

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Penyediaan fasilitas infrastruktur merupakan tanggungjawab pemerintah dan dananya diambil dari anggaran tahunan pemerintah. Pada satu pihak anggaran pemerintah tidak dapat lagi diandalkan untuk memenuhi kebutuhan infrastruktur. Pada pihak lain pemerintah dituntut untuk menggunakan dana yang dimiliki seefisien mungkin dan untuk kegiatan yang semakin terfokus.

Terbatasnya kemampuan memperoleh dana baru untuk menutup biaya infrastruktur ditambah peraturan perundang-undangan yang membatasi penciptaan sumber dana baru menyebabkan adanya kesenjangan dalam penyediaan fasilitas publik. Pada akhirnya pemerintah daerah termasuk Jakarta hanya mencoba memperbaiki infrastruktur yang ada. Hal ini terjadi karena kelangkaan dana anggaran daerah untuk membangun dan menambah jaringan infrastruktur yang ada.

Cara lain untuk mengurangi tekanan dalam penyediaan infrastruktur bisa dilakukan bukan dengan aspek finansial, tetapi lebih pada pengaturan tata kota. Zoning yang baik dan sistem perkotaan yang terencana diatur dalam Peraturan Daerah nomor 6 tahun 1999 tentang RTRW, mampu mengurangi biaya penyediaan infrastruktur kota. Secara umum, diperlukan kajian yang lebih mendalam yang dapat dimodifikasi untuk mendapatkan sumber dana pembiayaan infrastruktur kota.

Alternatif lain yang perlu dipertimbangkan untuk meringankan beban pembiayaan pemerintah adalah pemberdayaan masyarakat yang dilakukan oleh swasta dalam bentuk kerjasama dengan pemerintah. Agar pelaksanaannya efektif hal pertama yang harus disepakati adalah menetapkan kawasan / area tertentu yang menjadi prioritas pengembangan.

Dalam pengelolaan infrastruktur prasarana transportasi jalan untuk keperluan memuat dan menurunkan orang serta mengatur kedatangan dan

pemberangkatan kendaraan umum, yang merupakan salah satu wujud simpul jaringan transportasi adalah terminal (Warpani, 2002).

Beberapa lokasi terminal di lima wilayah Provinsi DKI Jakarta yang lokasinya cukup strategis, dan melihat tahun diresmikan aset terminal sudah lebih dari 20 tahun pemilikan dan pemeliharaannya, dilihat dari *siklus hidup asset* dan biaya-biaya yang menyertainya merupakan langkah penting dalam mengelola aset untuk meningkatkan penggunaan atas aset-aset yang ada dapat sebagai pilihan untuk melaksanakan swastanisasi.

. Dengan menciptakan kerjasama antara Pengembang Swasta dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta diharapkan tujuan pemanfaatan aset (terminal) sebagai pusat niaga oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat tercapai. Dari Tabel 1.1 dapat dilihat lokasi terminal sebagai berikut:

Tabel 1.1

Data Jumlah Terminal di Wilayah Provinsi DKI Jakarta

No.	Nama Terminal	Tipe	Lokasi	Luas (m ²)	Diresmikan Tahun
1	Pulo Gadung	A	Jl. Raya Bekasi	35.196,00	1976
2	Kampung Rambutan	A	Jl. TB. Simatupang	141.000,00	1992
3	Kali Deres	A	Jl. Daan Mogot	35.344,50	1984
4	Lebak Bulus	A	Jl. Lebak Bulus	27.000,00	1990
5	Blok M	B	Jl. Hasanudin	8.952,88	1968
6	Grogol	B	Jl. Kyai Tapa	14.282,75	1970
7	Senen	B	Jl. Senen Raya	3.675,12	1974
8	Kota	B	Jl. Kali Besar Barat	3.832,25	1972
9	Pinang Ranti	B	Jl. Pd. Gede Raya	23.731,00	
10	Tanjung Priok	B	Jl. Enggano	10.963,25	1969
11	Klender	B	Jl. Bunga Rampai	3.675,12	1981
12	Rawamangun	B	Jl. Perserikatan	11.957,50	1972
13	Manggarai	B	Jl. Minangkabau	3.967,62	1971
14	Pasar Minggu	B	Jl. Ps. Minggu	6.460,00	1988
15	Muara Angke	B	Jl. Pluit	1.226,00	
16	Cililitan	B	Jl. Letjen Sutoyo	20.791,00	
17	Ragunan	C	Jl. Margasatwa	500,00	
18	Kampung Melayu	C	Jl. Jatinegara Barat	5.373,25	1968
19	Tanah Merdeka	Terminal Barang	Jl. Cilincing	50.227,00	
20	Pulo Gebang	Blm Beroperasi	Jl. Raya Pulo Gebang	19.240,00	

Sumber : Dinas Perhubungan Prov DKI Jakarta

Mengingat letak tanah yang cukup strategis dan memiliki potensi nilai komersil yang cukup tinggi sehingga memiliki daya tarik bagi investor swasta untuk melakukan kerjasama pembangunan terminal sebagai pusat niaga. Dalam Pembangunan Infrastruktur terminal Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mengeluarkan peraturan daerah No. 12 tahun 2003 tentang Lalulintas

dan Angkutan Jalan, Kereta Api, Sungai dan Danau Serta Penyeberangan di Provinsi DKI Jakarta, sesuai penjelasan pasal 5 (lima) ayat 4 (empat) berbunyi:

Pembangunan, pengelolaan dan pemeliharaan terminal dilakukan oleh Dinas Pehubungan dan dapat dikerjasamakan dengan Pihak Ketiga setelah mendapat persetujuan dari Gubernur.

Dan Peraturan presiden No. 67 tahun 2005 tentang kerjasama pemerintah dengan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur, sesuai dengan pasal 4 (empat) ayat 1(satu) poin a. mencakup :

Infrastruktur transportasi, pelabuhan laut, sungai atau danau, bandar udara, jaringan rel dan stasiun kereta api.

Dengan demikian untuk melakukan kerjasama pengelolaan / pembangunan terminal antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan investor swasta dalam membangun terminal dan mengelolanya dimungkinkan.

Dari perkembangan dan perbedaan ini memotivasi rasa keingintahuan penulis untuk mengambil kasus Terminal di Provinsi DKI Jakarta. Berlatar belakang pemikiran mengenai keunggulannya atau keunikannya pada kawasan / area terminal tersebut yang akan dikaitkan dengan berbagai teori dan studi penelitian yang ada, peneliti ingin mengetahui potensi keunggulannya atau keunikannya pada kawasan / area terminal tersebut untuk di kerjasamakan antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan Pihak Swasta. Dengan demikian peneliti mengambil judul :

Kajian Potensi Pemanfaatan Aset (Terminal) sebagai Pusat Niaga yang di Kerjasamakan dengan Pihak Swasta

1.2. Perumusan Masalah

Keberadaan terminal tidak hanya untuk simpul jaringan transportasi angkutan umum saja, terminal juga memiliki berbagai fungsi kegiatan penunjang antara lain usaha perdagangan dan jasa pelayanan masyarakat

lainya. Fungsi inilah yang menyebabkan timbulnya kegiatan perdagangan yang memanfaatkan akses dan fungsi terminal sebagai pusat niaga.

Strategi untuk memanfaatkan terminal dengan melibatkan pihak swasta untuk maksimalkan pemanfaatan lahan terminal di Provinsi DKI Jakarta dalam bentuk kerjasama sehingga terminal menjadi bagian dari satu pusat kegiatan kota yang sangat lengkap.

Penelitian ini diarahkan pada identifikasi potensi keunggulan atau keunikan pada kawasan / area terminal tersebut untuk pembangunan pusat niaga, dari sekian banyak kepentingan dan permasalahan yang ada menjadi alasan Pihak Swasta dan Pihak Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memutuskan untuk melakukan kerjasama.

1.3. Pertanyaan Penelitian

Untuk memudahkan pemahaman penelitian, dibuat pertanyaan yang didasarkan kepada keinginan peneliti untuk menguji atau mencari jawaban atas beberapa masalah dalam penelitian tersebut adalah :

- a. Kriteria apa saja yang menyebabkan kawasan / area terminal tersebut memiliki keunggulan atau keunikan ?
- b. Terminal mana menurut pengusaha potensial dibangun sebagai kawasan niaga.?

1.4. Tujuan Penelitian

Penelitian bertujuan untuk mengetahui kriteria yang dominan dalam pemanfaatan kawasan/area terminal yang berpotensi untuk pembangunan gedung pusat niaga sehingga dapat memberikan nilai tambah bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta maupun bagi investor.

1.5. Manfaat Penelitian

Selain tujuan di atas, Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk:

- a. Akademik penelitian ini diharapkan dapat menambah kontribusi terhadap wacana penelitian bidang ekonomi perkotaan pada umumnya.

- b. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai salah satu tumpuan untuk membuat kebijakan pembangunan, khususnya Dinas perhubungan dalam hal pembangunan, pengelolaan, dan pemeliharaan terminal sehingga mendorong terwujudnya lingkungan perkotaan yang harmonis dan berkualitas.
- c. Dunia usaha, penelitian ini diharapkan menjadi sumbangan pemikiran dalam mempertimbangkan perilaku dunia investasi properti.

1.6. Batasan Penelitian

Dalam melakukan penelitian, penulis hanya membahas pada beberapa lokasi terminal penumpang umum, dan membatasi dengan berbagai faktor sebagai berikut :

- a. Menurut perencanaan kedepan terdapat 4 (empat) lokasi terminal yang peruntukannya sebagai penyempurnaan hijau taman (PHT) yaitu : Terminal Grogol, Manggarai, Muara Angke, Kampung Melayu, dan Terminal Ragunan yang peruntukannya wisma taman (WTM). Terminal Kota yang merupakan daerah pemugaran, dan 2 (dua) lokasi terminal yang sudah di kerjasamakan yaitu : Terminal Blok M, dan Cililitan. Terdapat satu lokasi terminal dalam proses perencanaan / belum beroperasi di Pulo Gebang Jakarta Timur. Dari data tersebut yang menjadi dasar peneliti membatasi wilayah penelitian.
- b. Lokasi terminal penumpang umum yang diteliti adalah lokasi yang belum dikerjasamakan dengan pihak ketiga dan peruntukannya bukan penyempurnaan hijau taman (PHT) / WTM sebagaimana dapat dilihat pada Tabel 1.2 sebagai berikut :

Tabel 1.2

**DATA JUMLAH TERMINAL DI WILAYAH PROPINSI DKI JAKARTA
YANG BELUM DI KERJASAMAKAN DAN PERUNTUKANNYA
BUKAN PHT / WTM**

No.	Nama Terminal	Tipe	Lokasi	Luas (m2)	Diresmikan Tahun
1	Pulo Gadung	A	Jl. Raya Bekasi	35.196,00	1976
2	Kampung Rambutan	A	Jl. TB. Simatupang	141.000,00	1992
3	Kali Deres	A	Jl. Daan Mogot	35.344,50	1984
4	Lebak Bulus	A	Jl. Lebak Bulus	27.000,00	1990
5	Senen	B	Jl. Senen Raya	3.675,12	1974
6	Pinang Ranti	B	Jl. Pd. Gede Raya	23.731,00	
7	Tanjung Priok	B	Jl. Enggano	10.963,25	1969
8	Klender	B	Jl. Bunga Rampai	3.675,12	1981
9	Rawamangun	B	Jl. Perserikatan	11.957,50	1972
10	Pasar Minggu	B	Jl. Ps. Minggu	6.460,00	1988

Sumber : Dinas Perhubungan Prov DKI Jakarta

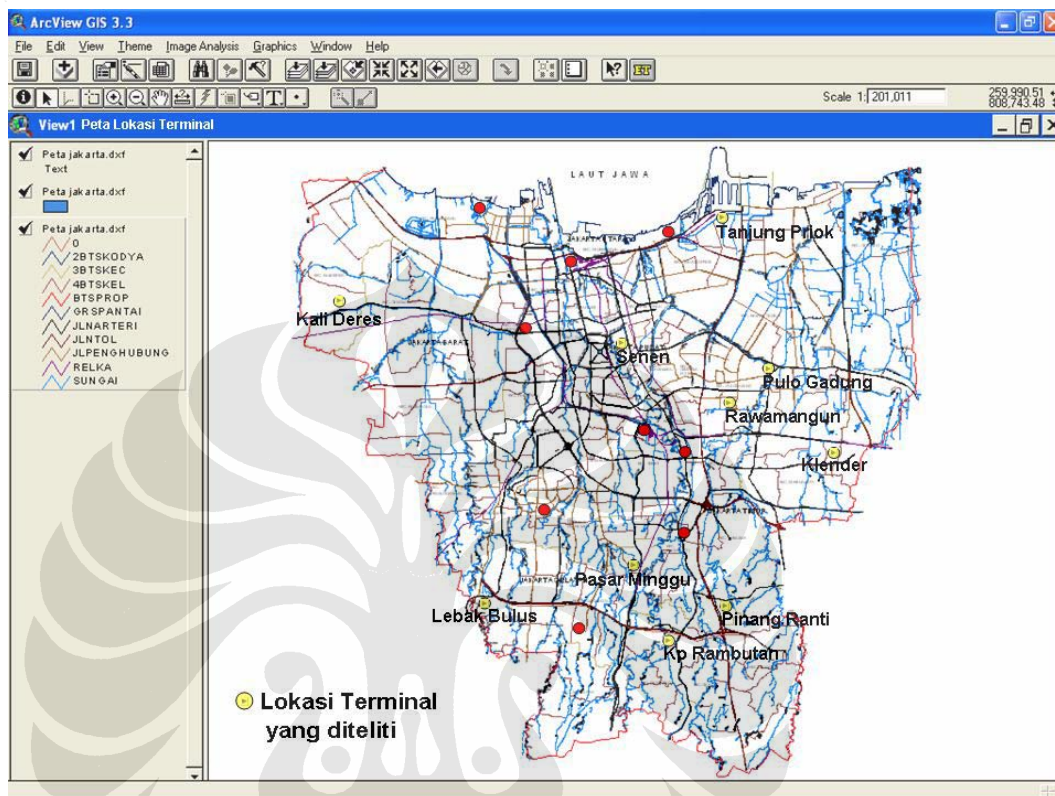
c. Jangkauan penelitian yang dilakukan dengan radius 2 km dari masing – masing terminal.

d. Faktor – faktor yang diteliti meliputi :

- Nilai Strategis Aset
- Kondisi Lingkungan Sekitar
- Visibilitas
- Luas Lantai Kotor
- Kondisi Lalulintas
- Ketinggian Bangunan
- Kepadatan Penduduk

Penelitian ini hanya mengkaji potensi pemanfaatan aset Pemerintah Daerah (terminal) untuk di kerjasamakan dengan Swasta, khususnya dalam mensynergikan aktivitas pergerakan manusia yang menggunakan transportasi publik dengan kebutuhan untuk memenuhi kebutuhan hidup dalam sebuah sarana terintegrasi.

Gambar 1.1
Peta Lokasi Penelitian



1.7. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam penulisan laporan penelitian ini terbagi dalam delapan bab, yang setiap babnya terdiri dari beberapa sub bab yang secara keseluruhan merupakan satu kesatuan. Maka direncanakan sistematika penulisan yang secara singkat adalah sebagai berikut :

BAB 1 Pendahuluan, dalam bab ini dibahas mengenai latar belakang, perumusan masalah, pertanyaan penelitian, tujuan Penelitian, manfaat Penelitian, batasan penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB 2 Gambaran Umum Wilayah Penelitian, yang terdiri dari gambaran umum wilayah Jakarta, Kondisi Penggunaan Moda Transportasi, Angkutan Umum Bus, Kebijakan Umum Pengembangan Sistem

Universitas Indonesia

Transportasi, Pola Transportasi Makro, Proyek Multifungsi, Pertumbuhan Pusat Perbelanjaan Di Jakarta, Perubahan Rupa Pusat Perbelanjaan, Multifungsi Terminal Puduraya, Kuala Lumpur, Malaysia.

BAB 3 Tinjauan Pustaka, bab ini berisi tinjauan pustaka yang terkait dengan konsep yang digunakan terdiri dari; Program dan Kegiatan Pemanfaatan Aset (terminal), Potensi Manfaat Aset, Kerangka Manajemen Aset, Siklus Hidup Aset, Optimalisasi Aset, Manajemen Pusat Perbelanjaan, Teori Lokasi Pusat Niaga, Fungsi Jalan Perkotaan, Kota dan Perkembangan Kota, Penilaian Properti, Privatisasi, dan Sistem Multimoda.

BAB 4 Kerangka Konsep, bab ini merupakan penjelasan mengenai pendekatan yang dipakai untuk penelitian yang terdiri atas kerangka berpikir, kerangka konsep, dan definisi operasional variabel.

BAB 5 Metodologi Penelitian, terdiri atas Desain Penelitian, Paradigma Penelitian, Metode dan Waktu Penelitian, Jenis dan Metode Pengumpulan Data, Populasi, Sampel dan Responden, Teknik Pengumpulan Data, Metode SIG - Gambaran Data, dan Teknik Pengolahan dan Analisis Data.

BAB 6 Hasil Penelitian, dalam bab ini diuraikan mengenai hasil pengumpulan data primer dan sekunder.

BAB 7 Analisis Pembahasan, dalam bab ini diuraikan mengenai analisis data untuk mendapatkan jawaban atas pertanyaan penelitian yang diajukan.

BAB 8 Penutup, berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian serta saran berkaitan dengan pemanfaatan aset (terminal) sebagai pusat niaga yang di kerjasamakan dengan pihak swasta di wilayah Provinsi DKI Jakarta.