

4. METODELOGI PENELITIAN

4. 1. Gambaran Umum

Pengadaan lahan merupakan kebutuhan dasar dari pembangunan infrastruktur FASOS FASUM, melalui kebijakan SIPPT Pemerintah Daerah DKI Jakarta berharap kepada Pemegang SIPPT untuk dapat berpartisipasi dalam pengadaan lahan tersebut. Tidak optimalnya kebijakan SIPPT dalam pengadaan lahan bagi infrastruktur FASOS FASUM selama ini merupakan dasar dari penelitian

Penelitian ini pada dasarnya terdiri atas 2 bagian. Bagian pertama, menganalisis hasil pengadaan lahan dari kebijakan SIPPT yang telah diterapkan lebih dari 35 tahun. Bagian kedua, merupakan saran penyempurnaan yang dapat dilakukan agar kebijakan SIPPT dapat lebih optimal dimasa yang akan datang. Penyusunan saran dilakukan dengan cara mewawancarai pakar yang menguasai permasalahan ini.

4. 2. Populasi dan Ruang Lingkup Penelitian

Populasi penelitian yang digunakan meliputi 5 wilayah Kotamadya di DKI Jakarta dan Kabupaten Administratif Kepulauan Seribu dengan rentang waktu mulai dari kebijakan SIPPT diterapkan sampai dengan bulan Agustus 2007. Pemilihan rentang waktu yang panjang ini dilakukan dengan maksud mendapat gambaran secara menyeluruh tentang pengadaan infrastruktur FASOS FASUM hasil kebijakan SIPPT.

Ruang lingkup penelitian dibatasi pada analisa hasil perolehan infrastruktur FASOS FASUM dari Pemegang SIPPT, sedangkan saran penyempurnaan pelaksanaan kebijakan SIPPT dimasa yang akan datang dilakukan dengan metode *Analytic Hierarchy Program* (AHP). Metode ini dipakai dengan alasan, kebijakan SIPPT bukan hal umum yang diketahui masyarakat secara luas, sehingga untuk melakukan wawancara hanya dapat dilakukan pada beberapa orang yang menguasai permasalahan ini secara mendalam.

Dilain pihak, untuk mewujudkan SIPPT sebagai salah satu sarana pengadaan infrastruktur FASOS FASUM dengan menerapkan solusi-solusi di atas perlu memperhatikan Faktor dan Sub-Faktornya. Menurut analisa AHP bahwa faktor yang dinyatakan relevan dan konsisten dengan CR yang diperoleh kurang dari 0,1, yaitu sebesar 0,000 dalam mewujudkan SIPPT tersebut adalah diurutkan sesuai dengan prioritas sebagai berikut:

1. Filosofi Fungsi dengan bobot komposit sebesar 0,713 atau 71,3 %,
2. Peraturan Perundangan dengan bobot komposit sebesar 0,181 atau 18,1%,
3. Jenis, Besaran dan Standar Fasos Fasum dengan bobot komposit 0,106 atau 10,6% .

Dengan demikian disimpulkan bahwa faktor utama strategi terwujudnya SIPPT sebagai salah satu sarana pengadaan infrastruktur FASOS FASUM adalah Filosofi Fungsi.

Adapun sub-faktor masing-masing faktor penentu yang dianggap paling berperan dan sangat konsisten dalam mewujudkan SIPPT sebagai salah satu sarana pengadaan infrastruktur FASOS FASUM adalah:

1. Untuk Filosofi Fungsi (dengan CR sebesar 0,00) adalah :
 - a. Perencanaan Kota (0,621) sangat konsisten,
 - b. Public Private Partnership (0,091) juga konsisten.
2. Untuk Peraturan Perundangan (dengan CR yang diperoleh sebesar 0,01) adalah :
 - a. Dasar Hukum (0,126),
 - b. Pengadaan dan Kerjasama Fasos Fasum (0,036),
 - c. Penegakkan Hukum (0,018).
3. Untuk Jenis, Besaran dan Standar FASOS FASUM (dengan CR yang diperoleh sebesar 0,02) adalah :
 - a. *Equal Treatment* (0,057),
 - b. Horizontal atau Vertikal (0,029),
 - c. Profil Penghuni (0,013),
 - d. Lokasi Lahan (0,07).

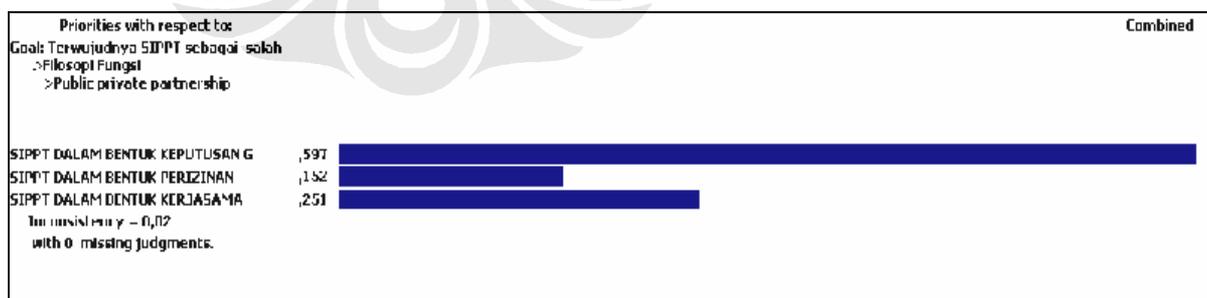
Solusi dalam hierarki terbagi atas 3 alternatif :

1. SIPPT Dalam Bentuk Keputusan Gubernur
2. SIPPT Dalam Bentuk Perizinan
3. SIPPT Dalam Bentuk Kerjasama

Ketiga alternatif solusi tersebut dianalisa berdasarkan tingkat kepentingannya terhadap masing-masing faktor dan Sub-faktor yang mempengaruhi terwujudnya SIPPT sebagai salah satu sarana pengadaan infrastruktur FASOS FASUM. Hasil analisis dengan metode AHP secara lengkap ditunjukkan pada Gambar 5. 18 dan Lampiran

Hasil pendapat gabungan diolah menggunakan metode AHP dengan Software Expert Choice 2000 yang dinyatakan konsisten dengan CR 0,000. Alternatif Solusi yang dianggap paling sesuai, handal dan menjadi prioritas utama dalam upaya terwujudnya SIPPT sebagai salah satu sarana pengadaan infrastruktur FASOS FASUM adalah : SIPPT dalam bentuk Keputusan Gubernur (0,597) atau 59,7%. Alternatif strategi berikutnya adalah SIPPT Dalam Bentuk Kerjasama (0,251) atau 25,1%. Kemudian alternatif yang terakhir adalah SIPPT Dalam Bentuk Perizinan (0,152).

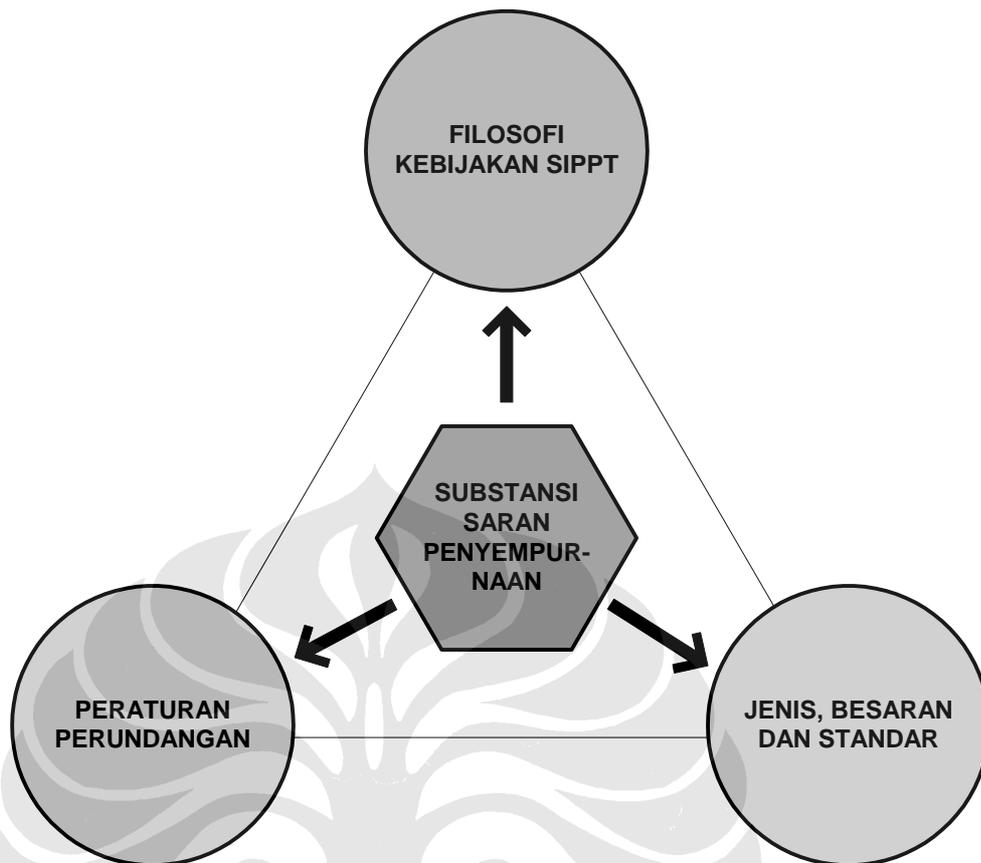
Urutan Prioritas Solusi yang dapat diimplementasikan dalam upaya terwujudnya SIPPT sebagai salah satu sarana pengadaan infrastruktur FASOS FASUM dapat dilihat pada gambar berikut.



Gambar 5. 19. Hasil Akhir Pengolahan AHP

Dengan demikian langkah awal strategi Terwujudnya SIPPT sebagai salah satu sarana pengadaan infrastruktur FASOS FASUM adalah mengupayakan SIPPT menjadi dalam Keputusan Gubernur.

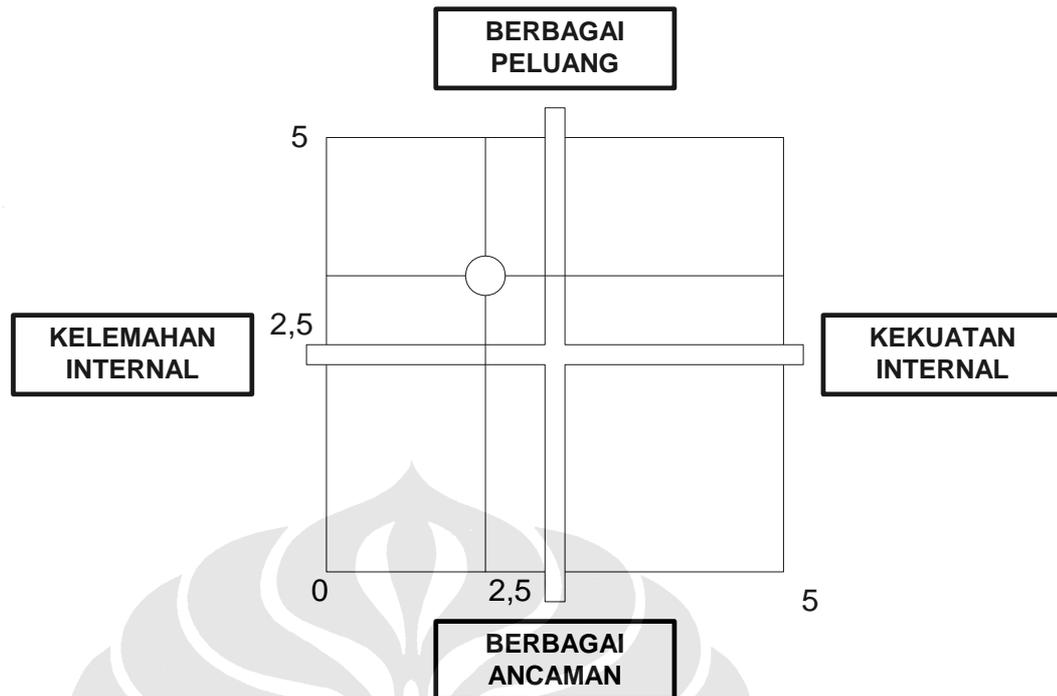




Gambar 5. 17. Tiga Permasalahan Utama Pelaksanaan SIPPT

Ketiga unsur diatas merupakan masalah utama tidak optimalnya kinerja SIPPT. Filosofi menempati posisi paling atas, artinya perlu dilakukan kajian yang mendalam tentang fungsi SIPPT pada saat ini. Peraturan perundangan, menempati urutan dibawahnya sejajar dengan faktor jenis, besarna dan standar. Kedua masalah ini juga membutuhkan kajian yang juga penting. Peraturan perundangan adalah dasar bagi terciptanya komitmen yang kuat antara pihak yang membuat perjanjian atau kesepakatan. Sedangkan jenis, besaran dan standar merupakan masalah teknis yang harus direview agar kepentingan kedua belah pihak (dan masyarakat) dapat terwujud dengan optimal.

Berdasar hasil wawancara, dari ketiga masalah pokok didapat fungsi turunan yang merupakan bagian lebih rinci ketiga unsur tersebut, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada hirarki dihalaman berikut.



Gambar 5. 16. Hasil Analisis SWOT

Hasil akhir pemetaan kebijakan SIPPT berada di kuadran 3, sebagaimana telah dikemukakan pada bab sebelumnya bahwa penjelasan strategi di kuadran 3 adalah “mempunyai peluang besar namun memiliki kelemahan internal”, harus diakui bahwa SIPPT sebagai sarana yang dapat memaksa Pemegang SIPPT memiliki kekuatan yang besar namun banyaknya kelemahan internal mengakibatkan kebijakan ini tidak berjalan dengan optimal.

5. 3. 3. Analytic Hierarchy Program (AHP)

Berdasar hasil analisis SWOT yang menyimpulkan bahwa kebijakan SIPPT saat ini berada dalam Kuadran 3, maka berdasar kesimpulan ini disusun saran yang dapat digunakan sebagai perbaikan kinerja SIPPT.

Pada bagian sebelumnya telah dikemukakan bahwa AHP sebagai suatu metode dapat digunakan untuk merumuskan pendapat pakar. Hasil wawancara dengan para birokrat dan para pakar terdapat 3 masalah utama yang menyebabkan tidak berjalannya kebijakan SIPPT, ketiga unsur tersebut dapat dilihat pada diagram berikut.

Tabel 5. 6. Analisis Faktor Eksternal

	BOBOT	RATING	SKOR
STRENGTH			
Sebagai filter penyeleksi layak atau tidak layaknya seseorang/organisasi sebelum mengembangkan suatu lahan	0.20	4.00	0.80
Sebagai pintu gerbang perencanaan pengembangan perkotaan	0.17	4.00	0.68
Kebijakan SIPPT telah diterima masyarakat dan telah mengalami penyempurnaan	0.13	3.00	0.39
	BOBOT	RATING	SKOR
WEAKNESS			
Pemda tidak memiliki kerangka pikir yang lebih luas (<i>grand strategy</i>) dalam menentukan kriteria yang harus dipenuhi oleh Pemegang SIPPT	0.21	4.00	0.84
Pengurusan terlalu lama dan berbelit-belit	0.12	2.0	0.24
Belum optimalnya standar kebutuhan FASOS FASUM, memungkinkan terjadinya ketidakadilan penetapan jenis dan besaran FASOS FASUM	0.17	3.0	0.51
JUMLAH	1.00		3.46

Berdasar hasil analisis SWOT faktor internal dan faktor eksternal didapat koordinat 2,38 dan 3,46. Jika koordinat ini diplot dalam kuadran SWOT, maka akan terletak di kuadran 3, sebagaimana terlihat pada halaman berikut.

pengukuran ini dilakukan untuk mengetahui lebih jauh kendala yang menghambat kinerja secara keseluruhan.

Tabel. 5. 5. Analisis Faktor Internal

	BOBOT	RATING	SKOR
OPPORTUNITY			
Peluang bagi Pemda untuk merevisi rencana Calon Pemegang SIPPT agar lebih memberikan manfaat bagi masyarakat dikawasannya dan disekitarnya	0.20	3	0.60
Peluang untuk membuat kesepakatan antara Pemda dengan Calon Pemegang SIPPT dalam menyediakan atau menyerahkan atau bentuk kerjasama pengelolaan FASOS FASUM	0.14	2	0.28
Peluang bagi Pemda untuk mengembangkan kawasan perkotaan dengan bantuan dari Calon Pemegang SIPPT	0.18	2	0.36
	BOBOT	RATING	SKOR
THREATS			
Dasar hukum SIPPT lemah	0.18	3.00	0.54
Jenis dan besaran FASOS FASUM tidak mudah untuk dilaksanakan, sehingga pelaksanaannya tidak berjalan dengan optimal	0.16	2.00	0.32
Lemahnya sanksi hukum berakibat kebijakan SIPPT tidak berjalan seperti yang diharapkan	0.14	2.00	0.28
JUMLAH	1.00		2.38

5. 3. 2. Analisis Faktor Eksternal

Analisis faktor eksternal mencakup dua bagian pokok, yaitu *strength* (kekuatan) dan *weakness* (kelemahan). Kedua bagian ini diberi bobot pengaruh terhadap kebijakan secara total, kemudian masing-masing faktor dikalikan dengan tingkat urgensi masalah.

Berlawanan dengan analisis internal, analisis eksternal melihat faktor-faktor yang dapat mempengaruhi lingkungan diluar sistem. Kekuatan untuk melakukan aksi dan kelemahan dalam melakukan aksi perlu dikaji sehingga didapat gambaran yang lebih utuh.

kebijakan yang baik tanpa pengawasan pelaksanaan yang baik sudah menjadi penyakit birokrat yang kronis.

Dari hasil wawancara dengan pakar, banyak tergalai kemungkinan dan harapan, bahwa peran SIPPT dimasa yang akan datang sangat strategis sebagai pengendali perencanaan kota. Bahwa pengembangan suatu kawasan harusnya membawa manfaat bagi masyarakat sekitar bukan seperti sekarang dimana masyarakat yang digusur akibat pengembangan suatu kawasan hanya mendapat ganti rugi. Jika kebijakan seperti ini dibiarkan terus maka, warga menengah kebawah akan semakin terpinggirkan.

5. 3. Saran Bagi Penyempurnaan Kebijakan SIPPT

Sebelum memberikan saran terlebih dahulu harus diketahui dengan persis permasalahan yang terjadi. Analisis SWOT merupakan salah satu bentuk analisis yang sangat populer dalam konteks manajemen strategi. Analisis SWOT memiliki keunggulan dalam memetakan permasalahan sehingga posisi suatu organisasi dapat ditentukan berdasar keempat dimensinya yaitu *Strength*, *Weakness*, *Opportunity* dan *Threats*.

Berdasar masukan dari kelompok Pemegang SIPPT, Birokrat dan Pakar, keempat dimensi kebijakan SIPPT dari cara pandang metode SWOT. Keempat dimensi SWOT selanjutnya terbagi atas dua bagian yaitu :

1. Analisis faktor-faktor internal,
2. Analisis faktor-faktor eksternal.

Kedua bagian tersebut akan dibahas secara terpisah pada sub bab berikut.

5. 3. 1. Analisis Faktor Internal

Analisis faktor internal mencakup dua bagian pokok, yaitu *opportunity* (peluang) dan *threats* (ancaman). Kedua bagian ini diberi bobot pengaruh terhadap kebijakan secara total, kemudian masing-masing faktor dikalikan dengan tingkat urgensi masalah.

Analisis internal perlu dilakukan untuk mengetahui lebih dalam faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kinerja organisasi. Pemerintah Daerah DKI Jakarta sebagai suatu organisasi besar tentu memiliki faktor internal, karena itu

5. 2. 3. Paradigma Pakar

Pakar yang berhubungan dengan pelaksanaan kebijakan SIPPT yang dihubungi sebanyak 3 orang. Wawancara dengan pakar dimaksudkan sebagai upaya untuk mendapatkan masukan inovatif yang dapat digunakan untuk penyempurnaan pelaksanaan kebijakan SIPPT. Berikut adalah nama responden pakar yang dihubungi.

Tabel 5. 4. Daftar Responden Pakar

Nama	Jabatan
Panangian Simanungkalit	Dirut Panangian Simanungkalit & Associates
Untung Widodo	ILGOS
Sulaksono	PD. Sarana Jaya

Berikut adalah rangkuman hasil wawancara dengan pertanyaan terbuka, urutan berdasar keprihatinan tertinggi sampai dengan yang terendah :

1. Pemerintah Daerah DKI Jakarta harus memiliki *grand strategy* terhadap perencanaan kota yang bermanfaat bagi segenap lapisan masyarakat. SIPPT bahkan dapat berperan sebagai filter yang dapat menyaring layak tidaknya seseorang/organisasi untuk mengembangkan suatu kawasan,
2. Seharusnya kebijakan SIPPT berfungsi sebagai pengendali utama pengembangan perkotaan, segenap instansi yang berkaitan dengan SIPPT seharusnya memiliki *platform* yang sama tentang filosofi dan peran SIPPT,
3. Seharusnya kebijakan SIPPT merupakan suatu sarana dimana kepentingan Pemerintah Daerah DKI Jakarta dan Pemegang SIPPT dapat terakomodasi dengan baik,
4. Penegakan hukum kepada Pemegang SIPPT yang melanggar ketentuan seharusnya menjadi prioritas tanpa pandang bulu,
5. Pengawasan pelaksanaan dilapangan kebijakan SIPPT seperti proses serah terima merupakan hal yang paling krusial untuk dilaksanakan,

2. Penguasaan aset infrastruktur FASOS FASUM tidak harus dipahami sebagai memiliki aset dalam bentuk fisik, mengingat biaya pemeliharaan yang tinggi,
3. Pemerintah Daerah DKI Jakarta dan Pemegang SIPPT bernegosiasi dalam menentukan kewajiban infrastruktur FASOS FASUM berdasar *Urban Design Guide Line* (UDGL), sehingga akan didapat FASOS FASUM yang benar-benar sesuai dengan kebutuhan kawasan,
4. Mekanisme insentif dan disinsentif harus dikaji lebih dalam, misalnya terhadap Pemegang SIPPT yang menjalankan kewajibannya harus diberikan insentif, begitu pula sebaliknya,
5. Review ulang batasan lahan minimal yang wajib SIPPT, karena untuk lahan dengan ukuran seperti ini, kewajiban SIPPT dirasa sangat memberatkan, padahal kegunaannya sudah sangat minimal. Mengingat saat Jakarta telah memiliki RTRW yang detil,
6. Perlu debirokratisasi instansi dan prosedur mendapatkan SIPPT, sehingga SIPPT dapat diproses dengan waktu yang lebih cepat,
7. Perlu peraturan perundangan dan instansi pengawas pelaksanaan kewajiban SIPPT, unit penagih dibawah Walikota saat ini kurang efektif,
8. Untuk melakukan pemeliharaan aset infrastruktur FASOS FASUM seharusnya memberdayakan *estate management*. Namun perlu dibuat asosiasi profesi *estate management*, sehingga mereka tidak akan menjadi penguasa baru,
9. Kaitkan SIPPT dengan izin lain, misalnya IMB atau IPB.

Dari hasil wawancara dengan para birokrat banyak diperoleh harapan yang seharusnya dapat dijawab oleh kebijakan SIPPT, mengingat kebijakan ini awalnya berfungsi sebagai alat pengendali pembebasan tanah yang dilakukan secara tidak terkontrol. Padahal saat ini, permasalahan penyerobotan tanah relatif sudah lebih baik.

5. 2. 2. Paradigma Birokrat

Untuk mendapat gambaran dari sisi pembuat kebijakan, maka perlu dilakukan penelitian dengan mewawancarai birokrat yang berhubungan langsung dengan pembuatan kebijakan SIPPT. Berikut adalah daftar nama responden birokrat dilingkungan Pemerintah Daerah DKI Jakarta.

Tabel 5. 3. Daftar Responden Birokrat

Nama	Jabatan
Hari Sasongko	Kepala Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan
Widiyo Dwiyono	Kasubdin Pengawasan Rencana Bangunan, Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan
Wasil Thaib	Kasudin Pelaksanaan Bangunan, Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan
Luh Lely	Kasudin Kondisi Bangunan, Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan
Saut Siagian	Kasudin Jakarta Pusat, Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan
Hery Kelana	Kepala Seksi Rencana Bangunan Suku Dinas Jakarta Utara, Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan
Priyadi Priautama	Kepala Bagian Tata Ruang Biro Administrasi Perkotaan
Adang Dradjatika	Kasubag. Ketatakotaaan Biro Administrasi Perkotaan
Syukria	Kepala Seksi Penyusunan Rancangan Teknis dan Administrasi Pemanfaatan Lahan, Dinas Tata Kota
Subandi	Staf Subag Harga dan Mutu, Biro Perlengkapan

Berikut adalah rangkuman hasil wawancara dengan pertanyaan terbuka, urutan berdasar keprihatinan tertinggi sampai dengan yang terendah :

1. Perlu repositioning peran SIPPT, sebagai sarana pengendali perencanaan kota atau sarana mendapatkan infrastruktur FASOS FASUM,

dengan detil pada bagian sebelumnya. Pada bagian ini akan dipaparkan hasil wawancara terhadap 40 developer Pemegang SIPPT tentang permasalahan yang terjadi selama ini. Berikut adalah rangkuman hasil wawancara dengan pertanyaan terbuka, urutan dimulai berdasar prioritas tertinggi :

1. Perlu kejelasan peran SIPPT sebagai alat pengendalian perencanaan kota atau pengadaan FASOS FASUM,
2. Khusus untuk Fasilitas Sosial (FASOS) lebih baik jika pelaksanaannya dikerjasamakan karena pemeliharaan dan pengelolaan dikelola oleh pihak ketiga umumnya lebih berhasil ketimbang dikelola Pemerintah Daerah DKI Jakarta,
3. Beberapa ketentuan tentang infrastruktur FASOS FASUM dirasa terlalu memberatkan, misalnya pengadaan Rumah Susun Murah sebesar 20% dan pengadaan lokasi pedagang Golongan Usaha Kecil (GUSK) sebesar 20%,
4. Infrastruktur Fasilitas Umum (FASUM) seperti pengadaan jalan, jembatan, saluran air sebenarnya tanggung jawab siapa ? jika dibangun oleh Pemegang SIPPT selanjutnya dipelihara oleh Pemda, apakah sanggup?
5. Pemerintah Daerah DKI Jakarta perlu melakukan kajian tentang luas minimal wajib SIPPT, masyarakat menganggap luas 5000 m² tidak perlu SIPPT mengingat RTRW Jakarta sudah mengatur dengan detil,
6. Kewajiban membebaskan lahan diluar lahan yang dimiliki Pemegang SIPPT sangat memberatkan karena Pemegang SIPPT fokus pekerjaannya pada lahan yang dikuasainya, sedangkan pembebasan lahan diluar kawasan akan menimbulkan masalah baru yang sering lebih sulit dari pembebasan lahan dikawasannya,
7. Pemegang SIPPT lebih menyukai pilihan menyetor uang ke Pemerintah Daerah DKI Jakarta senilai infrastruktur FASOS FASUM yang diwajibkan, karena prosesnya lebih cepat.

Berbagai masukan yang diperoleh dari para Pemegang SIPPT digunakan sebagai langkah awal dalam melakukan usulan perbaikan yang harus dilakukan oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta.

Wilayah dan Periode		Sambungan		
		Pemegang SIPPT	Menyerahkan Aset	Prosentase (%)
Jakarta Timur				
	1971-1989	209	22	10,5
	1990-1999	119	11	9,2
	2000-2007	39	4	10,2
Kepulauan Seribu				
	1971-1989	8	0	0
	1990-1999	12	2	16,7
	2000-2007	4	0	0
Rata-rata				11,9

Berdasar tabel 5. 2 tergambar prosentase penyerahan aset infrastruktur FASOS FASUM, secara singkat dapat disimpulkan beberapa hal pokok, yaitu :

1. Rata-rata keseluruhan hanya 11,9 % Pemegang SIPPT yang menyerahkan kewajiban FASOS FASUM sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam SIPPT,
2. Tingkat kepatuhan penyerahan sama rendahnya pada semua wilayah,
3. Tingkat kepatuhan penyerahan aset secara umum pada ketiga periode tidak menunjukkan perubahan yang signifikan, artinya penyempurnaan kebijakan tidak berjalan sesuai dengan yang diharapkan.

5. 2. Kendala Implementasi Kebijakan

Setelah mendapatkan gambaran secara kuantitatif yang detil tentang kinerja kebijakan SIPPT selama ini. Selanjutnya penelitian akan membahas tentang kendala yang menyebabkan kebijakan SIPPT tidak berjalan sesuai dengan harapan. Untuk mengetahui kendala kebijakan SIPPT maka dilakukan wawancara dengan Pemegang SIPPT, birokrat terkait dan pakar yang mengetahui perihal kebijakan SIPPT.

5. 2. 1. Paradigma Pemegang SIPPT

Kebijakan SIPPT sebagai salah satu harapan Pemerintah Daerah DKI Jakarta untuk mendapatkan aset berupa infrastruktur FASOS FASUM dari Pemegang SIPPT memiliki kinerja yang belum optimal, seperti telah diuraikan

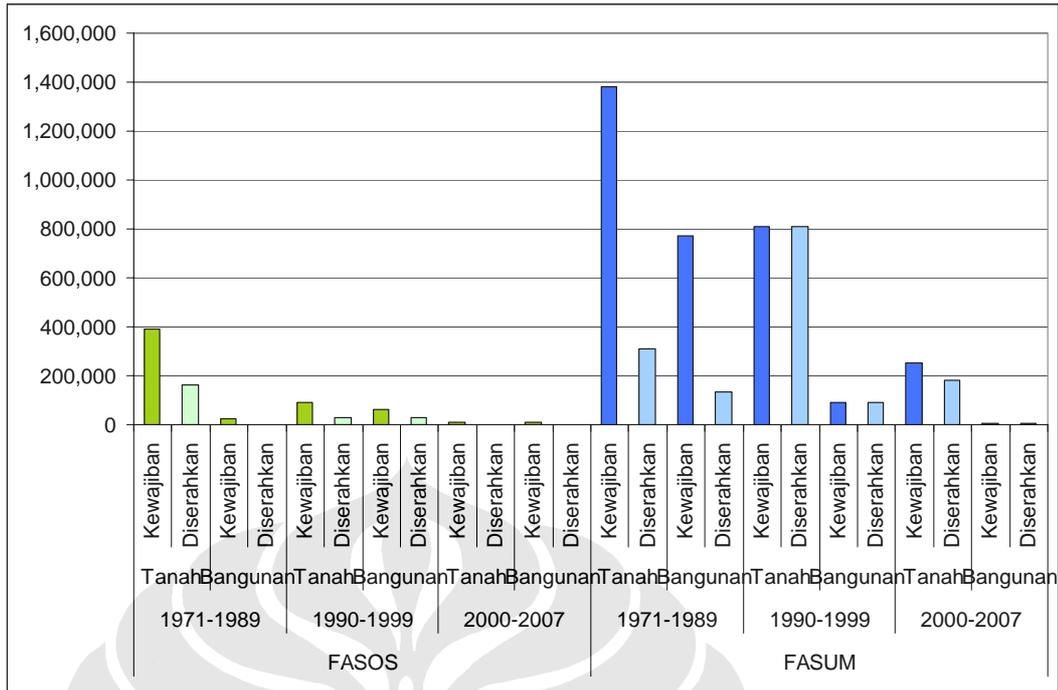
Berdasar grafik-grafik diatas, secara umum dapat diambil beberapa kesimpulan pokok, yaitu :

1. Jumlah luas infrastruktur Fasilitas Umum lebih besar dibandingkan dengan Fasilitas Sosial,
2. Urutan wilayah yang memiliki potensi penerimaan aset infrastruktur FASOS FASUM adalah sebagai berikut :
 - a. Jakarta Barat
 - b. Jakarta Utara
 - c. Jakarta Timur
 - d. Jakarta Selatan
 - e. Kepulauan Seribu
 - f. Jakarta Pusat
3. Tingkat penyerahan infrastruktur FASOS FASUM rendah, baik untuk FASOS maupun FASUM, hal ini terjadi pada semua wilayah.

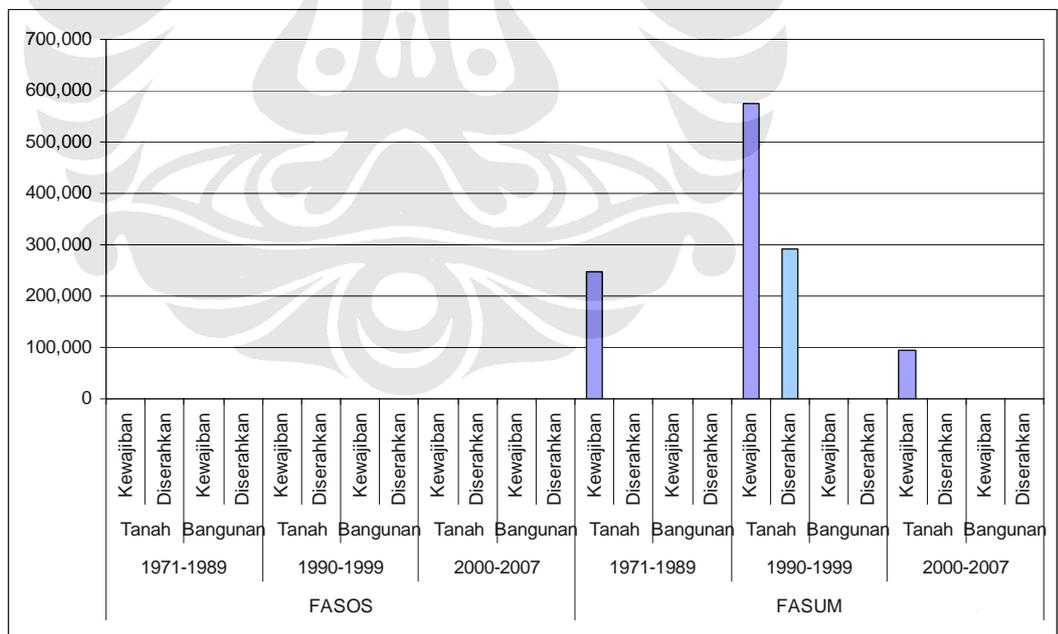
Rendahnya penerimaan FASOS FASUM menunjukkan adanya kendala yang mendasar dalam pelaksanaan kebijakan SIPPT.

Tabel 5. 2. Prosentase Infrastruktur FASOS FASUM yang Diserahkan

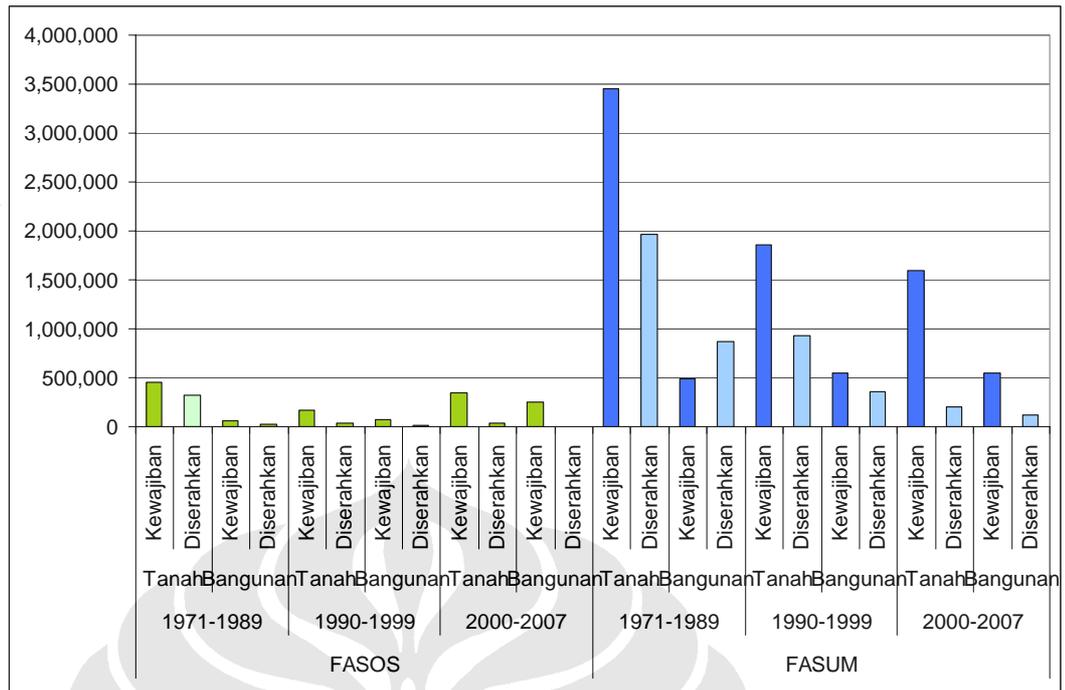
Wilayah dan Periode		Pemegang SIPPT	Menyerahkan Aset	Prosentase (%)
Jakarta Pusat				
	1971-1989	83	2	2,4
	1990-1999	116	14	12
	2000-2007	29	1	3,4
Jakarta Utara				
	1971-1989	181	52	28,7
	1990-1999	133	18	13,5
	2000-2007	53	4	7,5
Jakarta Barat				
	1971-1989	203	38	18,7
	1990-1999	102	52	50,9
	2000-2007	58	6	10,3
Jakarta Selatan			11,9	
	1971-1989	258	16	6,2
	1990-1999	191	20	10,5
	2000-2007	92	3	3,3
		<i>Bersambung ke halaman berikut</i>		



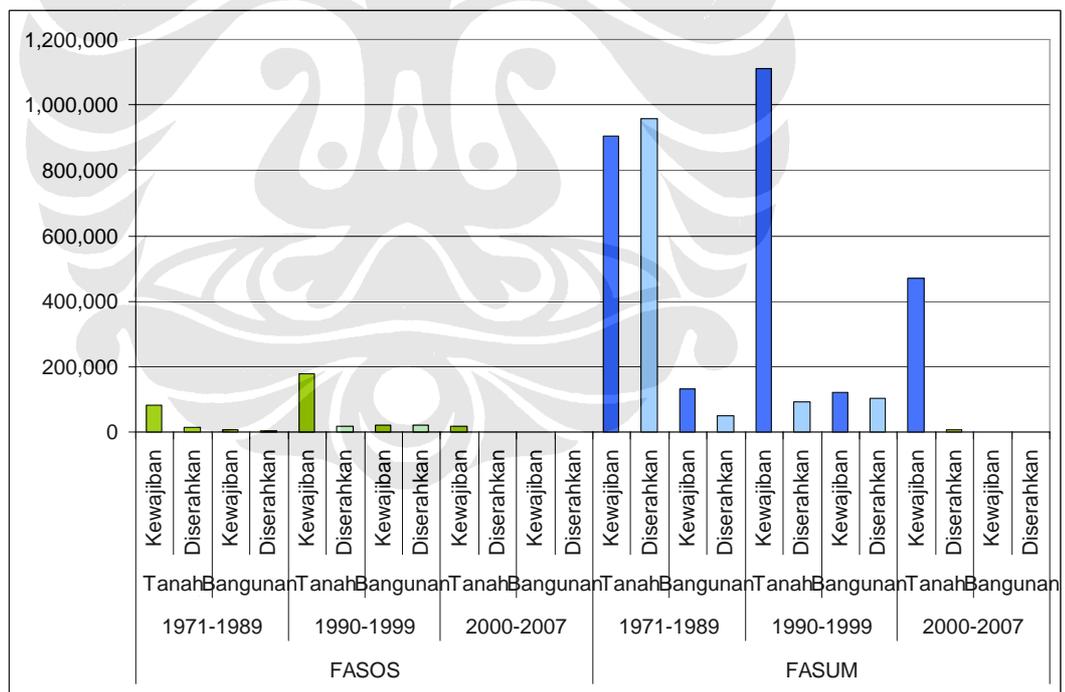
Gambar 5. 14. Luas (m²) FASOS FASUM di Kotamadya Jakarta Timur



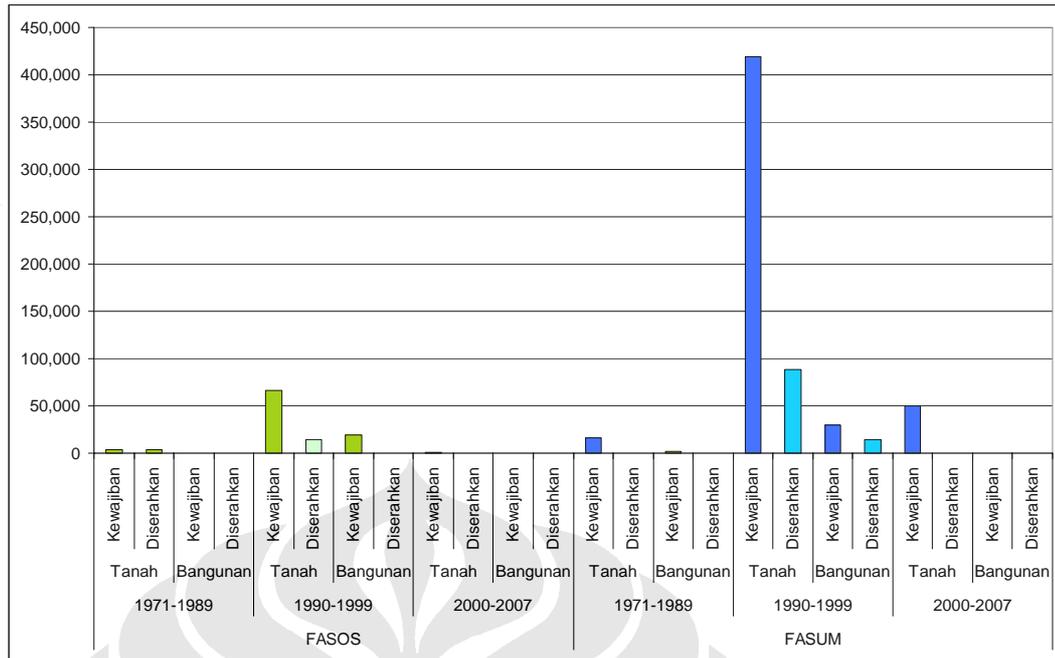
Gambar 5. 15. Luas (m²) FASOS FASUM di Kepulauan Seribu



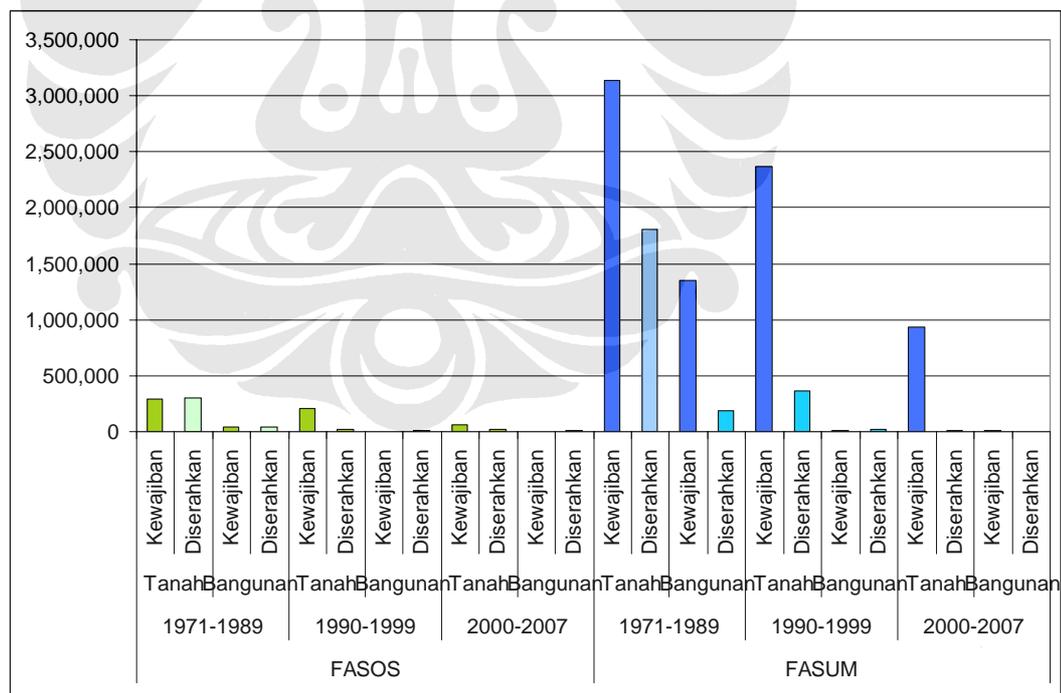
Gambar 5. 12. Luas (m²) FASOS FASUM di Kotamadya Jakarta Barat



Gambar 5. 13. Luas (m²) FASOS FASUM di Kotamadya Jakarta Selatan



Gambar 5. 10. Luas (m²) FASOS FASUM di Kotamadya Jakarta Pusat



Gambar 5. 11. Luas (m²) FASOS FASUM di Kotamadya Jakarta Utara

Dari peta sebaran terlihat bahwa, tidak semua kecamatan mengalami pertumbuhan pembangunan yang seragam, beberapa kecamatan mengalami pertumbuhan pesat namun lebih banyak yang tidak mengalami pertumbuhan signifikan. Penting untuk dicatat adalah, infrastruktur FASOS FASUM yang tergambar dalam peta sebaran hanya infrastruktur FASOS FASUM yang menjadi kewajiban Pemegang SIPPT, tidak termasuk jumlah infrastruktur FASOS FASUM yang dibangun oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta.

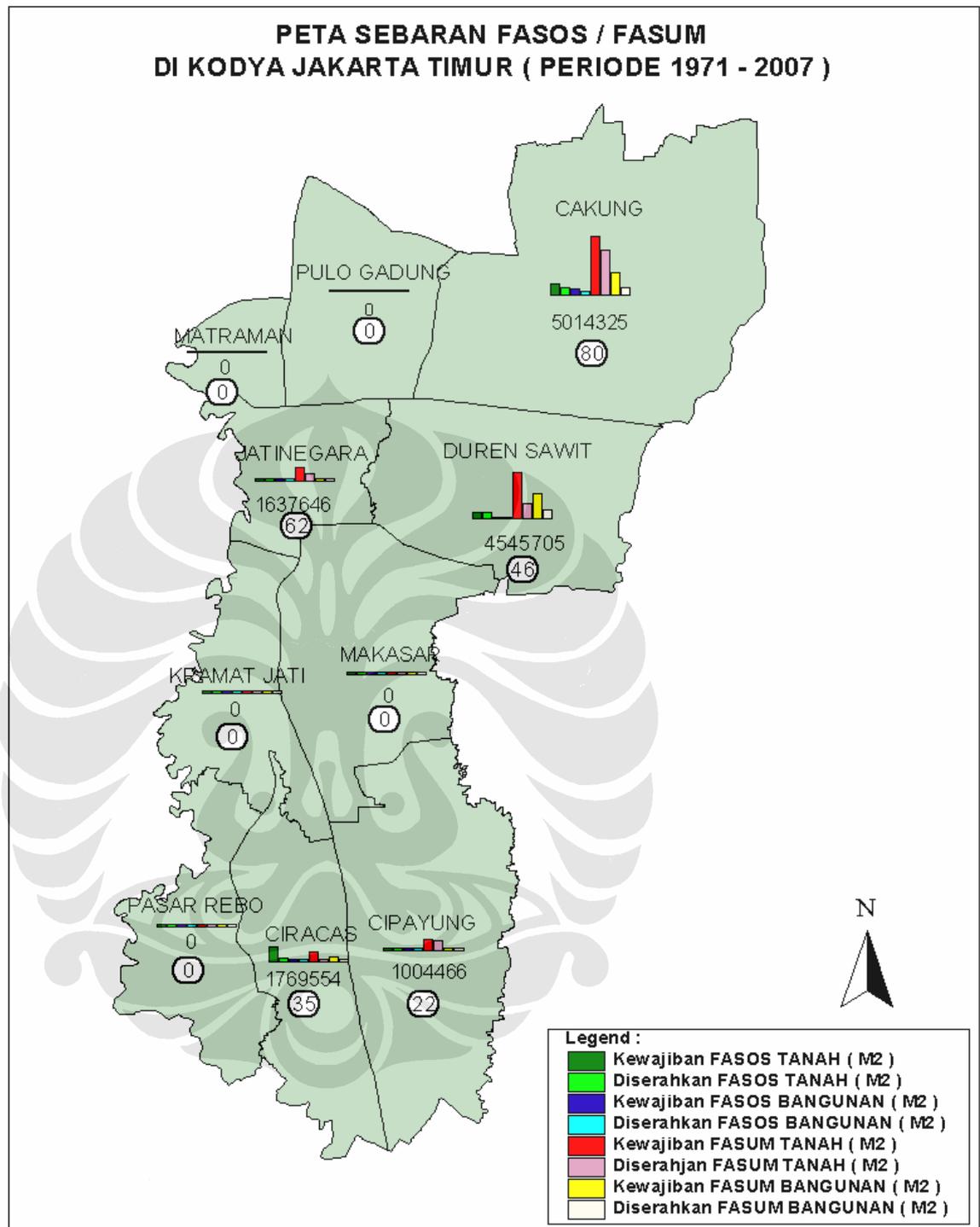
Berikutnya adalah luas infrastruktur FASOS FASUM yang dibangun oleh Pemegang SIPPT. Pengertian luas infrastruktur FASOS FASUM disini adalah luas kewajiban dan luas yang diserahkan oleh Pemegang SIPPT kepada Pemerintah Daerah DKI Jakarta. SIPPT terbagi atas 3 periode yaitu :

1. Periode 1971-1989, pada periode ini kewajiban Pemegang SIPPT tidak dijelaskan secara terperinci sehingga sulit bagi Pemerintah Daerah DKI Jakarta untuk menagih Pemegang SIPPT yang belum menyerahkan kewajiban FASOS FASUM,
2. Periode 1990-1999, periode ini relatif lebih jelas yaitu dengan ditandainya kewajiban FASOS FASUM di blok plan,
3. periode 2000-2007, penyempurnaan yang dilakukan adalah dengan menindaklanjuti SIPPT dengan Perjanjian Kerja Sama.

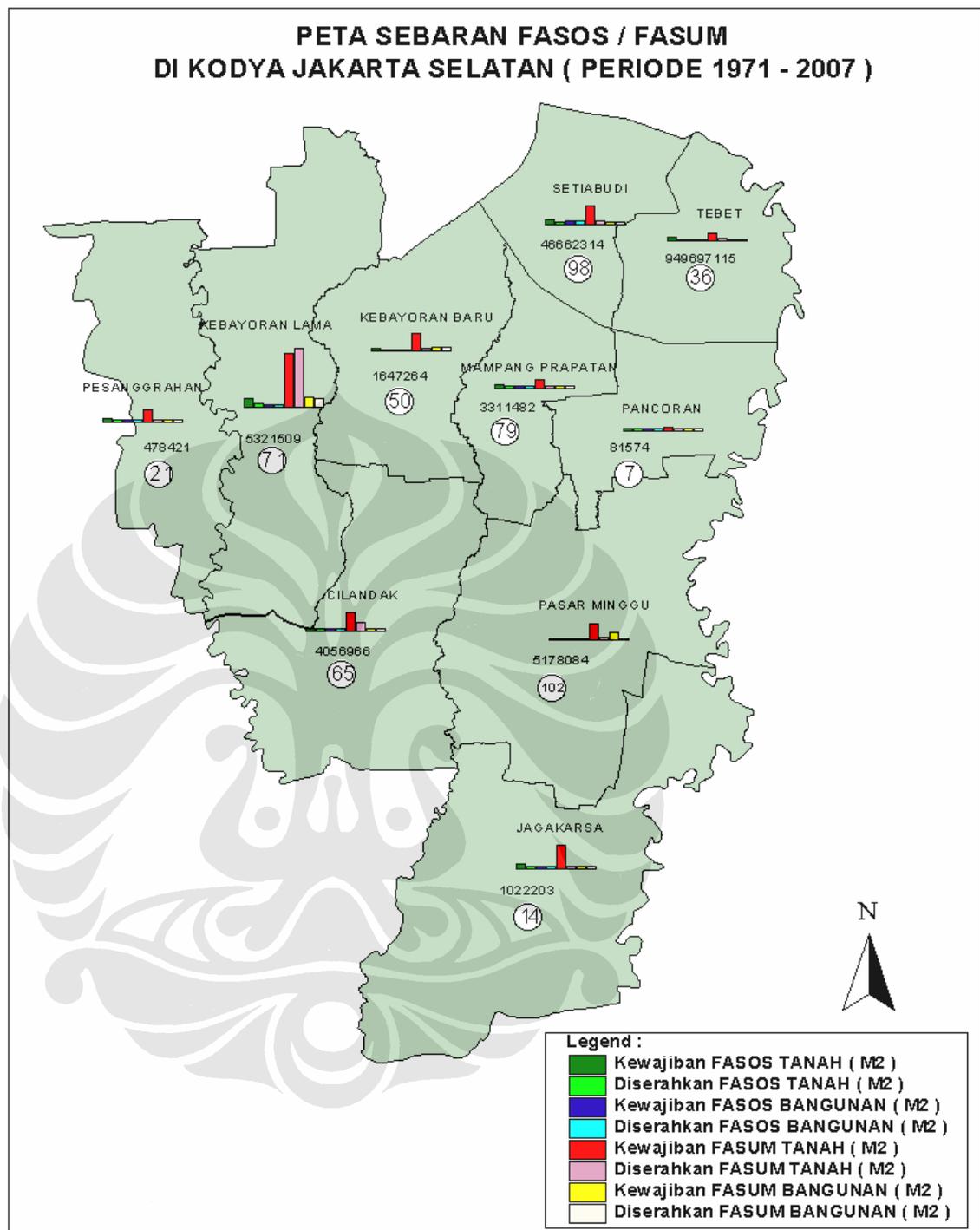
Pada halaman berikut akan ditampilkan hasil olah data, luas (dalam m²) kewajiban FASOS FASUM dalam tiap Kotamadya dan dalam tiga periode. Sama dengan peta sebaran, grafik terbagi atas 2 golongan, yaitu :

1. Sebelah kiri adalah kewajiban FASOS, dengan 2 klasifikasi yaitu kewajiban dan yang diserahkan,
2. Sebelah kanan adalah kewajiban FASUM, dengan 2 klasifikasi yaitu kewajiban dan yang diserahkan.

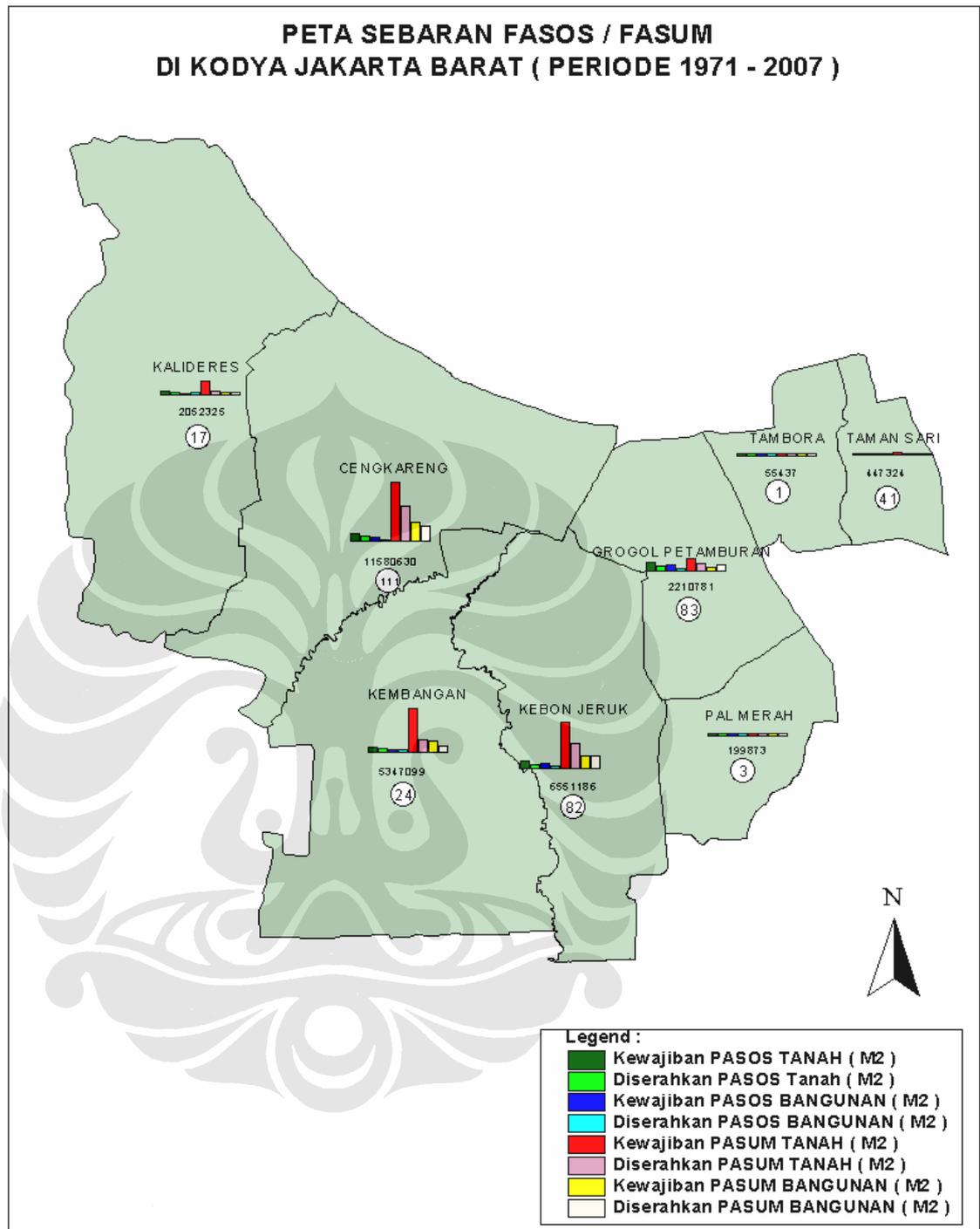
Dengan mengamati grafik akan lebih mudah untuk membayangkan perbandingan antara FASOS dengan FASUM, juga akan terlihat jumlah kewajiban dan yang diserahkan.



**Gambar 5. 9. Peta Sebaran FASOS FASUM Kewajiban Pemegang SIPPT
Kotamadya Jakarta Timur**



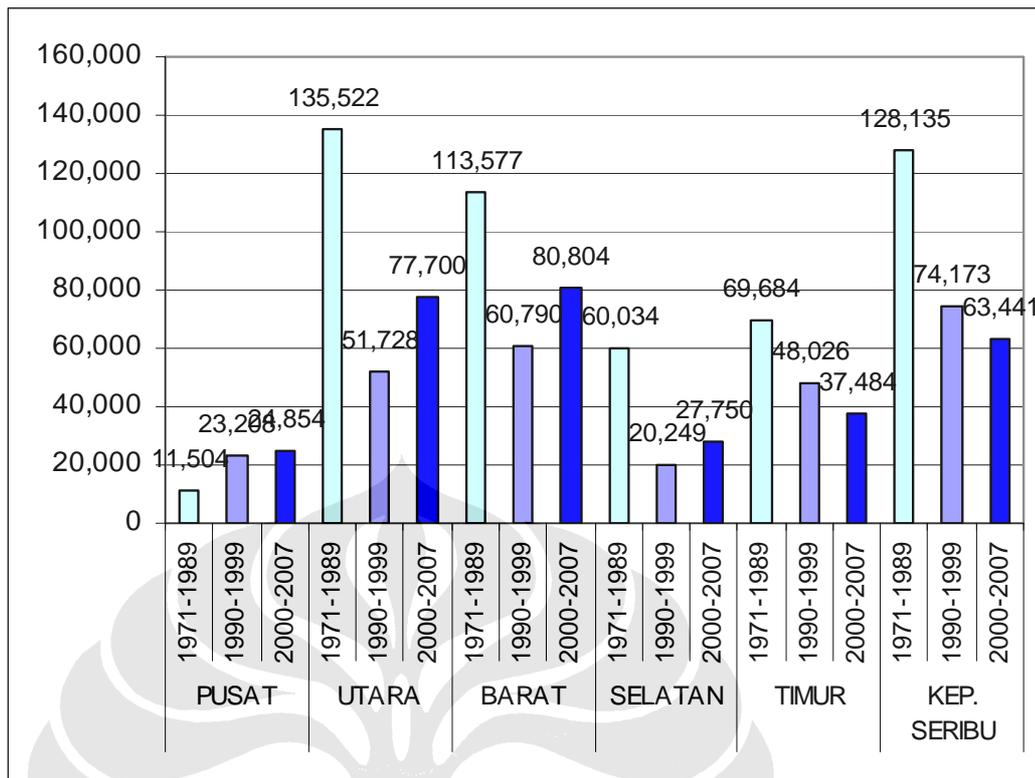
**Gambar 5. 8. Peta Sebaran FASOS FASUM Kewajiban Pemegang SIPPT
Kotamadya Jakarta Selatan**



**Gambar 5. 7. Peta Sebaran FASOS FASUM Kewajiban Pemegang SIPPT
Kotamadya Jakarta Barat**







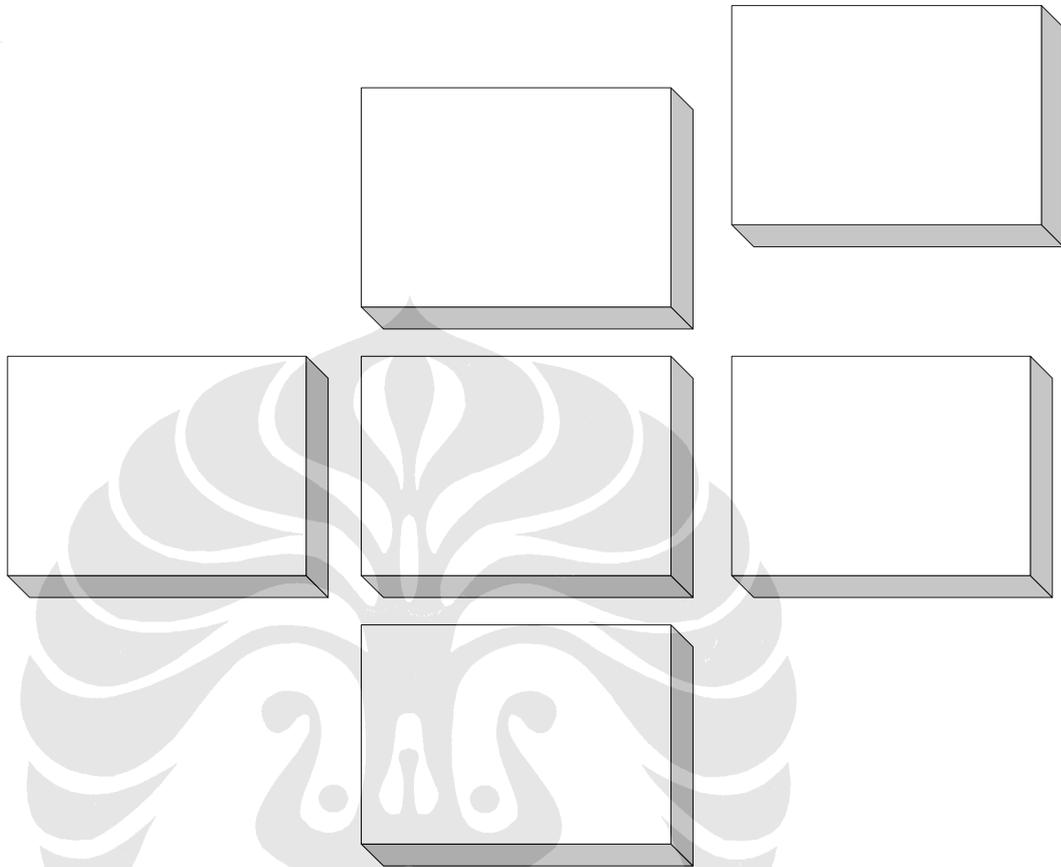
Gambar 5. 4. Luas Rata-rata (dalam m²) Lahan Pemegang SIPPT per Periode

5. 1. 3. Sebaran dan Luas Infrastruktur FASOS FASUM

Peta sebaran infrastruktur FASOS FASUM berguna untuk mengetahui lokasi infrastruktur FASOS FASUM yang dibangun oleh Pemegang SIPPT, sekaligus menunjukkan daerah kecamatan yang pesat pembangunannya. Peta sebaran pada bab 5, merupakan peta yang lebih detil dari peta sebaran yang telah dimuat pada bab 2, dengan peta tingkat Kotamadya diharapkan dapat terlihat lebih jelas persebaran infrastruktur FASOS FASUM.

Pada peta sebaran terlihat grafik batang yang menunjukkan FASOS (mulai dari paling kiri sampai ke-4) dan FASUM (mulai dari ke-5 dari kiri sampai ke-8). Pemisahan ini dimaksudkan agar lebih terlihat jelas perbedaan antara FASOS dan FASUM.

evaluasi. Sedangkan luas minimal menunjukkan bahwa kebijakan SIPPT pernah tidak mempunyai arah yang jelas sehingga salah sasaran.



Gambar 5.3. Sebaran Luas Lahan Pemegang SIPPT

Gambar 5.3 menunjukkan luas lahan yang dikuasai Pemegang SIPPT sejak kebijakan ini diterapkan sampai dengan Agustus 2007. Terlihat bahwa luas lahan rata-rata Pemegang SIPPT di Jakarta Pusat adalah yang terkecil karena keterbatasan lahan, selain itu pembangunan di Jakarta Pusat dapat dikatakan yang pertama di Jakarta kemudian menyebar ke wilayah yang lain sehingga kemungkinan Pengembang mendapat tanah yang luas kecil sekali.

Gambar 5.4 pada halaman berikut akan menunjukkan luas rata-rata lahan yang dikuasai Pemegang SIPPT dalam 3 periode, hal ini dimaksudkan untuk mengetahui sebaran kepemilikan lahan secara lebih detil. Selain itu dengan bentuk tampilan grafik, akan lebih mudah terlihat kecenderungan luas kepemilikan lahan.

Dari gambar 5. 2 diatas terungkap secara jelas bahwa sebagian dari Pemegang SIPPT hanya memiliki lahan kurang atau sama dengan 5000 m². Ukuran lahan ini, meski pada awal kebijakan diwajibkan untuk membangun infrastruktur FASOS FASUM, namun karena luasan ini terlalu kecil untuk membangun FASOS FASUM, maka berdasar SK Gubernur DKI Jakarta No. 4580 tahun 1999, SIPPT hanya diperuntukkan bagi lahan dengan luas sama atau lebih dari 5000 m².

Dari data yang diperoleh dari Biro Perlengkapan Prop. DKI Jakarta jumlah total Pemegang SIPPT sejak kebijakan diterapkan tahun 1971 sampai dengan bulan Agustus 2007 berjumlah 2247, dengan rincian ; 2220 diwilayah daratan DKI Jakarta dan 27 diwilayah Kabupaten Administratif Kepulauan Seribu.

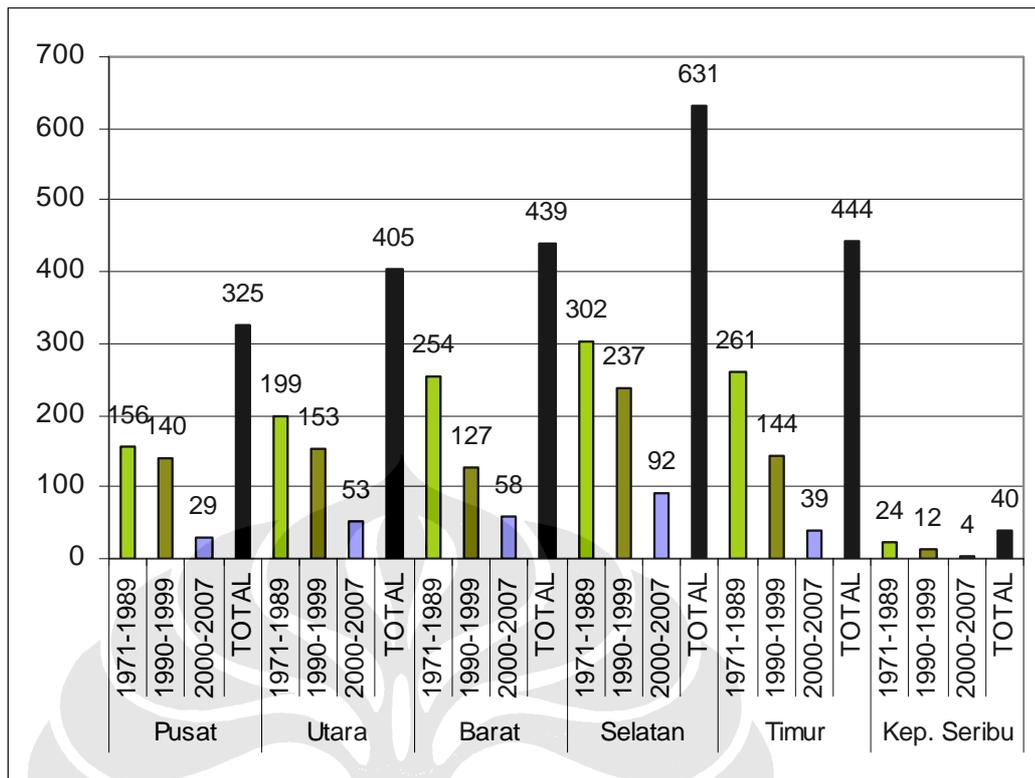
Tabel. 5. 1. Jumlah Pemegang SIPPT Dengan Lahan < 5000 m2

WILAYAH	TOTAL SIPPT	LAHAN < 5000 M2	PROSENTASE
Jakarta Pusat	325	97	29,8
Jakarta Utara	381	38	9,9
Jakarta Barat	439	76	17,3
Jakarta Selatan	631	90	14,3
Jakarta Timur	444	77	17,3
Rata-rata			17,7

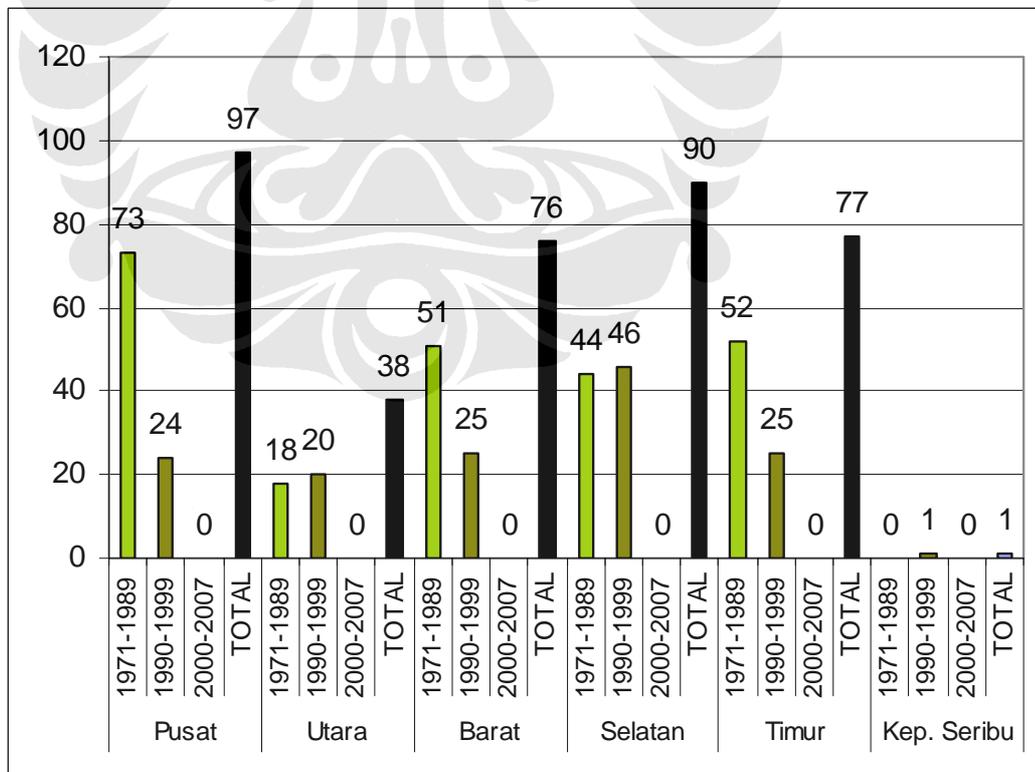
Berdasar tabel 5.1, terlihat bahwa 17,7 % Pemegang SIPPT memiliki lahan kurang dari 5000 m2, berarti aset infrastruktur FASOS FASUM yang dapat dimiliki oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta diperoleh dari sisanya yaitu 82,3 %.

5. 1. 2. Luas Lahan Pemegang SIPPT

Variabel luas lahan terdiri atas luas minimal, maksimal, rata-rata dan median, besaran dinyatakan dalam meter persegi. Dengan mengetahui luas lahan yang dikuasai oleh Pemegang SIPPT dapat terlihat luas rata-rata yang dimiliki, hal ini akan menjadi pertimbangan bagi Pembuat Kebijakan jika hendak melakukan



Gambar 5. 1. Grafik Jumlah Pemegang SIPPT di DKI Jakarta



Gambar 5. 2. Grafik Jumlah Pemegang SIPPT Dengan Luas Lahan < 5000 m²