

1. PENDAHULUAN

1. 1. Latar Belakang

Sejak zaman Belanda, Jakarta merupakan salah satu kota yang mempunyai arti penting karena fungsi dan letak geografisnya. Sebagai pusat pemerintahan Belanda, kota Jakarta harus memberikan citra yang baik sehingga pada saat itu, perencanaan kota Jakarta telah diupayakan dengan semaksimal mungkin. Kota telah ditata dengan berbagai klasifikasi peruntukan kegiatan utama, sebagai contoh penetapan ruang untuk kawasan hunian, kawasan perdagangan, kawasan dengan peruntukan sosial dan umum serta daerah terbuka milik publik telah dilakukan.

Setelah proklamasi kemerdekaan, Bangsa Indonesia tidak hanya memasuki era baru namun juga menerima tanggung jawab mengelola negara dan kota. Pemerintah Daerah selaku pengurus daerah minim pengetahuan, pengalaman dan dana. Pada tahun 1945, peraturan perundangan tentang agraria versi Indonesia belum ditetapkan, sehingga pada saat itu banyak masyarakat, lembaga pemerintah, kepolisian dan angkatan bersenjata melakukan klaim terhadap tanah sebagai hak miliknya.

Untuk mengatasi penyerobotan tanah dan mencegah spekulasi tanah serta untuk menggerakkan pertumbuhan pembangunan di Jakarta, Ali Sadikin sebagai gubernur DKI Jakarta yang ke-6 menetapkan kebijakan SIPPT melalui Keputusan Gubernur DKI Jakarta No.Da11/11/12/1971 tentang Prosedur Permohonan Penunjukkan Bidang Tanah untuk Pembangunan Dalam Wilayah Khusus Ibukota Jakarta. Berdasar keputusan hukum ini maka Gubernur DKI Jakarta menerbitkan Surat Ijin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) bagi setiap pembangunan di DKI Jakarta. Keputusan Gubernur ini direvisi menjadi Surat Keputusan Gubernur No. Da.11/3/11/1972 dengan ketentuan yang lebih jelas.

Dalam kebijakan SIPPT, selain berupaya untuk mengendalikan pembebasan tanah tercantum juga persyaratan bagi Pemegang SIPPT untuk membangun infrastruktur FASOS FASUM pada lahan miliknya dan menyerahkan kepada Pemerintah Daerah DKI Jakarta untuk selanjutnya menjadi aset Pemda

tanpa mendapat ganti rugi. Hal ini dilakukan mengingat Jakarta pada saat itu minim infrastruktur FASOS FASUM, sedangkan Pemerintah Daerah DKI Jakarta yang seharusnya memegang peran penting dalam penyediaan FASOS FASUM tidak memiliki dana pembangunan yang memadai.

Sampai saat ini, kebijakan SIPPT sebagai salah satu sarana untuk mendapatkan aset infrastruktur FASOS FASUM tetap dilakukan di Jakarta. Alasan utamanya adalah, Pemerintah Daerah DKI Jakarta tidak memiliki kemampuan finansial yang cukup untuk membangun seluruh infrastruktur FASOS FASUM yang dipersyaratkan dalam Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW).

Permasalahannya adalah, bahwa setelah lebih dari 35 tahun kebijakan SIPPT diterapkan, Jakarta tetap dianggap sebagai kota yang minim infrastruktur FASOS FASUM, hal ini diperburuk dengan kenyataan bahwa, baru 11,9 % FASOS FASUM yang diterima oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta dari Pemegang SIPPT.

Penelitian ini berupaya untuk mencari akar permasalahan yang menyebabkan kebijakan SIPPT tidak terlaksana sesuai dengan yang diharapkan. Berdasar permasalahan yang terjadi, selanjutnya penelitian akan mengajukan saran yang dapat dilakukan untuk meningkatkan kinerja kebijakan SIPPT sebagai salah satu sarana untuk mendapatkan aset infrastruktur FASOS FASUM di DKI Jakarta.

1. 2. Pertanyaan Penelitian

Ketidakberhasilan penyediaan aset infrastruktur FASOS FASUM yang dibebankan kepada pemegang SIPPT disebabkan oleh banyak faktor. Sehubungan dengan hal tersebut maka perlu dilakukan penelitian yang menganalisis penyebab kegagalan tersebut, baik faktor yang berasal dari unsur eksternal maupun internal, sehingga diharapkan dapat memberi gambaran permasalahan secara terperinci.

Mengacu pada permasalahan diatas, maka disusunlah beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Berapa jumlah dan sebaran perolehan infrastruktur FASOS FASUM dari pemegang SIPPT sejak awal kebijakan SIPPT ditetapkan ?

2. Apa kendala yang mengakibatkan kebijakan SIPPT tidak berjalan sesuai dengan yang diharapkan ?
3. Apa saran yang dapat dilakukan guna menyempurnakan kebijakan SIPPT ?

1. 3. Maksud Penelitian

Secara garis besar, penelitian terdiri atas dua bagian. Bagian pertama, penelitian bermaksud untuk mengetahui gambaran tentang perolehan infrastruktur FASOS FASUM dan kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan kebijakan SIPPT. Selanjutnya penelitian akan mengemukakan saran guna meningkatkan kinerja kebijakan SIPPT agar Pemerintah Daerah DKI Jakarta dapat mewujudkan kota dengan infrastruktur FASOS FASUM yang memadai.

Sehubungan dengan maksud tersebut, penelitian akan menganalisis beberapa hal sebagaimana tercantum dibawah ini :

1. Menginventarisir perolehan dan persebaran aset infrastruktur FASOS FASUM hasil dari pemegang SIPPT di lima Kotamadya DKI Jakarta,
2. Mengetahui kendala-kendala penyebab kebijakan SIPPT tidak berjalan sesuai dengan yang diharapkan,
3. Memberikan saran penyempurnaan kebijakan SIPPT dalam kerangka manajemen aset perkotaan.

1. 4. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian secara umum adalah menganalisis permasalahan pengadaan aset infrastruktur FASOS FASUM di DKI Jakarta melalui mekanisme kebijakan SIPPT. Hal ini perlu dilakukan mengingat perolehan aset infrastruktur FASOS FASUM tidak sesuai dengan yang diharapkan.

Sedangkan tujuan penelitian secara khusus adalah memberikan saran bagi penyempurnaan kebijakan SIPPT agar memberikan manfaat yang optimal bagi Pemegang SIPPT, Pemerintah Daerah DKI Jakarta dan masyarakat luas

1. 5. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian bagi Pemerintah Daerah DKI Jakarta adalah suatu analisis tentang “potret” kebijakan SIPPT yang telah dilaksanakan selama ini dan saran yang dapat digunakan untuk meningkatkan kinerja kebijakan SIPPT agar kebijakan ini bermanfaat bagi segenap *stake holders*.

Manfaat penelitian bagi dunia akademis khususnya bidang manajemen aset perkotaan adalah suatu kajian yang menganalisis permasalahan pengadaan aset infrastruktur FASOS FASUM hasil dari suatu kebijakan pemerintah daerah.

1. 6. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian secara geografis meliputi lima wilayah Kotamadya di DKI Jakarta dan Kabupaten Administratif Kepulauan Seribu, dengan melakukan penelusuran data perolehan aset infrastruktur FASOS FASUM yang tertera dalam SIPPT sejak awal kebijakan ini diterapkan sampai dengan tahun 2007.

Ruang lingkup penelitian dari sisi akademis adalah penggunaan kerangka keilmuan manajemen aset perkotaan dalam menganalisis dan memberikan saran terhadap kebijakan pengadaan infrastruktur FASOS FASUM melalui mekanisme SIPPT.

1. 7. Sistematika Penulisan

Sesuai dengan Buku Pedoman Penyusunan tesis Magister Perkotaan Universitas Indonesia, tesis terdiri atas 7 Bab, dengan perincian sebagaimana berikut.

Bab 1 Pendahuluan, berisi tentang latar belakang penulisan, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan ruang lingkup penelitian. Bab ini merupakan bagian pokok yang menjelaskan secara ringkas, terarah tentang alasan dan tujuan penelitian.

Bab 2 Gambaran Umum Wilayah Penelitian, menjelaskan secara garis besar tentang aspek-aspek utama obyek penelitian.

Bab 3 Tinjauan Pustaka, merupakan kerangka teori yang digunakan dalam melandasi dan menuntun arah penelitian serta mengemukakan fakta-fakta

pendukung lainnya yang berguna dalam membentuk suatu kerangka pikir penelitian.

Bab 4 Metodologi Penelitian, menguraikan langkah-langkah penelitian, teknik pengolahan sampel, pengukuran dan pengamatan variabel penelitian dan teknik analisa yang dipakai.

Bab 5 Hasil Penelitian, dengan menggunakan langkah dan sistematika berpikir yang telah dijelaskan dalam Bab 4 maka dalam Bab 5 akan ditampilkan hasil pengolahan data penelitian.

Bab 6 Pembahasan, berdasar hasil olahan Bab 5 maka penulis mengemukakan pendapat terhadap penelitian berdasar kerangka teori yang telah dikemukakan dalam Bab 3.

Bab 7 Kesimpulan, saran dan implikasi, merupakan bagian terakhir dari tesis yang berupa kesimpulan akhir yang akan dirangkum secara singkat dan memuat saran yang dapat dipakai bagi penelitian selanjutnya.