan sarana dan prasarana lingkungan dibangun oleh Pihak Swasta, namun Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tetap dimungkinkan memberikan insentif pemanfaatan ruang berupa penyediaan sarana dan prasarana lingkungan dengan pertimbangan khusus selama tidak melanggar ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Terkait sarana dan prasarana yang sifatnya strategis dapat diidentifikasi dari kemampuannya mempengaruhi struktur ruang kota. Mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi DKI Jakarta 2030, terdapat beberapa infrastruktur strategis yang direncanakan akan dibangun di areal reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta yaitu jalan tol, angkutan massal berbasis rel, dan tanggul raksasa (*Giant Sea Wall*). Pencantuman infrastruktur strategis di dalam RTRW Provinsi DKI Jakarta 2030 mengandung konsekuensi bahwa infrastruktur tersebut harus diwujudkan minimal pada tahun 2030, dan perwujudannya menjadi tanggung jawab Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Walaupun telah terdapat pencantuman dalam RTRW Provinsi DKI Jakarta, namun masih belum ditetapkan lebih lanjut pembiayaannya apakah akan menggunakan dana APBN, APBD, atau Pihak Swasta.

Penekanan khusus perlu diberikan kepada *Giant Sea Wall* karena sebagaimana disebutkan dalam dokumen *Jakarta Coastal Defence Strategy* bahwa *Giant Sea Wall* merupakan infrastruktur yang sangat dibutuhkan dan vital dalam rangka penanggulangan banjir di Provinsi DKI Jakarta. *Giant Sea Wall* diperkirakan membutuhkan biaya yang sangat besar, sehingga skema pembiayaannya perlu ditelaah secara mendalam. Apabila pembiayaan pembangunan *Giant Sea Wall* seluruhnya dibebankan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, maka dikhawatirkan berdampak pada tergerusnya kapasitas fiskal Anggaran Pembiayaan dan Belanja Daerah (APBD). Oleh karena itu

perlu dipertimbangkan alternatif pembiayaan *Public-Private Partnership* dimana Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta bekerja sama (*financing sharing*) dalam membangun infrastruktur tersebut. Langkah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang berniat memasukkan rencana pembangunan *Giant Sea Wall* ke dalam salah satu proyek Master Plan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia (MP3EI) di Koridor Jawa dianggap tepat.

Dalam pelaksanaannya, skema pembiayaan dengan konsep *Public-Private Partnership* harus kreatif dan inovatif. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat memberikan kontribusi pembiayaan yang bersumber dari APBD, namun harus tetap memperhatikan kemampuan fiskal yang dimilikinya. Selain kontribusi dana oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terdapat beberapa alternatif lain pembiayaan *Giant Sea Wall* yang meminimalkan pengalokasian Anggaran Pembiayaan dan Belanja Daerah. Pembiayaan pembangunan *Giant Sea Wall* dapat di-*bundling* dengan rencana pembangunan jalan tol ataupun pengembangan kawasan. Konsep *bundling* ini mengandung makna bahwa keuntungan yang didapatkan dari pengembangan jalan tol ataupun pengembangan kawasan digunakan untuk mensubsidi (*cross subsidy*) pembangunan *Giant Sea Wall* tersebut. Walaupun alternatif pembiayaan seperti ini dapat diterapkan, namun memerlukan penelitian yang lebih lanjut untuk dikaji secara mendalam.

## 2. *Pelampauan Ketentuan Teknis*

Pihak Swasta juga menginginkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memberikan insentif berupa pelampauan ketentuan teknis pemanfaatan ruang. Pelampauan ketentuan teknis intensitas ruang pada gilirannya akan meningkatkan *revenue*. Pihak Swasta menginginkan agar diperbolehkan membangun melebihi ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta. Secara singkat disampaikan ulang bahwa pada peraturan dimaksud disebutkan bahwa pada *Sub-Kawasan Barat* yang dikembangkan dengan fungsi utama sebagai kawasan permukiman dan kegiatan komersial secara terbatas ditetapkan KLB maksimal 4 (empat), pada *Sub-*

*Kawasan Tengah* dengan fungsi utama sebagai pusat perdagangan/jasa skala internasional, pusat rekreasi/wisata dan permukiman dengan intensitas tinggi ditetapkan KLB maksimal 10 (sepuluh), pada *Sub-Kawasan Timur* yang dikembangkan dengan fungsi utama sebagai pusat distribusi barang, pelabuhan, industri/perdagangan serta permukiman sebagai penunjang ditetapkan KLB maksimal 5 (lima). Sesuai Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur disebutkan dengan jelas bahwa muatan ketataruangan terkait Reklamasi Pantai Utara Jakarta yang ditetapkan oleh berbagai peraturan perundangan sebelum peraturan tersebut terbit dinyatakan tidak berlaku. Sesuai Peraturan Presiden dimaksud, terdapat batasan teknis yang harus dipenuhi terkait reklamasi Pantai Utara Jakarta yaitu koefisien zona terbangun paling tinggi 40% (empat puluh persen). Peraturan Presiden tersebut mengatur tentang minimal KDB yang harus dipenuhi, namun tidak mengatur tentang minimal KLB. Dengan demikian Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dimungkinkan merevisi Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1995 dan mengatur ulang mengenai KLB maksimal yang diizinkan namun tidak boleh melebihi ketentuan KDB yang ditetapkan dalam Peraturan Presiden. Pelampauan KLB dapat dilandasi pemikiran bahwa Pihak Swasta turut membiayai infrastruktur strategis yang dibutuhkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta seperti *Giant Sea Wall*. Pelampauan KLB melebihi Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1995 harus ditetapkan dengan Peraturan Daerah yang baru yang mengatur tentang penataan ruang di areal reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta. Namun apabila Peraturan Daerah yang baru yang merupakan revisi Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1995 sudah ditetapkan, maka sesuai semangat yang tertuang dalam rezim *regulatory system* maka tidak boleh ada pelampauan ketentuan teknis melebihi rencana yang telah ditetapkan<sup>76</sup>. Jumlah pelampauan KLB yang diperbolehkan dalam peraturan yang terbaru harus diidentifikasi lebih lanjut menggunakan kajian khusus dan tidak bisa digeneralisir pada seluruh kawasan mengingat adanya perbedaan karakteristik masing-masing pulau reklamasi.

---

<sup>76</sup> Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengandung semangat *regulatory system*.

### 3. Kemudahan Perizinan

Kemudahan perizinan merupakan bentuk insentif yang paling diinginkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam rangka mempercepat perwujudan rencana reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta. Hal ini bisa dipahami mengingat Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tidak perlu menganggarkan pendanaan yang besar dari APBD. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menginginkan pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta semaksimal mungkin menggunakan dana Pihak Swasta dan seminimal mungkin menggunakan dana Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Perizinan yang dimaksud pada penelitian ini menyangkut dua hal yaitu pertama terkait substansi (*content*) kegiatan yang diizinkan, serta yang kedua terkait proses dan prosedurnya. Secara singkat dapat dijelaskan bahwa kejelasan substansi (*content*) kegiatan yang diizinkan untuk dibangun di areal reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta menjadi variabel yang sangat penting agar dapat menjadi dasar bagi Pihak Swasta dalam menyusun rencana pembangunan beserta *business plan*-nya. Kejelasan substansi (*content*) diperlukan oleh aparat Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk digunakan sebagai dasar analisis dalam menerbitkan perizinan reklamasi di Kawasan Pantai Utara Jakarta. Arahannya pengembangan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta yang tertuang dalam berbagai peraturan perundangan yang berlaku perlu dirinci agar dapat dioperasionalkan.

Selain kejelasan substansi (*content*), kejelasan proses dan prosedur juga tidak kalah penting dalam konteks pemberian izin di Kawasan Pantai Utara Jakarta. Walaupun telah terdapat Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 138 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Reklamasi Pantai Utara Jakarta, namun dalam penerapannya masih belum maksimal. Di dalam peraturan tersebut disebutkan bahwa penyelenggaraan reklamasi terdiri dari perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan dimana tanggung jawab terbesar berada pada Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta. Khusus pada tahap

perencanaan, Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta bersama Unit/Instansi terkait bertanggung jawab menyiapkan Rencana Rinci Tata Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta, Panduan Rancang Kota (*Urban Design Guidelines*), Rencana Pedoman Pembangunan (*Development Guideline Plan*) dari setiap paket areal reklamasi, lokasi/areal prioritas paket pelaksanaan reklamasi, dan Kerangka Acuan Kegiatan dari setiap areal prioritas reklamasi. Dari berbagai produk yang telah disebutkan tersebut, Rencana Rinci Tata Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta merupakan salah satu produk yang cukup penting. Namun demikian hingga Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta dibubarkan pada tahun 2009, masih belum terdapat Rencana Rinci Tata Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta yang dapat digunakan sebagai dasar analisis pemberian perizinan<sup>77</sup>. Padahal Rencana Rinci Tata Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta tersebut sangat vital dalam rangka mengarahkan perkembangan areal reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta.

Pada masa transisi pasca pembubaran Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta, telah dibentuk Tim Sementara Care Taker Pelaksanaan Tugas Pengelolaan Reklamasi Pantai Utara Jakarta yang mengambil alih fungsi-fungsi yang sebelumnya diemban oleh Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta<sup>78</sup>. Salah satu tugas dari Tim Sementara tersebut pada masa transisi ini adalah menyusun alternatif bentuk kelembagaan pengelolaan Kawasan Pantai Utara Jakarta (termasuk mengidentifikasi kelembagaan pengganti Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta). Hingga saat ini belum ada usulan resmi alternatif kelembagaan pengelola Kawasan Pantai Utara Jakarta yang diajukan oleh Tim Sementara untuk ditetapkan oleh Gubernur.

Terkait dokumen perizinan yang harus dipenuhi pengembang, terdapat beberapa dokumen yang harus dimiliki oleh para pihak yang akan melaksanakan reklamasi di Pantai Utara Jakarta yaitu Izin Prinsip, Nota Kesepahaman

---

<sup>77</sup> Sesuai Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1900 Tahun 2009 tentang Pembubaran Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta.

<sup>78</sup> Sesuai Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1901 Tahun 2009 tentang Pembentukan Tim Sementara Care Taker Pelaksanaan Tugas Pengelolaan Reklamasi Pantai Utara Jakarta.

(*Memorandum of Understanding*)<sup>79</sup>, Perjanjian Pengembangan (*Development Agreement*), Izin Pelaksanaan Reklamasi, Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lahan (SP3L), Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah/Lahan (SIPPT). Apabila ditelaah lebih lanjut, masing-masing dokumen tersebut dilengkapi dengan berbagai prasyarat yang harus dipenuhi dan bisa mengakibatkan semakin panjangnya proses perizinan. Walaupun telah terdapat rincian dokumen yang harus dilengkapi, namun tidak dilengkapi dengan batas waktu.

Sebagai solusi pada masa mendatang diperlukan Prosedur Operasi Standard (*Standard Operating Procedure*) yang memuat tahapan perizinan yang harus dilalui beserta jangka waktunya. Variabel jangka waktu pemberian izin menjadi penting karena berhubungan dengan karakteristik dari Pihak Swasta yang biasanya memiliki struktur pembiayaan (*capital structure*) berupa *debt – equity ownership* dengan proporsi yang besar pada *debt*. Bagi pihak *lender* yang memberikan *debt*, jaminan (*guarantee*) dan insentif dari Pemerintah menjadi penting. Penetapan jangka waktu dalam SOP merupakan suatu bentuk insentif yang dapat menjadi jaminan bagi pihak *lender* yang memberikan *debt*.

Keberadaan SOP juga penting dalam rangka meminimalisir biaya transaksi (*transaction cost*) akibat ketidakjelasan proses dan prosedur resmi yang harus ditempuh oleh Pihak Swasta dalam rangka mendapatkan izin-izin dari Pemerintah. Hal ini sejalan dengan pendapat North dalam Raharjo (2011) yang menyatakan bahwa negara-negara berkembang mempunyai biaya transaksi yang jauh lebih besar bila dibandingkan dengan negara-negara maju. Apabila Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menerbitkan SOP, maka biaya transaksi terutama biaya lainnya yang bersifat tidak resmi (*unofficial cost*) juga dapat ditekan seminimal mungkin<sup>80</sup>.

---

<sup>79</sup> Sesuai Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 138 Tahun 2000 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Reklamasi Pantai Utara Jakarta Pasal 4, Nota Kesepahaman memuat kewajiban pihak yang diberi hak sebagai pelaksana reklamasi untuk menyiapkan proposal (memuat perencanaan reklamasi, perencanaan penggunaan lahan, perencanaan makro infrastruktur, perencanaan fasum fasos, perencanaan pentahapan, penyusunan AMDAL proyek, perencanaan usaha dan keuangan serta studi kelayakan) dan menyerahkan uang muka (Initial Working Fund)

<sup>80</sup> [www.doingbusiness.org](http://www.doingbusiness.org). Dalam Studi World Bank yang dipublikasikan dalam Doing Business in Indonesia 2012 menyatakan bahwa Jakarta menempati peringkat 8 dalam starting business, peringkat 19 dalam hal dealing with construction permits, dan peringkat 1 dalam registering

Penyusunan SOP sebagai bentuk kejelasan regulasi juga sejalan dengan konsep Masterplan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia (MP3EI). Dalam dokumen MP3EI disebutkan bahwa perlu evaluasi menyeluruh terhadap seluruh kerangka regulasi yang ada baik di tingkat pusat maupun daerah guna memperbaiki iklim investasi. Pada level daerah, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta perlu menyusun langkah-langkah strategis untuk mengevaluasi regulasi yang dianggap menghambat rencana pembangunan serta menyusun berbagai regulasi baru yang bisa mendorong partisipasi maksimal dari dunia usaha (Pihak Swasta).

#### **4.6. Keterbatasan Penelitian**

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan baik menyangkut metode yang digunakan maupun menyangkut data yang diperoleh. Sebagai penelitian yang menggunakan metode AHP, maka dapat diketahui bahwa penelitian ini hanya meneliti behavior dari sisi *preferences*. Padahal dalam teori maupun praktik, pengambilan keputusan (*economical behavior*) oleh Pihak Swasta tidak hanya dipengaruhi oleh *preferences* saja, namun juga mempertimbangkan aspek kuantitatif berupa *budget constraint*. Dengan demikian apabila Pemerintah Provinsi DKI Jakarta ingin menggunakan penelitian ini sebagai salah satu pertimbangan dalam menentukan kebijakan, perlu dilengkapi dengan kajian terkait *budget constraint* yang tidak diperhitungkan dalam penelitian ini.

Keterbatasan selanjutnya dari penelitian ini terkait pemilihan responden pada tahap penilaian komparasi yang hanya melibatkan perwakilan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta saja. Pihak lain yang dapat mempengaruhi perwujudan rencana reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta seperti DPRD Provinsi DKI Jakarta tidak dilibatkan sebagai responden. Padahal dalam kenyataannya pemberian beberapa insentif juga tergantung pada persetujuan DPRD Provinsi DKI Jakarta. Keterbatasan ini disebabkan penelitian ini hanya fokus pada identifikasi insentif yang dapat diberikan guna mendorong Pihak

---

property. Studi tersebut membandingkan prosedur, waktu, dan biaya dari 20 kota di Indonesia. Secara global, Indonesia peringkat 71 dari 183 negara dalam hal dealing with construction permit

Swasta agar mau melaksanakan perwujudan rencana reklamasi sebagaimana dituangkan dalam rencana tata ruang serta serta berbagai dokumen kerja sama yang telah diterbitkan.

Keterbatasan berikutnya dari penelitian initerkait jumlah responden yang digunakan. Sebagaimana telah disebutkan pada SubBab 4.2 bahwa dari 10 calon responden dari Pihak Swasta, hanya 4 responden yang mengembalikan kuesioner penelitian. Walaupun demikian keterbatasan data ini masih dapat diberikan toleransi dengan mempertimbangkan jumlah paket reklamasi dan total luas areal reklamasi yang dimiliki oleh keempat responden tersebut dianggap cukup signifikan.

## **BAB 5**

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

#### **5.1 KESIMPULAN**

Alternatif bentuk insentif yang memungkinkan untuk diberikan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta kepada Pihak Swasta adalah penyediaan sarana dan prasarana, pelampauan ketentuan teknis, kemudahan perizinan, pengurangan pajak, keringanan retribusi, serta urun saham. Adapun tiga bentuk insentif dengan skor preferensi yang paling tinggi yaitu secara berturut-turut adalah penyediaan sarana dan prasarana, pelampauan ketentuan teknis, serta kemudahan perizinan. Terdapat perbedaan perspektif dimana Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menginginkan bentuk insentif kemudahan perizinan yang berarti seminimal mungkin menggunakan dana Pemerintah, sebaliknya Pihak Swasta menginginkan insentif berupa penyediaan sarana dan prasarana karena dianggap dapat mengurangi *cost* serta insentif berupa pelampauan ketentuan teknis intensitas ruang yang dianggap dapat menambah *revenue*.

#### **5.2 REKOMENDASI**

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat memberikan insentif pemanfaatan ruang dengan prioritas secara berturut-turut yaitu penyediaan sarana dan prasarana, pelampauan ketentuan teknis, serta kemudahan perizinan kepada Pihak Swasta guna mempercepat perwujudan reklamasi Kawasan Pantai Utara Jakarta. Namun demikian pemberian insentif tetap harus mempertimbangkan kemampuan sumber daya yang dimiliki oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Mengingat penentuan bentuk insentif pada penelitian ini masih berada pada tataran kebijakan, maka perlu didetailkan kembali agar bisa diterapkan pada tataran praktis operasional. Sebagai contoh apabila Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memilih bentuk insentif berupa penyediaan sarana dan prasarana maka perlu diidentifikasi sarana dan prasarana apa yang akan dibangun, apakah yang

sifatnya lingkungan atau sifatnya strategis. Diperlukan kajian lebih lanjut terkait skema kerja sama antara Pemerintah dan Swasta (*Public Private Partnership*) yang digunakan beserta pembagian tanggung jawab pembiayaan dan kontribusi masing-masing pihak.

Kajian berikutnya yang diperlukan adalah terkait dengan bentuk insentif berupa jumlah maksimal pelampauan ketentuan teknis KLB yang diperbolehkan. Kajian ini bersifat khusus per paket reklamasi dan tidak bisa digeneralisir secara keseluruhan mengingat adanya perbedaan karakteristik masing-masing paket reklamasi. Sebagai contoh karakteristik paket reklamasi yang berdekatan dengan kawasan lindung di wilayah reklamasi bagian barat tentu tidak bisa disamakan dengan karakteristik wilayah reklamasi di bagian tengah yang tidak memiliki batasan teknis tertentu.

Bentuk insentif berupa kemudahan perizinan juga dianggap tidak kalah penting dan memerlukan kajian yang mendalam. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dianggap perlu menyusun Prosedur Operasi Standard (*Standard Operating Procedure*) yang memuat tahapan perizinan yang harus dilalui dalam rangkaian perizinan beserta jangka waktunya. Penetapan variabel jangka waktu pemberian izin tidak hanya penting bagi Pihak Swasta beserta *lender* yang memberikan debt, namun juga penting digunakan sebagai indikator kinerja aparat Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Mengingat penelitian ini hanya mengidentifikasi preferensi dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta, maka penelitian selanjutnya dapat melaksanakan analisis tambahan dengan menggunakan AHP dalam konteks *Game Theory*. Kajian tambahan menggunakan *Game Theory* ini diperlukan mengingat terdapat perbedaan prioritas preferensi yang diinginkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Pihak Swasta, sehingga perlu dicarikan jalan tengahnya agar kebijakan pemberian insentif yang diterapkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat lebih optimal.

## DAFTAR PUSTAKA

- Alamin, Yudi. 2001. *Analisis Strategi dan Kebijakan Kota Pantai : Studi Kasus Kawasan Pantai Utara Jakarta*. Tesis. Universitas Indonesia.
- Blackmon, Glenn. 1994. *Incentive Regulation And The Regulation of Incentives*. Kluwe Academic Publisher.
- Bo-sin Tang dan Roger M.H. Tang. 1998. *Development control, planning incentive and urban redevelopment: evaluation of a two-tier plot ratio system in Hong Kong*.
- Budiharjo. 2011. Paparan mantan Wakil Gubernur Provinsi DKI Jakarta selaku *Ex-Officio* Ketua Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta.
- Cecilia Briceno-Garmendia, Antonio Estache, dan Nemat Shafik. 2004. *Infrastructure Services In Developing Countries: Access, Quality, Costs And Policy Reform*. World Bank Policy Research Working Paper 3468.
- Fauji, M. Husnul. 2003. *Studi Upaya Pengendalian Kawasan Pantai Utara Jakarta sebagai Kota Pantai*. Tesis. ITS.
- Hafsanita, Shanti Dewi. 2008. *Persepsi nelayan terhadap potensi dampak reklamasi pantai utara Jakarta*. Tesis. Universitas Gajah Mada.
- Hidayat, Nur. 2005. *Studi Perencanaan Pemanfaatan Lahan Kawasan Pesisir Teluk Palu*. Tesis. Institut Teknologi Surabaya.
- Kamus Bahasa Indonesia. 2008. Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional.
- Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. Da. 11/3/11/1972 tentang *Penyempurnaan Prosedur Permohonan Izin Membebaskan dan Penunjukan/Penggunaan Tanah Serta Prosedur Pembebasan Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya Untuk Kepentingan Dinas/Swasta Di Wilayah DKI Jakarta*.
- Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 220 Tahun 1998 tentang *Penyempurnaan Organisasi dan Tata Kerja Badan Pelaksana Reklamasi Pantai Utara Jakarta*.
- Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 138 Tahun 2000 tentang *Tata Cara Penyelenggaraan Reklamasi Pantai Utara Jakarta*.
- Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1413 Tahun 2004 tentang *Pembentukan Tim Terpadu Penetapan Patok-Patok Batas Sebagai Pedoman Dalam Pelaksanaan Reklamasi di Kawasan Pantai Utara Jakarta*.
- Keputusan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Nomor 1762/K/07/MEM/2007 tentang *Pengamanan Obyek Vital Nasional Di Sektor Energi dan Sumber Daya Mineral*.
- Keputusan Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional / Ketua Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Nomor Kep.920/KET/10/1997 tentang *Pedoman Penataan Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta*.

Keputusan Presiden Nomor 52 Tahun 1995 tentang *Reklamasi Pantai Utara Jakarta*.

Keputusan Presiden Nomor 63 Tahun 2004 tentang *Pengamanan Obyek Vital Nasional*.

Laffont, Jean Jacques and David Martimort. 2002. *The Theory of Incentives, The Principal - Agent Model*. Princeton University Press.

Mahardika, Rivaldi Eka. 2011. *Prinsip Perancangan Kawasan Reklamasi Pantai Utara Jakarta Dengan Pendekatan Konsep Water Sensitive Urban Design (Studi Kasus: Kawasan Reklamasi Pantai Mutiara, Jakarta Utara)*. Tugas Akhir. ITB.

Naskah Akademis Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta 2030.

Nazir, Moh. 1998. *Metode Penelitian*. Ghalia Indonesia.

Oetomo, Andhy. 2007. *Materi Teknis tentang Insentif dan Disinsentif Bidang Penataan Ruang*.

Oktariadi. 2009. *Penentuan Peringkat Bahaya Tsunami dengan Metode Analytical Hierarchy Process (Studi kasus: Wilayah Pesisir Kabupaten Sukabumi)*. Jurnal Geologi Indonesia, Vol. 4 No. 2 June 2009.

Rainer Haas dan Oliver Meixner. *Paparan : An Illustrated Guide To The Analytic Hierarchy Process*. University of Natural Resources and Applied Life Sciences. Vienna.

Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 8 Tahun 1995 tentang *Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantai Utara Jakarta*.

Peraturan Daerah Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 10 Tahun 2008 Tentang *Organisasi Perangkat Daerah*.

Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta 2030*.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang *Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah*.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 08/PRT/M/2010 tentang *Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum*.

Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2007 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional*.

Peraturan Pemerintah Nomor 15 tahun 2010 tentang *Penyelenggaraan Penataan Ruang*.

Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang *Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur*.

Pindyck, Robert S. dan Daniel L. Rubinfeld. 2005. *Microeconomics Sixth Edition*. Pearson Prentice Hall. New Jersey.

Raharjo, Maria. 2012. *Analisa Efektivitas Kebijakan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Terhadap Perusahaan Penanaman Modal Asing di Sektor Perdagangan Penjualan Langsung*. Tesis. Universitas Indonesia.

Saaty, Thomas. L. 1988. *Decision Making ; The Analytic Hierarchy Process*. University of Pittsburg.

Sitinjak, Robert Parlindungan. 2000. *Strategi Kebijakan Pemberantasan Korupsi Kejaksaan Agung Republik Indonesia : Pendekatan Analisis SWOT dan AHP*. Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik. Tesis. Universitas Indonesia.

Sofian Effendi. *Pointers Membangun Good Governance : Tugas Kita Bersama*. Yogyakarta. 2005

Supono, Sapto. 2009. *Model Kebijakan Pengembangan Kawasan Pantai Utara Jakarta Secara Berkelanjutan*. Disertasi. Institut Pertanian Bogor.

Thomas, Keith. 1997. *Development Control ; Principles and Practice*.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*.

Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang *Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil*.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang *Perumahan dan Kawasan Permukiman*.

Witteveen + Bos. 2010. *Strategi Pengamanan Pantai Jakarta (Jakarta Coastal Defence Strategy)*.

Zulkifli. 2002. Tesis. *Solusi Konflik Pengelolaan CPP Blok Berdasarkan Persepsi Masyarakat Riau : Analisa Menggunakan AHP dan Game Theory*. Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik. Tesis. Universitas Indonesia.

## **LAMPIRAN : KUESIONER AHP**

## KUESIONER

RESPONDEN

Nama :

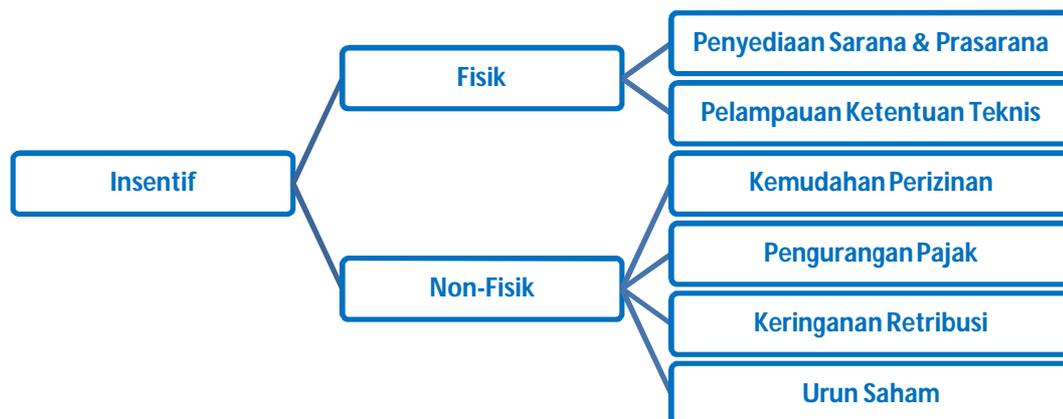
Pekerjaan :

### PENGANTAR :

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memiliki kebijakan makro mengarahkan perkembangan kota ke arah utara dimana salah satu strateginya adalah mengembangkan Kawasan Pantai Utara Jakarta (Pantura) yang di dalamnya mencakup pula rencana reklamasi. Pengembangan pada kawasan hasil reklamasi Pantura diharapkan mampu memenuhi prinsip-prinsip *ecocity* dengan standar-standar perencanaan pembangunan yang tinggi sebagaimana tertuang dalam rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Dengan pertimbangan bahwa pihak Swasta memiliki keunggulan komparatif tertentu, maka Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mendelegasikan tugas mewujudkan reklamasi Kawasan Pantura kepada pihak Swasta.

Dalam rangka pelaksanaan tugas mewujudkan reklamasi Kawasan Pantura, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat memberikan insentif kepada pihak Swasta disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan. Pemberian insentif juga dapat mengadopsi berbagai contoh yang pernah diterapkan pada masa lalu ataupun contoh lain yang pernah diaplikasikan di luar negeri.

Berdasarkan hasil telaah atas teori/konsep dan peraturan perundangan yang berlaku, terdapat beberapa insentif yang memungkinkan untuk diberikan guna mewujudkan rencana reklamasi Kawasan Pantura baik insentif fisik dan non-fisik. Insentif fisik dapat berupa penyediaan sarana dan prasarana serta pelampauan ketentuan teknis intensitas ruang, sedangkan insentif non-fisik (administratif dan ekonomi) dapat berupa kemudahan perizinan, keringanan pajak, pengurangan retribusi, dan urun saham dengan skema sebagai berikut (*penjelasan terlampir*) :



Dalam rangka mengidentifikasi preferensi Pemerintah dan Swasta terkait bentuk insentif yang paling tepat, maka digunakan pendekatan *Analytical Hierarchy Process* (AHP). Pemilihan pendekatan AHP dilatarbelakangi pertimbangan pentingnya

memasukkan *qualitative factors* ke sebagai salah satu bahan pengambilan kebijakan. Input penelitian ini adalah persepsi responden yang dipilih melalui metode *stratified cluster sampling* dimana pemilihan responden dibatasi pada pihak-pihak tertentu yang dianggap bisa mempengaruhi perwujudan rencana reklamasi Pantai Utara Jakarta. Hasil analisis survey selanjutnya akan dielaborasi dan dipertajam kembali agar menjadi lebih teknis/operasional dengan tujuan agar dapat menjadi panduan bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam menentukan kebijakan terkait pengembangan reklamasi Kawasan Pantura.

**PETUNJUK :**

Responden diminta membandingkan kriteria dan alternatif kebijakan yang tersedia dalam kuesioner ini dengan tingkat kepentingan sebagai berikut :

1. *As equally as important as*
2. *Is equally to moderately more important*
3. *Is moderately more important*
4. *Is moderately to strongly more important than*
5. *Is strongly more important than*
6. *Is strongly to very strongly more important than*
7. *Is very strongly more important than*
8. *Is very strongly to extremely more important than*
9. *Is extremely more important than*

Contoh :

Jawablah pertanyaan di bawah ini dengan memberikan tanda (X) pada kolom yang menurut Anda memiliki tingkat kepentingan tersebut dibandingkan dengan salah satu kriteria lainnya.

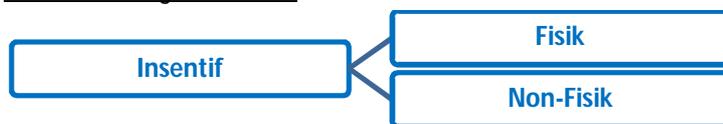
1. A : Fisik  
B : Non-Fisik

Pilihan Faktor A										Pilihan Faktor B								
Fisik	9	8	7	6	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Non-Fisik

**PERTANYAAN :**

Jawablah pertanyaan di bawah ini dengan memberikan tanda (X) pada kolom yang menurut Anda memiliki tingkat kepentingan tersebut dibandingkan dengan salah satu kriteria lainnya.

**A. Perbandingan Kriteria**



1. A : Fisik  
 B : Non-Fisik

Pilihan Faktor A																			Pilihan Faktor B
Fisik	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Non-Fisik	

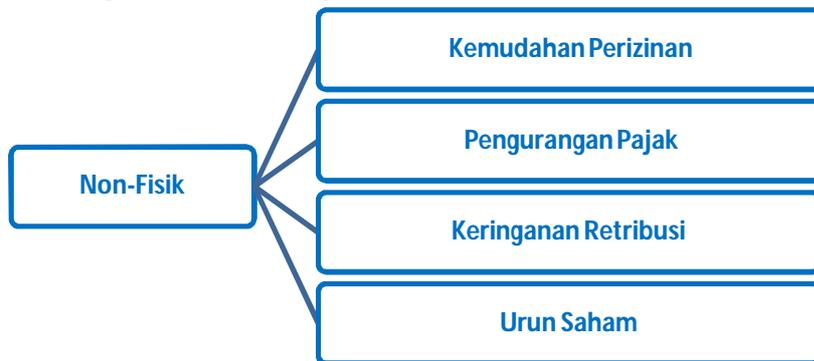
B. Perbandingan Alternatif Kebijakan untuk Kriteria Fisik



1. A : Penyediaan Sarana dan Prasarana  
 B : Pelampauan Ketentuan Teknis

Pilihan Faktor A																			Pilihan Faktor B
Penyediaan Sarpras	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Pelampauan Ketentuan Teknis	

C. Perbandingan Alternatif Kebijakan untuk Kriteria Non-Fisik



1. A : Kemudahan Perizinan  
 B : Pengurangan Pajak

Pilihan Faktor A																			Pilihan Faktor B
Kemudahan Perizinan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Pengurangan Pajak	

2. A : Kemudahan Perizinan  
 B : Keringanan Retribusi

Pilihan Faktor A																			Pilihan Faktor B
Kemudahan Perizinan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Keringanan Retribusi	

3. A : Kemudahan Perizinan

B : Urun Saham

Pilihan Faktor

A

Pilihan

Faktor B

Kemudahan Perizinan	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Urun Saham
---------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	------------

4. A : Pengurangan Pajak

B : Keringanan Retribusi

Pilihan Faktor

A

Pilihan

Faktor B

Pengurangan Pajak	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Keringanan Retribusi
-------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----------------------

5. A : Pengurangan Pajak

B : Urun Saham

Pilihan Faktor

A

Pilihan

Faktor B

Pengurangan Pajak	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Urun Saham
-------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	------------

6. A : Keringanan Retribusi

B : Urun Saham

Pilihan Faktor

A

Pilihan

Faktor B

Keringanan Retribusi	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Urun Saham
----------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	------------

## **LAMPIRAN KUESIONER**

### **BATASAN PENGERTIAN BENTUK-BENTUK ALTERNATIF KEBIJAKAN**

Sesuai hasil telaah atas teori/konsep dan peraturan perundangan yang berlaku, terdapat beberapa insentif pemanfaatan ruang yang memungkinkan untuk diberikan guna mewujudkan rencana reklamasi Kawasan Pantura. Insentif pemanfaatan ruang dapat dibagi menjadi dua kriteria yaitu insentif fisik dan insentif non-fisik (aspek administratif dan ekonomi). Bentuk insentif fisik dapat berupa penyediaan sarana dan prasarana atau pelampauan ketentuan teknis intensitas ruang, sedangkan bentuk insentif non-fisik dapat berupa kemudahan perizinan, keringanan pajak, pengurangan retribusi, dan urun saham. Penjelasan dan batasan pengertian atas masing-masing bentuk insentif tersebut adalah sebagai berikut :

#### Insentif Fisik

##### 1. Penyediaan Sarana dan Prasarana

Reklamasi Kawasan Pantura diharapkan menggunakan seminimal mungkin dana APBD, namun demikian tetap tidak tertutup kemungkinan pengalokasian anggaran Pemerintah untuk pembangunan sarana dan prasarana khususnya yang sifatnya strategis (untuk kepentingan umum). Di dalam Kawasan Pantura terdapat rencana pembangunan berbagai sarana dan prasarana khususnya infrastruktur strategis yang terintegrasi seperti jalan tol dan *Giant Sea Wall*. Rencana pembangunan infrastruktur strategis tersebut memang telah diakomodasi dalam dokumen perencanaan yang telah ditetapkan, namun masih belum menyebutkan pembiayaannya akan ditanggung oleh Pemerintah atau dibebankan kepada pihak Swasta. Pembangunan sarana dan prasarana oleh Pemerintah bisa menjadi perangkat insentif di bidang fisik yang dapat diberikan kepada pihak Swasta.

##### 2. Pelampauan Ketentuan Teknis

Pemberian insentif berupa pelampauan ketentuan teknis intensitas ruang dapat diberikan dengan pertimbangan bahwa pihak Swasta telah berusaha mewujudkan tata ruang sesuai rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Insentif berupa pelampauan ketentuan teknis intensitas ruang (*Density Bonus*) dalam hal ini hanya berlaku pada penambahan Koefisien Lantai Bangunan (KLB / *Floor Area Ratio*) namun tidak berlaku pada penambahan Koefisien Dasar Bangunan (KDB / *Site Coverages*). Sesuai Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 8 Tahun 1995, Kawasan Pantai Utara Jakarta dibagi menjadi tiga sub kawasan yaitu Sub-Kawasan Barat (batasan KLB maksimal 4), Sub-Kawasan Tengah (batasan KLB maksimal 10), dan Sub-Kawasan Timur (batasan KLB maksimal 5). Gubernur dapat memberikan insentif berupa pengecualian atas ketentuan KLB melebihi batasan maksimal yang telah ditetapkan.

## Insentif Non-Fisik

### 1. Kemudahan Perizinan

Di dalam Peraturan Pemerintah No. 15 tahun 2010 disebutkan bahwa terdapat beberapa perizinan pemanfaatan ruang yaitu Izin Prinsip, Izin Lokasi, Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah, Izin Mendirikan Bangunan, dan izin lainnya. Terkait pemanfaatan ruang untuk lahan di atas 5000 m<sup>2</sup>, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah memberlakukan persyaratan perizinan berupa SIPPT yang muatannya mencakup izin prinsip (terdapat kegiatan yang diperbolehkan), izin lokasi (terdapat lokasi yang ditunjuk), dan izin pemanfaatan ruang (terdapat izin menggunakan/memanfaatkan ruang pada lokasi yang ditunjuk). SIPPT tersebut didahului dan dilanjutkan dengan berbagai persyaratan lainnya yang cukup banyak, sebagai contoh sebelum mendapatkan SIPPT maka harus terlebih dahulu memiliki SP3L. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat memberikan kemudahan perizinan pemanfaatan ruang kepada pihak Swasta sebagai bentuk insentif pemanfaatan ruang.

### 2. Pengurangan Pajak Daerah

Sesuai Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah disebutkan bahwa Pajak Daerah merupakan kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Salah satu bentuk insentif yang dimungkinkan terkait perwujudan rencana reklamasi Pantai Utara Jakarta adalah pengurangan nilai pajak (*Tax Exemption / Reduction*) atas nilai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayar oleh pihak Swasta.

### 3. Keringanan Retribusi Daerah

Sesuai Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah disebutkan bahwa Retribusi Daerah merupakan pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan. Sesuai Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2006, terdapat beberapa macam retribusi di bidang ketatakotaan yaitu :

- a. Pengukuran situasi tanah;
- b. Pencetakan peta tematis ketatakotaan;
- c. Ketetapan Rencana Kota (KRK);
- d. Rencana Tata Letak Bangunan (RTLBB);
- e. Pematokan untuk penerapan rencana kota;
- f. Survey dan perencanaan trace jalur-jalur jalan, jembatan, saluran atau utilitas;
- g. Penataan perpejalan pada jalur jalan utama dan jalur jalan sekunder;
- h. Persetujuan prinsip penyesuaian rencana peruntukan tanah rinci;

- i. Persetujuan prinsip penyesuaian Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
- j. Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT).

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dimungkinkan memberikan insentif berupa keringanan retribusi daerah kepada pihak Swasta yang membantu perwujudan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

#### 4. Urun Saham

Urun saham adalah penyertaan modal daerah yaitu kekayaan pemerintah daerah baik berupa uang maupun aset lainnya terkait pembangunan reklamasi yang dilaksanakan oleh pihak Swasta. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dimungkinkan memberikan urun saham melalui Perusahaan Daerah / Perusahaan Terbatas yang selanjutnya bekerja sama dengan pihak Swasta yang melaksanakan reklamasi Kawasan Pantura.