



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS KINERJA KEBIJAKAN SIPPT SEBAGAI SALAH SATU
SARANA PENGADAAN FASOS FASUM DI DKI JAKARTA**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar

Magister Sains Perkotaan

PANDITA

7105102275

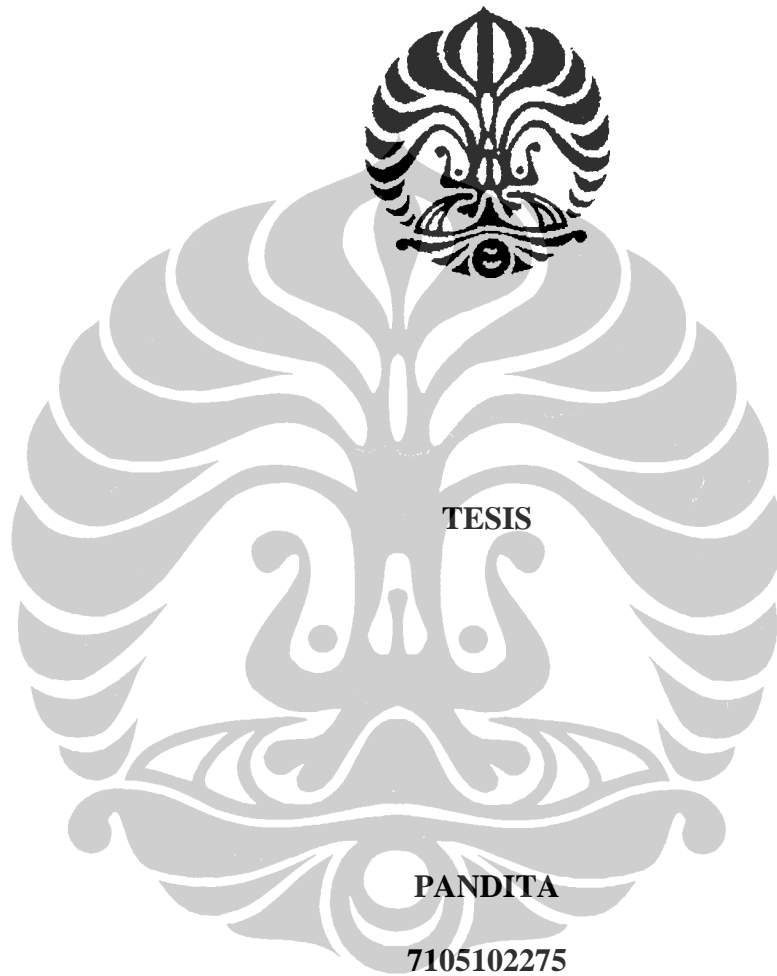
Kajian Pengembangan Perkotaan

Program Pasca Sarjana

Universitas Indonesia

2007

**ANALISIS KINERJA KEBIJAKAN SIPPT SEBAGAI SALAH SATU
SARANA PENGADAAN FASOS FASUM DI DKI JAKARTA**



KAJIAN PENGEMBANGAN PERKOTAAN

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS INDONESIA

JAKARTA

2007

Halaman Persetujuan untuk Sidang Hasil Penelitian

Judul Tesis : ANALISIS KINERJA KEBIJAKAN SIPPT SEBAGAI SALAH
SATU SARANA PENGADAAN FASOS FASUM DI DKI
JAKARTA

Tesis ini telah kami setuju untuk disidangkan dihadapan Tim Penilai
Program Studi Kajian Pengembangan Perkotaan Kekhususan Manajemen
Aset Perkotaan Fakultas Pascasarjana Universitas Indonesia

Jakarta,.....Desember 2007

Mengetahui,
Ketua Program Studi,
Kajian Pengembangan Perkotaan

Tim Pembimbing,
Pembimbing I,

DR. Rudy P. Tambunan, MS

DR. Rudy P. Tambunan, MS

Pembimbing II,

dr. Alex Papilaya, DTPH

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Pandita
NPM : 7105102275
Program Studi : Kajian Pengembangan Perkotaan
Judul Tesis : Analisis Kinerja Kebijakan SIPPT Sebagai Salah Satu
Sarana Pengadaan FASOS FASUM DI DKI Jakarta

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Sains Perkotaan pada Program Kajian Pengembangan Perkotaan Fakultas Pascasarjana Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing 1 : Dr. Rudy P. Tambunan MS
Pembimbing 2 : dr. Alex Papilaya, DTPH
Penguji :
Penguji :

Jakarta,.....



4. METODELOGI PENELITIAN	
4. 1. Gambaran Umum	54
4. 2. Populasi dan Ruang Lingkup Penelitian	54
4. 3. Alur Penelitian	55
4. 4. Analisis Data Sekunder	56
4. 5. Analisis Data Primer	59
4. 6. Metode SWOT	60
4. 7. Metode AHP	62
5. HASIL PENELITIAN	
5. 1. Perolehan Infrastruktur FASOS FASUM	64
5. 1. 1. Jumlah Pemegang SIPPT	64
5. 1. 2. Luas Lahan Pemegang SIPPT	66
5. 1. 3. Sebaran dan Luas Infrastruktur FASOS FASUM	68
5. 2. Kendala Implementasi Kebijakan	79
5. 2. 1. Paradigma Pemegang SIPPT	79
5. 2. 2. Paradigma Birokrat	81
5. 2. 3. Paradigma Pakar	83
5. 3. Saran Bagi Penyempurnaan Kebijakan SIPPT	84
5. 3. 1. Analisis Faktor Internal	84
5. 3. 2. Analisis Faktor Eksternal	85
5. 3. 3. <i>Analythic Hierarchy Program (AHP)</i>	87
6. PEMBAHASAN	
6. 1. Jumlah Perolehan Aset FASOS FASUM	92
6. 1. 1. Jumlah Pemegang SIPPT	92
6. 1. 2. Luas Lahan Pemegang SIPPT	92
6. 1. 3. Luas Infrastruktur FASOS FASUM	93
6. 2. Kendala Implementasi Kebijakan	94
6. 2. 1. Paradigma Pemegang SIPPT	94
6. 2. 2. Paradigma Birokrat	97
6. 2. 3. Paradigma Pakar	98
6. 3. Kerangka Penyempurnaan Kebijakan SIPPT	100
6. 3. 1. Sisi Filosofi	101
6. 3. 2. Sisi Peraturan Perundangan	107
6. 3. 3. Sisi Jenis, Besaran dan Standar	109
6. 4. Strategi Pelaksanaan Penyempurnaan Kebijakan SIPPT	110
6. 5. Ringkasan Kerangka Penyempurnaan Kebijakan	119
6. 6. Kendala Penelitian	120
7. KESIMPULAN, SARAN DAN IMPLIKASI	
7. 1. Kesimpulan	121
7. 2. Saran	122
7. 3. Implikasi Penelitian	123

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN : KUESIONER DAN OUTPUT AHP (Expert Choice 2000)

DAFTAR ISI

	Hal
1. PENDAHULUAN	
1. 1. Latar Belakang	1
1. 2. Pertanyaan Penelitian	2
1. 3. Maksud Penelitian	3
1. 4. Tujuan Penelitian	3
1. 5. Manfaat Penelitian	4
1. 6. Ruang Lingkup Penelitian	4
1. 7. Sistematika Penulisan	4
2. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
2. 1. Sekilas Tentang Jakarta	6
2. 2. Perkembangan Geografi Jakarta	6
2. 3. Rencana Tata Ruang dan Wilayah	8
2. 4. Sebaran Infrastruktur FASOS FASUM	9
3. TINJAUAN PUSTAKA	
3. 1. Lahir dan Berkembangnya Kota	12
3. 1. 1. Pertumbuhan Penduduk Perkotaan	13
3. 1. 2. Kualitas Infrastruktur Jakarta	14
3. 2. Tanah Perkotaan	15
3. 2. 1. Tata Guna Tanah	15
3. 2. 2. Kebijakan Penggunaan Tanah	16
3. 2. 3. Pengadaan Tanah	17
3. 3. Infrastruktur	19
3. 3. 1. Definisi Umum	19
3. 3. 2. Karakter Infrastruktur	20
3. 3. 3. Peran Infrastruktur	21
3. 3. 4. Pembiayaan Infrastruktur	22
3. 4. Kebijakan Publik	24
3. 4. 1. Pendahuluan	24
3. 4. 2. Kerangka Konsep Kebijakan Publik	25
3. 5. SIPPT Sebagai Kebijakan Publik	27
3. 5. 1. Sisi Historis	27
3. 5. 2. Sisi Filosofis	28
3. 5. 3. Peraturan Perundangan Kebijakan SIPPT	30
3.6. Kebijakan FASOS FASUM di Singapura dan Amerika	34
3. 6. 1. Singapura	35
3. 6. 2. Arizona	38
3. 6. 3. Freemont	40
3. 6. 4. Phoenix	42
3. 6. 5. Resume Kebijakan Umum <i>Development Impact Fee</i> di Amerika	43
3.7. Manajemen Aset	45
3.8. Pengadaan Barang Daerah	50

Gambar 5. 1. Grafik Jumlah Pemegang SIPPT di DKI Jakarta	65
Gambar 5. 2. Grafik Jumlah Pemegang SIPPT Dengan Luas Laham < 5000 m ²	67
Gambar 5. 3. Sebaran Luas Lahan Pemegang SIPPT	67
Gambar 5. 4. Luas Rata-rata(dalam m ²) Lahan Pemegang SIPPT per Periode	68
Gambar 5. 5. Peta Sebaran FASOS FASUM Kewajiban Pemegang SIPPT Kotamadya Jakarta Pusat	69
Gambar 5. 6. Peta Sebaran FASOS FASUM Kewajiban Pemegang SIPPT Kotamadya Jakarta Utara	70
Gambar 5. 7. Peta Sebaran FASOS FASUM Kewajiban Pemegang SIPPT Kotamadya Jakarta Barat	71
Gambar 5. 8. Peta Sebaran FASOS FASUM Kewajiban Pemegang SIPPT Kotamadya Jakarta Selatan	72
Gambar 5. 9. Peta Sebaran FASOS FASUM Kewajiban Pemegang SIPPT Kotamadya Jakarta Timur	73
Gambar 5.10.Luas (m ²) FASOS FASUM di Kotamadya Jakarta Pusat	75
Gambar 5.11.Luas (m ²) FASOS FASUM di Kotamadya Jakarta Utara	75
Gambar 5.12.Luas (m ²) FASOS FASUM di Kotamadya Jakarta Barat	76
Gambar 5.13.Luas (m ²) FASOS FASUM di Kotamadya Jakarta Selatan	76
Gambar 5.14.Luas (m ²) FASOS FASUM di Kotamadya Jakarta Timur	77
Gambar 5.15.Luas (m ²) FASOS FASUM di Kepulauan Seribu	77
Gambar 5.16.Hasil Analisis SWOT	87
Gambar 5.17.Tiga Permasalahan Utama Pelaksanaan SIPPT	88
Gambar 5.18.Hasil Analisis AHP Kebijakan SIPPT	89
Gambar 5.19.Hasil Akhir Analisis Pengolahan AHP	90
Gambar 6. 1. Hubungan Antara <i>Stake Holders</i> Pada Masa 1971-1989	102
Gambar 6. 2. Hubungan Antara <i>Stake Holders</i> Pada Masa 1990-2007	104
Gambar 6. 3. Hubungan Antara <i>Stake Holders</i> Pada Masa YAD	105
Gambar 6. 4. Strategi Pelaksanaan Penyempurnaan Filosofi	111
Gambar 6. 5. Strategi Pelaksanaan Penyempurnaan Public Private Partnership	112
Gambar 6. 6. Strategi Pelaksanaan Penyempurnaan Peraturan Perundangan	113
Gambar 6. 7. Strategi Pelaksanaan Penyempurnaan Jenis,Besaran dan Standar	114

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1. Perkembangan Luas Jakarta	8
Tabel 3. 1. Presentase Penduduk yang Tinggal di Daerah Perkotaan	13
Tabel 3. 2. Perbandingan Kualitas Beberapa Kota Besar di Asia	15
Tabel 3. 3. Golongan Peruntukan Bangunan	37
Tabel 3. 4. Tarif <i>Development Charge</i> Berdasar Klasifikasi Wilayah dan Jenis Bangunan	38
Tabel 3. 5. <i>Development Impact Fee</i> di Freemont	41
Tabel 3. 6. Rata-rata Nilai <i>Impact Fee</i> di Amerika tahun 1997	45
Tabel 4. 1. Variabel Data Sekunder	58
Tabel 4. 2. Skala Banding Secara Berpasang	63
Tabel 5. 1. Jumlah Pemegang SIPPT dengan Lahan < 5000 m ²	66
Tabel 5. 2. Prosentase Infrastruktur FASOS FASUM yang Diserahkan	78
Tabel 5. 3. Daftar Responden Birokrat	81
Tabel 5. 4. Daftar Responden Pakar	83
Tabel 5. 5. Analisi Faktor Internal	85
Tabel 5. 6. Analisis Faktor Internal	86
Tabel 5. 7. Analisis Faktor Eksternal	84
Tabel 6. 1. Pembahasan Permasalahan dari Sisi Pemegang SIPPT	94
Tabel 6. 2. Pembahasan Permasalahan dari Sisi Birokrat	97
Tabel 6. 3. Pembahasan Permasalahan dari Sisi Pakar	99
Tabel 6. 4. Rangkuman Peraturan yang Perlu Direvisi	107
Tabel 6. 5. Kegiatan Kajian Penyempurnaan Filosofi	115
Tabel 6. 6. Kegiatan Kajian Penyempurnaan <i>Public Private Partnership</i>	115
Tabel 6. 7. Kegiatan Kajian Penyempurnaan Peraturan Perundangan	117
Tabel 6. 8. Kegiatan Kajian Penyempurnaan Jenis, Besaran dan Standar	118

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1. Pertumbuhan Kota Jakarta	7
Gambar 2. 2. Peta Sebaran FASOS FASUM Kewajiban Pemegang SIPPT	11
Gambar 3. 1. Tahapan Pembangunan Tanah Pedesaan menjadi Perkotaan	18
Gambar 3. 2. Belanja Infrastruktur Amerika	23
Gambar 3. 3. Pembagian Infrastruktur dari Sisi Pandang Ekonomi	24
Gambar 3. 4. Peraturan yang Berkaitan dengan Kebijakan SIPPT	33
Gambar 3. 5. Contoh Peta Pembagian Klasifikasi Wilayah Singapura	36
Gambar 3. 6. Diagram Penentuan <i>Fee</i> Fasilitas Umum Terhadap Jenis Bangunan	39
Gambar 3. 7. Diagram Air Perhitungan <i>Development Impact Fee</i> Phoenix	42
Gambar 3. 8. Proses Pengambilan Keputusan	48
Gambar 3. 9. Proses Manajemen Aset	49
Gambar 3.10. Siklus Pengelolaan Barang Daerah	52
Gambar 4. 1. Alur Penelitian	55
Gambar 4. 2. Proses Analisis Data Sekunder	57
Gambar 4. 3. Proses Analisis Data Primer	59
Gambar 4. 4. Kuadran SWOT	61