



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI
PROGRAM SARJANA REGULER

SKRIPSI

**ANALISIS ASPEK-ASPEK PENGEMBANGAN
KAWASAN KHUSUS
(STUDI KASUS KAWASAN TERPADU PACUAN
KUDA PULOMAS JAKARTA TIMUR)**

oleh

**BAYU PERMONO
0904090085**

Diajukan sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar
Sarjana Sosial dalam bidang Ilmu Administrasi

Depok, 2008



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI
PROGRAM SARJANA REGULER

SKRIPSI

**ANALISIS ASPEK-ASPEK PENGEMBANGAN
KAWASAN KHUSUS
(STUDI KASUS KAWASAN TERPADU PACUAN
KUDA PULOMAS JAKARTA TIMUR)**

oleh

**BAYU PERMONO
0904090085**

Diajukan sebagai salah satu syarat dalam
memperoleh gelar
Sarjana Sosial dalam bidang Ilmu Administrasi

Depok, 2008

i



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI
PROGRAM SARJANA REGULER

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Bayu Permono

NPM : 0904090085

Program Studi : Ilmu Administrasi

Menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul

ANALISIS ASPEK-ASPEK PENGEMBANGAN KAWASAN KHUSUS (STUDI
KASUS KAWASAN TERPADU PACUAN KUDA PULOMAS JAKARTA TIMUR)

benar-benar merupakan hasil karya pribadi dan seluruh sumber yang dikutip
maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

26 Mei 2008

BAYU PERMONO
0904090085



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI
PROGRAM SARJANA REGULER

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Bayu Permono

NPM : 0904090085

Program Studi : Ilmu Administrasi

Judul Skripsi :

Analisis Aspek-Aspek Pengembangan Kawasan Khusus (Studi Kasus Kawasan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas Jakarta Timur)

telah diperiksa oleh Ketua Program Sarjana dan Pembimbing serta dinyatakan layak untuk diajukan ke sidang Skripsi Program Sarjana Departemen Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia.

Disetujui oleh

Ketua Program Sarjana,

Dr. Roy V. Salomo, M.Soc. Sc.
NIP/NUP: 131 798 608

Pembimbing,

Dr. Irfan Ridwan Maksum, M.Si
NIP/NUP: 132 205 399



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI
PROGRAM SARJANA REGULER

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Bayu Permono
NPM : 0904090085
Program Studi : Ilmu Administrasi
Judul Skripsi :

Analisis Aspek-Aspek Pengembangan Kawasan Khusus (Studi Kasus Kawasan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas Jakarta Timur)

telah dipertahankan di hadapan sidang Penguji Skripsi Program Sarjana Departemen Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia, pada hari Jum'at, 6 Juni 2008.

Penguji Skripsi

Ketua Sidang,

Dr. Djaka Permana, M.Si.
NIP/NUP: 130 319 673

Penguji Ahli,

Dra. Afiati Indri Wardani, M.Si.
NIP/NUP: 132 058 698

Pembimbing,

Dr. Irfan Ridwan Maksum, M.Si.
NIP/NUP: 132 205 399

Sekretaris Sidang,

Drs. Muh. Azis Muslim, M.Si.
NIP/NUP: 09 005 00025

UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Segala puji bagi Allah, Tuhan semesta alam. Sholawat dan salam kepada jujungan kita, nabi besar kita, suri tauladan kita, baginda Nabi Muhammad Saw, serta kepada keluarganya, sahabatnya, dan para pengikutnya yang setia hingga akhir jaman.

Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang begitu besar terhadap Ayahanda Nurwadi dan Ibunda Luluk Suprihatin, yang telah membantu penulis meniti jalan kehidupan ini untuk terus istiqomah, senantiasa berada pada lindungan dan kasih sayang Allah Swt, serta menanamkan rasa cinta yang mendalam kepada Nabi Muhammad Saw. Begitu pula kepada seluruh keluarga, khususnya kepada Ivana Lucia Kharisma, Rahmawati Anggraeni, Kamdan, dan Najwa Khoiriah Ivanka. Adapun penghargaan rasa terima kasih penulis tujukan pula kepada

1. Prof.Dr. Bambang Shergi Laskmono, M.Sc. selaku Dekan FISIP UI;
2. Prof. Dr. Eko Prasajo, Mag.Rer.Pub. selaku Ketua Departemen Ilmu Administrasi;
3. Dr. Roy V. Salomo, M.Soc.Sc. selaku Ketua Program Sarjana Reguler Departemen Ilmu Administrasi FISIP UI dan selaku Ketua Sidang Skripsi;
4. Dr. Djaka Permana, M.Si. selaku Ketua Program Studi Administrasi Negara dan Ketua Sidang Skripsi;
5. Drs. Achmad Lutfi, M.Si. selaku Sekretaris Program Sarjana Reguler;
6. Dr. Irfan Ridwan Maksum, M.Si. selaku Pembimbing Skripsi;
7. Dra. Afiati Indri Wardani, M.Si. selaku Penguji Ahli Sidang Skripsi.
8. Drs. Muh. Azis Muslim, M.Si. selaku Sekretaris Sidang Skripsi
9. Dra. Rainingsih Hardjo, MA. selaku Penasehat Akademik;
10. Seluruh Dosen dan Pegawai Departemen Ilmu Administrasi;

11. Prof. Safri Nugraha, SH, LL.M, Ph.D dan Harsanto Nursadi, SH, M.Si, serta mba Dwi dari Hukum Administrasi Negara FHUI;
12. Dr. Son Damar selaku Staf Ahli Menteri PPN dan Dr. I Made Suwandi, M.Soc.Sc. selaku Direktur Fasilitas Kebijakan dan Pelaporan Otda;
13. Ibu Yudha dari Depdagri dan Mba Yetti dari Bappenas;
14. Pihak Badan Perencanaan Daerah DKI Jakarta, khususnya kepada Ir. Vera Revina Sari, M.Eng dan H.M. Karmin Manta;
15. Pihak PT Pulo Mas Jaya, khususnya kepada Nastasya Bhayangkara, SH, Fitriani Kusma Wardhani Putri, ST.M.Cm, Agus Bakti, S.Sos, SH, dan Frans Ratag;
16. Rekan-rekan penulis selama kuliah di Jurusan Ilmu Administrasi Negara FISIP UI, khususnya kepada A. Iqbal, Arief K., Asep R., Didik W.N., Dimas W., Helmy A., M.Ghazali E., M.I. Alfie S., Retno P.L., Septian A.S., Taufik H., Primarty N.V., dan teman-teman lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu dengan tanpa mengurangi rasa hormat dan terima kasih yang mendalam kepada semua, yang telah memberikan semangat dan motivasi tersendiri bagi penulis;
17. Seluruh jajaran pimpinan dan staf PT Treconsulmas;
18. Serta berbagai pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu dengan tanpa mengurangi rasa hormat dan terima kasih yang mendalam kepada semua.

Penelitian ini merupakan hasil dari sebuah proses yang menuntut pengorbanan tersendiri. Hargailah karya anak bangsa sebagaimana mestinya. Semoga Indonesia menjadi negara yang barokah. Amin.

Jakarta, 26 Mei 2008

Penulis

(Bayu Permono)

KATA PENGANTAR

Berawal dari realisasi perluasan ruang terbuka hijau di Jakarta yang banyak tidak sesuai dengan apa yang sudah terdapat dalam Peraturan Daerah (Perda) DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta, seperti yang ada di Kawasan Pacuan Kuda Pulomas Jakarta Timur. Karena kawasan tersebut memiliki letak yang strategis, ruang terbuka hijau di Kawasan Pulomas semakin berkurang demi pembangunan.

Pengelolaan Kawasan Pulomas lebih kepada bentuk pengelolaan melalui kawasan khusus. Desentralisasi kewenangan pada kawasan khusus dilakukan melalui delegasi. Akan tetapi, bentuk desentralisasi kewenangan yang ada di Pulomas adalah melalui privatisasi. Hal yang demikian itu menjadi kecenderungan pengelolaan kawasan untuk kepentingan daerah dengan alasan untuk memperoleh manajemen yang profesional. Hal tersebut menandakan kecenderungan manajemen yang kurang profesional dari sektor publik.

Selain masih adanya kerancuan pengertian tentang kawasan khusus di tingkat pusat, di tingkat daerah juga terdapat banyak persepsi yang berbeda tentang pengembangan kawasan khusus ini. Perbedaan persepsi mengenai pengembangan kawasan khusus juga turut menimbulkan polemik pengelolaan kawasan khusus secara kelembagaan. Polemik tersebut lebih kepada kawasan khusus mana yang sesuai untuk dikelola oleh organ seperti apa dan menjadi kewenangan siapa.

Karena itulah penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apa hakikat pengertian dari kawasan khusus; mengetahui aspek-aspek apa saja yang

menjadi pertimbangan dalam penentuan kawasan khusus; dan mengetahui apakah kawasan pacuan kuda pulomas dapat dikategorikan sebagai kawasan khusus. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan nilai tambah dan kontribusi terhadap pihak-pihak yang berkepentingan terhadap masalah penelitian yang berkaitan dengan pengembangan Kawasan Khusus sesuai dengan ruang lingkup permasalahan penelitian ini.

Tak ada gading yang tak retak. Penulis menyadari bahwa di dalam penyusunan skripsi ini tak lepas dari kekurangan maupun kesalahan. Untuk itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis juga meminta untuk dibukakan pintu maaf yang seluas-luasnya terhadap segala macam kesalahan dalam penyusunan penelitian ini. Semoga penyusunan skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca.

Jakarta, 26 Mei 2008

Penulis

(Bayu Permono)

DAFTAR ISI

Halaman

LEMBAR JUDUL	i
ABSTRACT	ii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Permasalahan	10
C. Tujuan dan Signifikansi Penelitian	12
D. Sistematika Penulisan	12
BAB II KERANGKA TEORI DAN METODE PENELITIAN	
A. Tinjauan Pustaka	14
B. Kerangka Teori	20
1. Desentralisasi	20
2. Pengertian Kota	25
3. Pengertian Wilayah	31
4. Pengertian Daerah	37
5. Pengertian Kawasan	38
6. Konsep Kawasan Khusus	38
7. Aspek Pengembangan Kawasan Khusus	41
C. Model Analisis	54
D. Operasionalisasi Konsep dan Indikatornya	55
E. Metode Penelitian	57
1. Pendekatan Penelitian	57
2. Jenis Penelitian	57
3. Teknik Pengumpulan Data	59
4. Narasumber	61
5. Batasan Penelitian	61
6. Proses Penelitian	62
7. Penentuan <i>Site</i> Penelitian	62
8. Keterbatasan Penelitian	63

BAB III PROFIL PT PULO MAS JAYA

A. Sejarah Singkat.....	64
B. Anggaran Dasar.....	66
C. Visi Misi.....	70
D. Strategi.....	70
E. Struktur Organisasi	71
1. Staf Khusus Direksi.....	72
2. Sekretaris Perusahaan	72
3. Kepala Satuan Pengawas Intern	72
4. Manajer Pertanahan	72
5. Manajer Pengembangan Usaha	73
6. Manajer Pengamanan Kawasan.....	73
7. Manajer Keuangan.....	73
8. Manajer Akuntansi	73
9. Manajer Sumber Daya Manusia	74
10. Manajer Properti Pulo Mas Satu	74
11. Manajer Properti Pulo Mas Dua	74
12. Manajer Properti Pulo Mas Tiga	74
F. Pengembangan Kawasan Pulomas.....	75
1. Fasilitas yang Telah Ada di Pulomas.....	75
2. Fasilitas Pacuan Kuda dan Berkuda.....	75
3. Sekolah Sevilla (<i>Sevilla School</i>)	76
4. Pulomas Residence	76
5. Kayu Putih Residence.....	77
6. Korea Town.....	78
7. Komplek Bisnis dan Budaya	78
8. Pulomas Park Centre.....	79
9. Pulomas Place	79
10. Menteng Office Park	80

BAB IV ANALISIS PENGEMBANGAN KAWASAN TERPADU PACUAN KUDA PULOMAS DALAM ISTILAH KAWASAN KHUSUS DAN *SPECIAL DISTRICT*

A. Pengertian Kawasan Khusus dengan <i>Special District</i>	81
1. Kawasan Khusus Menurut Pandangan Pemerintah.....	83
2. Kawasan yang dapat Dikategorikan Sebagai Kawasan Khusus Menurut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004.....	91
3. <i>Special District</i>	98
B. Pengembangan Kawasan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas.....	108
1. Aspek Fisik.....	108
2. Aspek Kelembagaan	119
C. Kategori Bagi Kawasan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas.....	126

BAB V PENUTUP

A. Simpulan	132
B. Saran	133

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

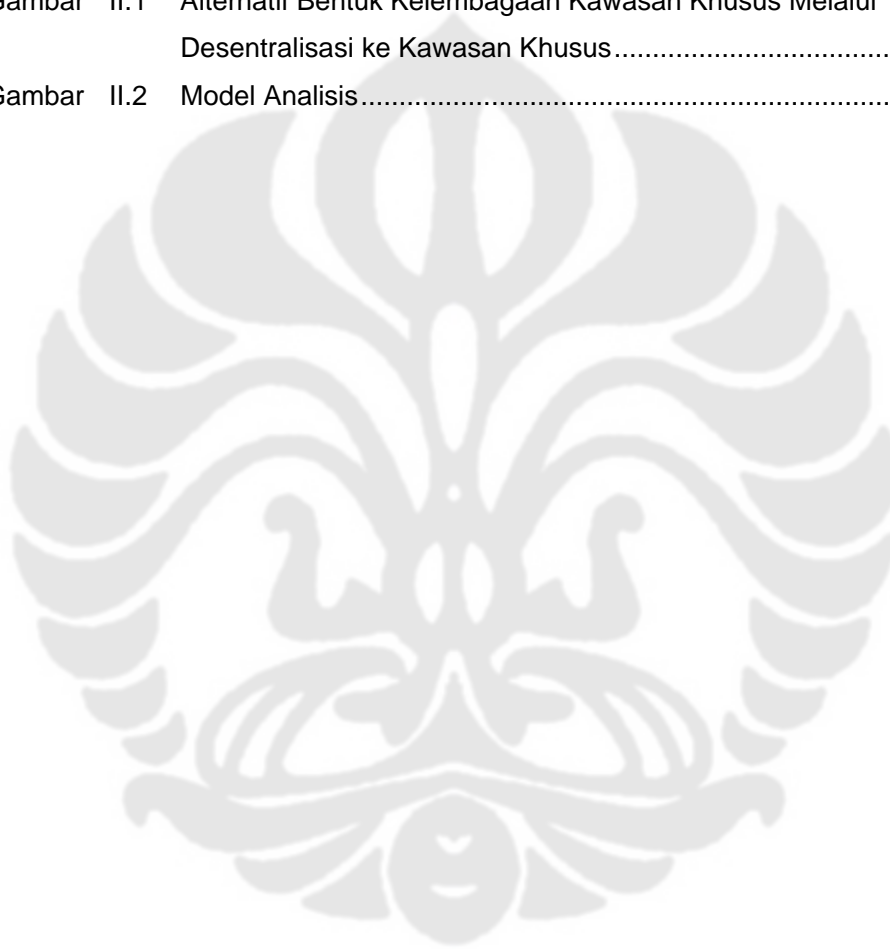
DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel II.1 Bentuk Aglomerasi Berdasarkan Jumlah Penduduk Menurut Doxiadis	26
Tabel II.2 Pengertian Kota Dilihat dari Berbagai Aspek	30
Tabel II.3 Pengertian Wilayah Berdasarkan Proses Klasifikasi yang Berbeda.....	36
Tabel II.4 Model Kelembagaan Desentralisasi ke Kawasan Khusus	53
Tabel II.5 Operasionalisasi Konsep dan Indikatornya	56
Tabel IV.1 Distribusi Pemanfaatan Lahan	115
Tabel IV.2 Aspek-Aspek Pengembangan Kawasan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas.....	130

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar II.1 Alternatif Bentuk Kelembagaan Kawasan Khusus Melalui Desentralisasi ke Kawasan Khusus.....	51
Gambar II.2 Model Analisis.....	54



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Panduan Rancang Kota Kawasan Pembangunan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas
- Lampiran 2 Surat Keputusan Gubernur Nomor IX/3/14/64 tanggal 24 Agustus 1964
- Lampiran 3 Surat Keputusan Gubernur Nomor Iq/5/3/64 tanggal 27 Agustus 1964
- Lampiran 4 Anggaran Dasar PT Pulo Mas Jaya
- Lampiran 5 Bagan Struktur Organisasi PT Pulo Mas Jaya
- Lampiran 6 Pedoman Wawancara Mendalam
- Lampiran 7 Hasil Wawancara Mendalam
- Lampiran 8 Foto Kawasan Pulomas