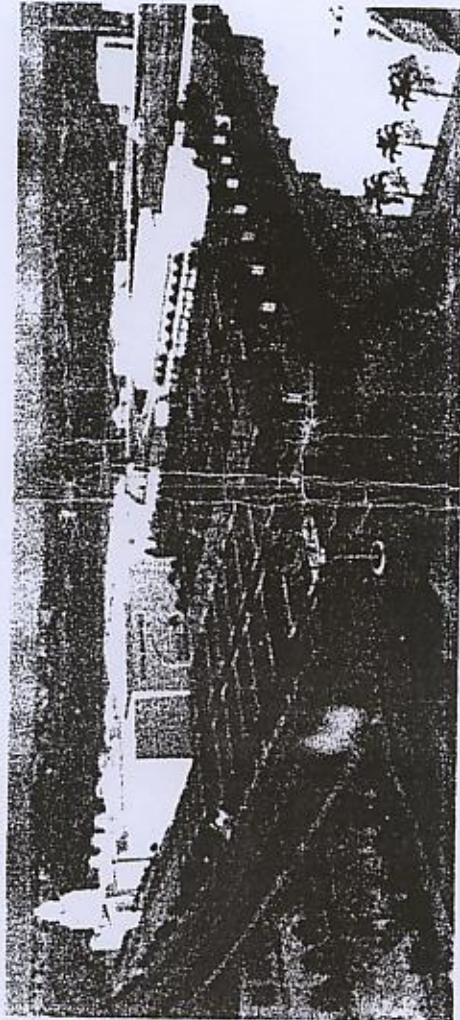




# LAMPIRAN

**KAWASAN PEMBANGUNAN TERPADU  
PACUAN KUDA PULOMAS  
PANDUAN RANCANG KOTA**



## KATA PENGANTAR

Dalam rangka meningkatkan kualitas ruang kota, baik fungsional maupun visual secara lebih terpadu sesuai tuntutan sosial, ekonomi dan budaya, serta perkembangan kota maka buku ini merupakan Panduan Rancang Kota untuk Kawasan Pembangunan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas.

Panduan ini harus dijadikan pedoman bagi para pelaku pembangunan, baik masyarakat, kalangan profesional maupun insitusi pemerintah yang terkait langsung dalam merancang dan memproses perijinan berkaitan dengan pengendalian dan pelaksanaan pembangunan fisik di lapangan, sehingga keletapan lain yang bertentangan serta diterbitkan sebelumnya tidak berlaku lagi.

Panduan Rancang Kota ini disusun dan diberlakukan untuk Kawasan Pembangunan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas terletak di Kecamatan Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur.

Nomor : 29617-1/TH.5  
Ditetapkan di : Jakarta  
Pada tanggal : 5 NOVEMBER 2004

GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA



## PENGATURAN PANDUAN RANCANG KOTA

Perancangan Kota (*Urban Design*) bertujuan untuk mewujudkan lingkungan kota yang berkualitas berorientasi pada manusia dan/atau kepentingan umum, dengan penekanan pada aspek kualitas fungsional, kualitas visual serta kualitas lingkungan. Melalui peringkat Panduan Rancang Kota (PRK) ini diharapkan dapat terciptanya lingkungan perkotaan terpadu, yang akhirnya dapat meningkatkan efisiensi pemanfaatan lahan serta kemampuan daya dukungnya; mewujudkan wajah kota dengan kinerja yang memadai; serta mewujudkan arsitektur kota yang akomodatif terhadap berbagai isu lingkungan, baik yang bersifat fisik/ alami maupun sosial-budaya.

Panduan Rancang Kota (*Urban Design Guidelines*) adalah uraian teknis secara terperinci tentang ketentuan-ketentuan, persyaratan-persyaratan, standar dimensi dan standar kualitas yang memberikan arahan bagi terselenggara serta terbangunnya suatu kawasan fisik tertentu kota, baik yang menyangkut aspek tata-ruang, bangunan, sarana dan prasarana, utilitas maupun lingkungannya, sehingga sesuai dengan rencana kota yang digariskan.

Panduan Rancang Kota merupakan perangkat kendali bagi pembangunan dengan skala besar. Sasaran utamanya adalah untuk menjamin agar hasil akhir dan perancangan bagian kota dapat terwujud sesuai dengan rencana. Panduan perancangan dirumuskan agar mampu menjaga kualitas arsitektural secara tegas namun tetap memberikan kelenturan (fleksibilitas) agar tidak bersifat kaku dan mengekang. Untuk menciptakan fleksibilitas tersebut dimungkinkan perubahan terhadap peruntukan lahan dalam mengantisipasi perkembangan pembangunan kawasan. Dalam hal ini perubahan yang terjadi harus melalui sistem dan prosedur sesuai dengan peraturan yang berlaku. Panduan perancangan bagi Kawasan Pembangunan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas dirumuskan untuk memberikan arahan perancangan fisik bagi pertumbuhan baru dengan tetap mempertahankan kaidah-kaidah perencanaan dan perancangan kota yang tertuang dalam Panduan Rancang Kota serta peraturan dan kebijakan yang berlaku. Panduan disusun sebagai pedoman atau *checklist* untuk bekerja. Tulisan (teks) menjelaskan bagaimana panduan menjawab suatu aspek tertentu, gambar-gambar dimaksudkan untuk memperjelas panduan tertulis agar tidak salah dalam mengartikannya, sedang sketsa memberikan gambaran bagaimana hal tersebut dapat dilaksanakan. Materi panduan perancangan juga dapat menjadi bagian dari perjanjian jual beli tanah dalam proyek, serta berfungsi pula sebagai dasar bagi penyusunan Laporan Pengelolaan Kawasan Pembangunan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas.

### A. Substansi Panduan Rancang Kota

Panduan Rancang Kota ini terdiri dari 3 (tiga) bagian utama, yaitu:

- Bagian 1, menjelaskan tujuan, substansi dan pedoman penggunaan panduan rancang kota serta konsep kawasan pembangunan terpadu. Penjelasan mengenai skenario proyek dan pengelolaan kawasan merupakan narasi, elaborasi dan penerapan pada proyek yang sedang dipandu.

Bagian 2, menjabarkan penerapan unsur-unsur perancangan kota dan pranata pembangunan serta menjelaskan panduan pembangunan pada kawasan proyek yang sedang dipandu.

Bagian 3, merupakan penjelasan teknis panduan pembangunan blok. Dalam bagian ini pranata bangunan, standar pembangunan, konsep perancangan kota ditetapkan sebagai peraturan pembangunan yang berlaku di kawasan proyek ini.

### B. Pranata Pembangunan

Karena pentingnya panduan perancangan ini, maka perlu dipertegas pendelegasian kewenangan sesuai dengan sistem dan prosedur yang berlaku. Para pembuat keputusan yang berwenang terdiri dari beberapa jenjang yaitu Gubernur DKI Jakarta beserta stafnya, Kepala Dinas Tata Kota beserta stafnya dan Tim Penasehat Arsitektur Kota. Setiap jenjang mengambil keputusan mempunyai kewenangan tertentu dalam menilai atau memutuskan hal-hal yang berkaitan dengan Panduan Rancang Kota ini sesuai dengan Matriks Kewenangan. Secara garis besar hal-hal yang mungkin muncul dalam pelaksanaan Panduan Rancang Kota yang menjadi tugas dan para pembuat keputusan tersebut adalah: mengkaji usulan-usulan (*proposal*) perancangan agar sesuai dengan panduan, menilai proposal yang diajukan berdasarkan kualitas perancangannya (*design merit*) dan menolak proposal yang tidak sesuai dengan jiwa dari konsep kawasan pembangunan terpadu. Selangkan tugas pokok setiap jenjang pengambilan keputusan adalah menerapkan panduan rancang kota, yang mencakup aspek-aspek peraturan perencanaan Pemerintah DKI Jakarta, penilaian pembangunan proyek, fasilitas dan kepentingan umum, kinerja arsitektur kota, operasional dan pemeliharaan (*maintenance*). Walaupun wewenang diatas berfungsi untuk menjamin agar setiap sub-blok pembangunan memenuhi semua tuntutan yang diminta dalam panduan, tetap diharapkan terwujudnya perancangan arsitektur yang motivatif dan kreatif di Kawasan Pembangunan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas.

Pranata Pembangunan yang mendasari Panduan Rancang Kota ini merujuk kepada peraturan pembangunan yang berlaku di DKI Jakarta, yaitu :

1. Surat Keputusan Gubernur No. 1516/ 1997, tentang Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan
2. Peraturan Daerah DKI No. 4/1975, tentang Ketentuan Bangunan Bertingkat di Wilayah DKI Jakarta
3. Peraturan Daerah DKI No. 3/1999, tentang Retribusi Daerah
4. Peraturan Daerah No. 6/ 1999, tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi DKI Jakarta
5. Peraturan Daerah DKI No. 7/1991, tentang Bangunan Dalam Wilayah DKI-Jakarta
6. Surat Keputusan Gubernur KDKI No. 678/1994, tentang Intensitas Pemanfaatan Lahan di wilayah DKI Jakarta
7. Standar-standar perencanaan pembangunan yang berlaku di wilayah DKI Jakarta.

Pada pelaksanaannya pranata pembangunan ini dibagi menjadi 3 aturan dasar, yaitu:

1. **Aturan Wajib**, merupakan aturan yang disusun menurut peraturan bangunan di DKI, sehingga bersifat mengikat.
2. **Aturan Utama**, merupakan perangkat kendali yang dimaksudkan untuk menciptakan kawasan berkualitas tinggi (*superblok*) sesuai dengan peraturan teknis bangunan yang bersifat mengikat.

3. Aturan Anjuran, merupakan perangkat kendali untuk menciptakan kawasan berkualitas tinggi sesuai dengan tujuan pihak pengembang dengan visi perancangan kota (*urban design*) dan bersifat mengikat. Hubungan dan pendelegasian wewenang pada setiap pengambilan keputusan, diperhatikan dengan matriks kewenangan sebagai berikut :

**MATRIKS KEWENANGAN**

PERATURAN	KEWENANGAN		
	GUBERNUR DKI JAKARTA (Keputusan)	KEPALA DINAS TATA KOTA (Keputusan)	TIM PENASEHAT ARSITEKTUR KOTA (Rekomendasi)
WAJIB	<ul style="list-style-type: none"> <li>Peruntukan Lahan Umum</li> <li>KLB</li> <li>Keinginan Bangunan</li> <li>Transfer KLB &gt; 10% antar Blok</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GSB</li> <li>Jarak Bebas</li> <li>Transfer KLB &lt; 10% didalam satu blok</li> <li>Transfer KLB &lt; 10% antar blok</li> </ul>	Dibahas Bersama
UTAMA		<ul style="list-style-type: none"> <li>Luas Tanah</li> <li>Penggabungan dan pemecahan Sub- Blok</li> <li>Komposisi Peruntukan</li> <li>Penggunaan Lahan</li> <li>Ruang Terbuka</li> <li>Sirkulasi Kendaraan</li> <li>Sirkulasi Pejalan Kaki Makro</li> <li>Bentuk Massa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Memberi saran</li> </ul>
ANJURAN			<ul style="list-style-type: none"> <li>Kesejahteraan dengan RAK</li> <li>Kualitas Perumahan</li> <li>Organisasi Fulgura</li> <li>Keterkaitan pengist</li> <li>Sirkulasi Pejalan Kaki Makro</li> <li>Sirkulasi Makro</li> <li>Sirkulasi Mikro</li> <li>Transfer</li> <li>Transfer</li> <li>Kualitas Fisik</li> <li>Estetika</li> <li>Guarantee Massa</li> <li>Penjela Asitektur</li> <li>Tata Informasi (Signage)</li> <li>Bahan Dan Warna Bangunan</li> <li>Kualitas Lingkungan</li> <li>Pencapaian</li> <li>Sirkulasi Udara</li> <li>Tata Hiji dan Ruang Terbuka</li> <li>Keperluan Umum</li> <li>Aspek Sosial Budaya</li> </ul>

**C. Penggunaan Panduan Rancang Kota**

Gambar-gambar yang terdapat dalam Panduan Rancang Kota, khususnya yang menggambarkan citra / *image*, merupakan simulasi dari penerapan Panduan Rancang Kota sehingga tidak mengikat. Rancangan sesungguhnya dapat merupakan alternatif atau variasi dan simulasi tersebut.

Gambar-gambar yang terdapat pada Bab III Panduan Rancang Kota ini merupakan representasi diagramatis dari aturan-aturan tertulis yang ada pada panduan rancang kota, sehingga informasi pada gambar yang tidak terdapat pada aturan-aturan tertulis bersifat simulatif dan tidak leniali mengikat (misalnya pelebaran jalan masuk ke lahan, desain bangunan dll).

Informasi angka / nilai yang menggunakan tanda  $\pm$  (kurang lebih) merupakan nilai yang memiliki nilai toleransi sebesar 10%. Hal ini disebabkan informasi aktual mengenai angka-angka tersebut (khususnya luas lahan) belum diperoleh pada saat penyusunan panduan rancang kota ini. Berkaitan belum tuntasnya pengukuran lahan di lapangan, maka garis batas sub-blok dalam panduan rancang kota ini masih mungkin mengalami sedikit perubahan dengan pengesahan dari Dinas Tata Kota.

Rencana infrastruktur (misalnya : jalan umum) yang terdapat di Kawasan Pembangunan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas yang telah disahkan menjadi rencana Pemda DKI, sehingga seluruh infrastruktur yang berada dalam daerah perencanaan akan menjadi tugas dan tanggung jawab pengembang (developer) KPT Pacuan Kuda Pulomas. Sedangkan seluruh rencana infrastruktur yang berada di luar Daerah Perencanaan KPT Pacuan Kuda Pulomas tidak menjadi tugas dan tanggung jawab pengembang KPT Pacuan Kuda Pulomas. Gambar-gambar rencana infrastruktur yang terdapat di luar Daerah Perencanaan dalam Panduan Rancang kota ini hanya dimaksudkan untuk menunjukkan hubungan antara fasilitas penunjang kota.

Tabel-tabel korelasi antara tinggi bangunan, jarak bebas, koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan bagi bangunan renggang maupun rapat yang telah menjadi standar peraturan DKI (menurut Pedoman Detail Teknis Ketatakotaan) digunakan secara lebih luwes pada kawasan ini, karena konsep kawasan pembangunan terpadu memberikan peluang / fleksibilitas dalam menentukan toleransi antara parameter-parameter di atas sesuai dengan skenario dan konsep perancangan kota, serta distribusi intensitas pemanfaatan lahan. Namun demikian komposisi akhir dari kolerasi tersebut harus sejjin dan disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta, dengan demikian hasil akhir tersebut bersifat mengikat.

Seluruh peraturan yang terdapat pada Bab III Panduan Blok dan Sub-Blok menggunakan perhitungan-perhitungan dasar dan belum memasukkan atau menggunakan fasilitas-fasilitas (bonus dan insentif) yang terdapat pada SK Gubernur No. 678/1994. Namun demikian penggunaan fasilitas-fasilitas tersebut harus berkonsultasi serta mendapat persetujuan Pemda DKI sesuai dengan sistem dan prosedur yang berlaku. Hal-hal yang berkaitan dengan sistem bonus dan insentif akan dijelaskan pada sub-bab 2.4 Intensitas Pemanfaatan Lahan.

Fungsi-fungsi apartemen / rumah susun yang sudah dalam Panduan Rancang Kota ini tidak mendapat bonus sebesar 20% (menurut SK Gubernur KDKI No. 678/1994), karena bonus ini sudah diberikan akan dihitung secara rata-rata.

Pada panduan pembangunan sub-blok dalam perkembangannya masih memungkinkan terjadinya penggabungan 2 atau lebih sub-blok menjadi satu, atau pemecahan satu sub-blok, namun demikian usulan ini harus sejalin dan konsultasi dengan pihak Pemda DKI sesuai dengan sistem dan prosedur yang berlaku.

Apabila pada pelaksanaannya isi dan panduan rancang kota yang telah disahkan ini mengalami perbaikan atau perubahan, maka semua keputusan dan kebijakan akan ditetapkan oleh lembaga-lembaga yang berwewenang sesuai dengan matriks kewenangan.

#### D. Ketentuan Panduan Rancang Kota

Panduan Rancang Kota ini menghasilkan rencana pembangunan yang disahkan dan menjadi pedoman pembangunan yang bersifat mengikat yaitu :

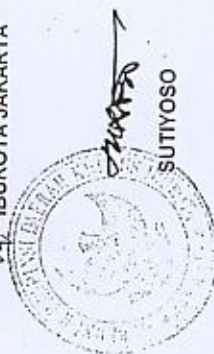
1. **Rencana Peruntukan Lahan Umum;**  
Dengan memperhatikan Rencana Rinci Tata Ruang Kecamatan Pulo Gadung dan SIPP yang telah terbit di kawasan ini, peruntukan lahan dijabarkan atas Peruntukan Bangunan Umum dengan Fasilitasnya dan Wisma dengan Fasilitasnya.
2. **Rencana Distribusi Intensitas Pemanfaatan Lahan;**  
Intensitas Pemanfaatan Lahan didistribusikan keseluruh kawasan sedemikian rupa sehingga terwujud keserasian dalam penggunaan ruang kota di dalam kawasan dan dengan kawasan sekitarnya.

Kedua rencana tersebut diungkapkan pada peta Peruntukan Lahan Umum, Peta Distribusi Intensitas Pemanfaatan Lahan Dan Tabel Distribusi Intensitas Pemanfaatan Lahan, sebagaimana terlampir.

Hal-hal yang belum terakup pada pengaturan Panduan Rancang Kota ini akan disempurnakan di kemudian hari.

Nomor : 2961 / - 1.711.5  
Ditetapkan di : Jakarta  
Pada Tanggal : 5 NOVEMBER 2004

GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA



SUTIYOSO

KETERANGAN

-  FASILITAS KOMERSIAL  
PERFORMANCE CENTER, HOTEL,  
PUSAT BENDAHAYAT/CLL
-  FASILITAS HUNJIAN  
APARTEMEN, TOWNHOUSE
-  FASILITAS UMUM  
ASRAMA, GEDUNG PORTASIS, TERUNJ  
KAMPUNG KUDA LILA,  
SEKOLAH, PLAZA, POMPA BENSIN, DAMBIR
-  RUANG TERBUKA HUJAU  
FASILITAS APRIEM PACUAN KUDA, PLAZA

Jakarta, 5 NOVEMBER 2004  
 GUBERNUR PROPINSI  
 DAERAH KHUSUS IBUKOTA  
 JAKARTA

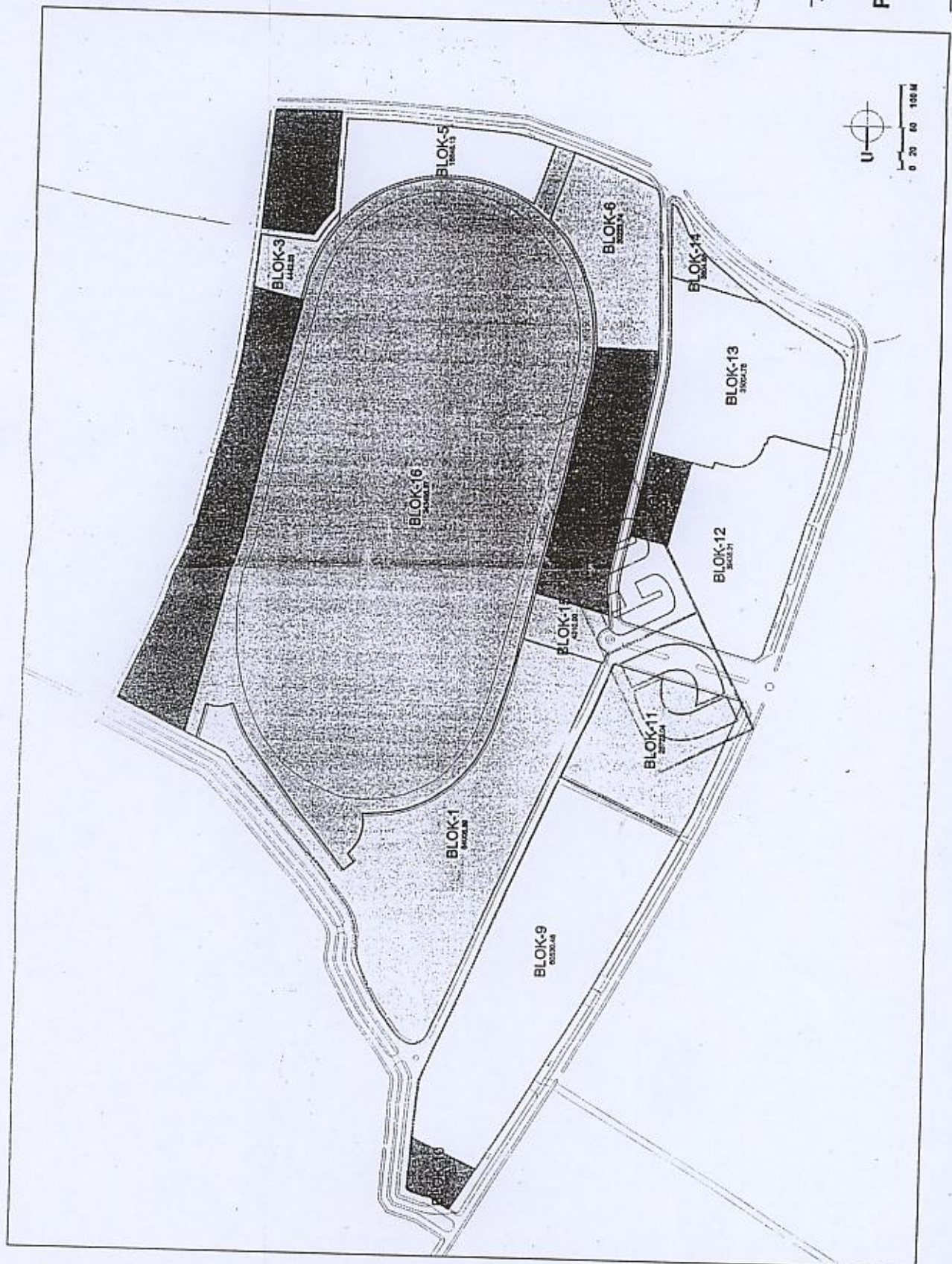


JUDUL GAMBAR

PERUNTUKAN LAHAN

REVISI PANDUAN RANCANG KOTA

13  
 Me



**KAWASAN PEMBANGUNAN TERPADU PACUAN KUDA PULOMAS – PANDUAN RANCANG KOTA**

PEMERINTAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
 DINAS TATA KOTA



KETERANGAN



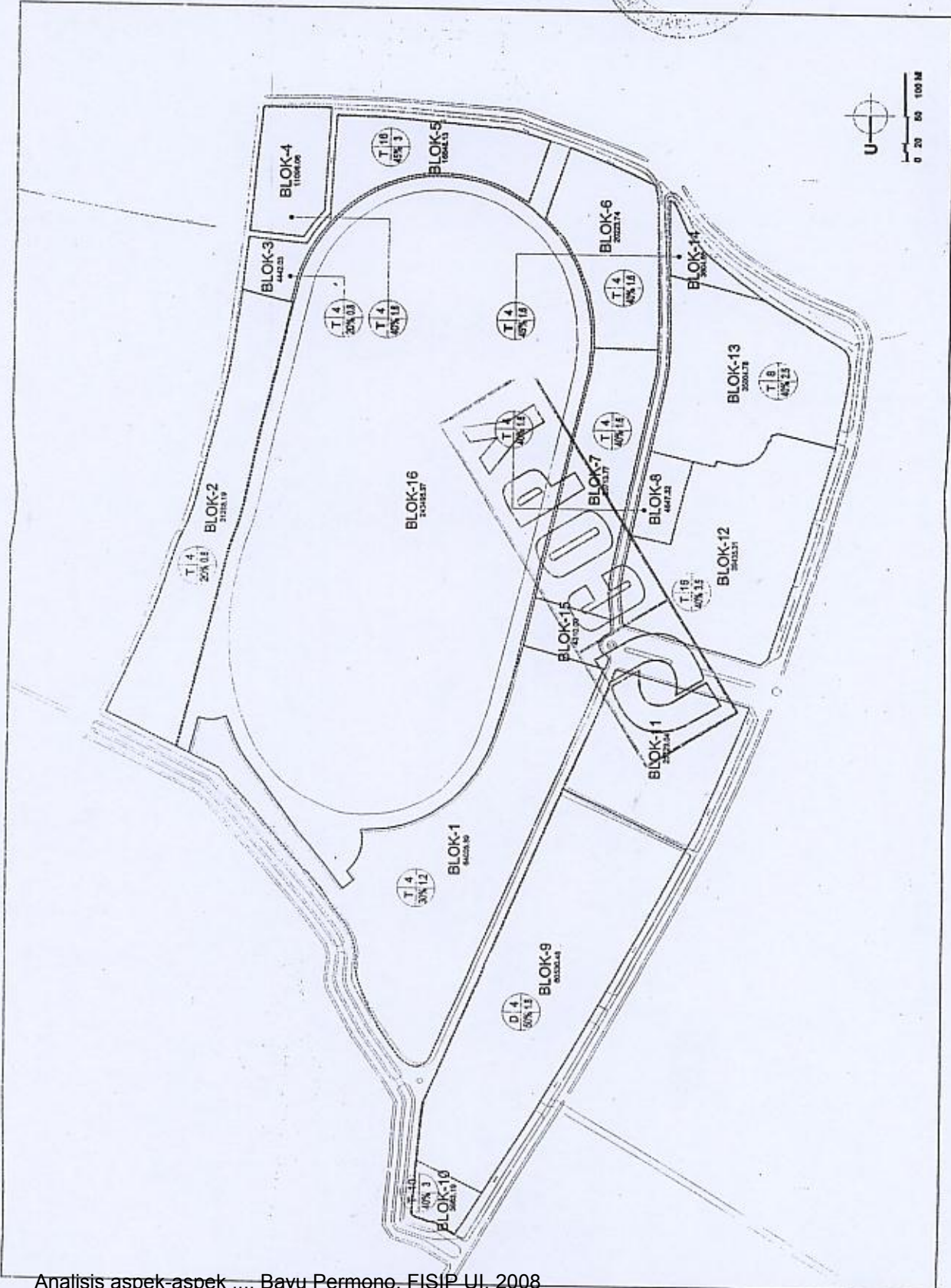
Jakarta, 5 NOVEMBER 2004  
 GUBERNUR PROPINSI  
 DAERAH KHUSUS IBUKOTA  
 JAKARTA



JUDUL GAMBAR

INTENSITAS

REVISI PANDUAN RANCANG KOTA



KAWASAN PEMBANGUNAN TERPADU PACUAN KUDA PULOMAS – PANDUAN RANCANG KOTA

PEMERINTAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
 DINASTATA KOTA



TABEL DISTRIBUSI INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN

NO BLOK	PERUNTUKAN LAHAN	LUAS LAHAN (M2)	PERATURAN			LUAS LANTAI (M2)	
			KDB	KLB	KETINGGIAN	DASAR	TOTAL
	SUKA REKREASI & OLAHRAGA	64.005,89	30%	1,2	4	19.201,77	76.807,07
	KARYA PERKANTORAN PERDAGANGAN	31.288,19	20%	0,8	4	6.257,84	25.030,55
	SUKA PELAYANAN UMUM	4.442,03	20%	0,8	4	888,41	3.553,62
	KARYA PERKANTORAN PERDAGANGAN	11.098,06	40%	1,6	4	4.438,43	17.753,70
5	WISMA SUSUN	16.948,13	45%	3,0	16	7.581,66	50.544,39
	SUKA PENDIDIKAN	20.723,74	40%	1,6	4	8.089,50	32.357,98
	KARYA PERKANTORAN PERDAGANGAN	23.713,77	40%	1,6	4	9.485,51	37.942,03
	KARYA PERKANTORAN PERDAGANGAN	4.897,32	40%	1,6	4	1.858,93	7.435,71
9	WISMA FLAT	80.580,98	50%	1,8	4	30.285,24	108.954,88
	KARYA PERKANTORAN PERDAGANGAN	3.387,19	40%	3,0	10	1.545,28	11.589,57
	SARANA PARKIR	5.723,04	0%				
12	WISMA SUSUN	33.335,31	40%	3,5	16	15.774,12	138.073,59
13	WISMA SUSUN	85.057,79	40%	2,5	8	14.001,91	87.511,05
	SARANA PENDIDIKAN	3.624,65	45%	1,6	4	1.622,09	5.767,44
	<b>TOTAL LUAS SUB BLOK / RATA-RATA NETTO</b>	<b>344.426,59</b>	<b>35%</b>	<b>1,8</b>		<b>121.010,47</b>	<b>603.272,47</b>
16	PENYEMPURNA HIJAU REKREASI & OLAHRAGA	243.435,97					
15	PENYEMPURNA HIJAU TAMAN	4.310,00					
	<b>TOTAL LUAS PENYEMPURNA HIJAU</b>	<b>247.805,97</b>					
	MARGA JALAN DRAINASE & TATA AIR	31.015,72					
	<b>TOTAL LUAS LAHAN / RATA-RATA BRUTO</b>	<b>623.248,27</b>	<b>19%</b>	<b>1,0</b>		<b>119.430,69</b>	<b>590.319,24</b>

Jakarta, 5 NOVEMBER 2004

GUBERNUR PROPINSI  
DAERAH KHUSUS IBUKOTA  
JAKARTA

*[Signature]*  
SUTIYOSO

JUDUL GAMBAR

DISTRIBUSI INTENSITAS  
PEMANFAATAN LAHAN

IX/3/14/64.

Djakarta, 24 Agustus 1964.

GUBERNUR, KEPALA DAERAH CHUSUS IBUKOTA  
DJAKARTA-RAJA;

- Menimbang : bahwa perlu adanya pemberian tugas kepada Jajasan Perumahan Pulo-Mas untuk pelaksanaan projek perumahan Pulo Mas.
- Mengingat : Penetapan Presiden No. 6 tahun 1959 (disempurnakan) jo Penetapan Presiden No. 2 tahun 1961.
- Mendengar : Pertimbangan anggota B.P.H. yang bersangkutan.

M U M U T U S K A N

Menetapkan : I. Menugaskan kepada Jajasan Perumahan Pulo Mas :

1. Pemerintah Daerah Chusus Ibukota Djakarta Raja memberi idzin pelaksanaan pembangunan projek perumahan Pulo Mas, diatas tanah didaerah Pulo Mas kepada Jajasan Perumahan Pulo Mas.
2. Jajasan Perumahan Pulo Mas bertanggung djawab atas terselenggaranja pelaksanaan pembangunan projek perumahan Pulo Mas.
3. Jajasan Perumahan Pulo Mas bekerdja sama dengan Pemerintah Daerah Chusus Ibukota Djakarta Raja untuk membebaskan tanah dan menampung penduduk yang terkena pembebasan menurut rentjana yang ditetapkan.
4. Dalam pelaksanaan pembangunan projek perumahan Pulo Mas, Jajasan Perumahan Pulo Mas diberi kelonggaran menjimpang dari peraturan pembangunan di Djakarta dalam perentjanaan dan pelaksanaan pembangunan projek tersebut.
5. Jajasan Perumahan Pulo Mas diberikan wewenang mengatur dan menentukan penggunaan bangunan-bangunan serta perumahan yang dibangun oleh Jajasan Perumahan Pulo Mas.
6. Segala biaja atas terselenggaranja pelaksanaan pembangunan projek perumahan Pulo Mas diusahakan oleh Jajasan Perumahan Pulo Mas.

II. Perubahan atas tugas-tugas yang tersebut ad I, akan dimusyawarahkan antara Pemerintah Daerah Chusus Ibukota Djakarta Raja dengan Jajasan Perumahan Pulo Mas.

III. Surat tugas ini berlaku surut sampai tanggal 20 Djuni 1963.

LUNAS SEA MENEMAI

Bertang. No. 13748/65

60

Jakarta, 24 Agustus 1964

GUBERNUR KEPALA DAERAH CHUSUS  
IBU-KOTA DJAKARTA RAJA ,

dr. Soeparno Sosroatmodjo.-

GUBERNUR KEPALA DAERAH CHUSUS IBUKOTA  
DJAKARTA RAJA.

- I. Menimbang : 1. Bahwa Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. Sk. VI/a/Ka/64 tanggal 10 April 1964 tentang pemberian perkenan menguasai tanah proyek perumahan Pulo Mas (Djakarta Raya) perlu segera direalisasikan.
- 2. Bahwa perlu ditetapkan ketentuan2 tentang penampungan penduduk yang harus dipindahkan dari daerah proyek Pulo Mas, sebagai akibat adanya penguasaan tersebut diatas guna keperluan pelaksanaan Proyek Pulo Mas serta penggantian kerugian.
- II. Mengingat : 1. Keputusan Menteri Agraria No. Sk. VI/a/Ka/64 tanggal 10 April 1964 tentang pemberian perkenan menguasai tanah proyek Pulo Mas (Djakarta Raya).
- 2. Penetapan Presiden No. 6 tahun 1959 (disempurnakan) jo. Penetapan Presiden No. 2 tahun 1961 tentang Pemerintahan Daerah Chusus Ibukota Djakarta Raja.
- III. Mengingat pula : Undang-undang No. 51 Pop. tahun 1960 (L.F. No. 158 tahun 1960 jo. T.L.M. 2106) tentang "Larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya".

MEMUTUSKAN :

- IV. Menetapkan : Peraturan tentang pelaksanaan penguasaan penuh tanah2 oleh Gubernur Kepala Daerah Chusus Ibukota Djakarta Raya untuk pekerjaan persiapan dan penjelenggaraan proyek Pulo Mas di Djakarta Raya sebagai berikut :

Pasal 1.

- (1). Tanah-tanah beserta semua bangunan yang ada diatasnya, yang terletak di Kelurahan Rawasari, Kertjanatan Salemba, Kewedanaan Matraman, Daerah Chusus Ibukota Djakarta Raya dengan batas2-nja :



- sebelah Utara : sepanjang Kali Sunter hingga suatu titik ± 2.350 M dari batas tanah penguasaan Djakarta By-Pass;
- sebelah Timur : suatu garis lurus siku ke Selatan hingga bertemu dengan jalan dari Kampung Ambon dan ke Timur hingga bertemu dengan saluran Rawamangun;
- sebelah Selatan : batas tanah penguasaan penampungan Rawamangun (saluran Rawamangun), Kampung Ambon dan tanah-tjadangan untuk perluasan komplek asrama Mahasiswa;
- sebelah Barat : batas tanah penguasaan Djakarta By-Pass.

dikuasai penuh oleh Gubernur Kepala Daerah Chusus Ibukota Djakarta Raya dan dinjatakan tertutup terhitung dari mulai berlakunya Pengumuman Gubernur Kepala Daerah Chusus Ibukota Djakarta Raja No. 20 tanggal 5 September 1963.

- (2). Yang dimaksud dengan "tertutup" ialah bahwa sedjak tanggal termaksud diatas, dilarang adanya penambahan penduduk (yang mendatang dari luar daerah2 yang dikuasai maupun benda2/didaerah-daerah tersebut diatas dan perubahan/pemindahan hak-hak.

Yang tidak bergerak termasuk tanaman2 diatas tanah2,

Pasal 2. ....

No. 2707



1997 ✓

PERSEROAN TERBATAS

Tambahan Berita - Negara R. I Tanggal 11/7 — 1997 No. 55.  
Pengumuman dalam Berita-Negara R.I. sesuai dengan ketentuan Pasal 22  
ayat (1) Undang-undang No. 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas.

KEPUTUSAN MENTERI KEHAKIMAN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR : C2-2859.HT.01.01.TH'97.

MENTERI KEHAKIMAN REPUBLIK INDONESIA,

- Membaca : I. Surat permohonan tertanggal 14 Januari 1997 Nomor 18/PT/I/97 dari Notaris Imas Fatimah, SH., yang kami terima tanggal 22 Januari 1997 dan terakhir tanggal 11 April 1997.  
II. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 573.31 tanggal 6 Maret 1996.
- Menimbang : Bahwa berdasarkan pernyataan Notaris, Akta Pendirian Perseroan yang disampaikan telah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak ada keberatan untuk memberikan pengesahan atas Akta Pendirian Perseroan yang dimaksud.
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Tahun 1995 Nomor 13, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3587);  
2. Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : M.01-PR.08.01 Tahun 1996 Tentang Tata Cara Pengajuan Permohonan dan Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

**PERTAMA** : Memberikan pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas: P. T. Pulo Mas Jaya, NPWP. 1.061.125.9-051, berkedudukan di Jakarta, sesuai dengan Data Akta Pendirian Perseroan tanggal 8 April 1997 yang dibuat oleh Notaris Pengganti Achmad Bajumi, SH., berkedudukan di Jakarta.

**KEDUA** : Keputusan Menteri Kehakiman ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta.

Pada tanggal 21 April 1997.

A.n. MENTERI KEHAKIMAN REPUBLIK  
INDONESIA

DIREKTUR JENDERAI HUKUM  
DAN PERUNDANG-UNDANGAN;

u.b.

DIREKTUR PERDATA,  
RATNAWATI WIDJAYA, SH.

NIP. 040013295.

Pada hari ini, Senin, tanggal 19 Mei 1997 Perusahaan dengan akta ini telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai UU No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan No. TDP 09041612065 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Timur, nomor Agenda 229/BH.09.04/V/97 tgl. Mei 97.

Jakarta, 19 Mei 1997

Kakandepperindag Kodya Jakarta Timur  
Selaku Kepala Kantor Pendaftaran Perusahaan  
Dati II,

SJAMSI PRAWATA.

NIP. 070001944.

DATA AKTA PENDIRIAN PERSEROAN

(Pasal 8 ayat (1) dan Pasal 12 UU No.1/1995)

1. Nama Perseroan : P.T. PULO MAS JAYA Jakarta.
2. Tempat Kedudukan Perseroan : Jakarta.
3. NPWP Perseroan
  - a. Nomor : 1.061.125.9-051.
  - b. Kantor Pelayanan Pajak yang mengeluarkan : Kantor Pelayanan Pajak P.N.D.
4. a. Status Perseroan : Tertutup.  
b. Jenis Perseroan : BUMD.
5. a. Akta Pendirian
  - Tanggal dan Nomor Akta : 5 Maret 1996, Nomor 14.
  - Nama dan Tempat Kedudukan Notaris : IMAS FATIMAH, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta.
- b. Akta Perubahan
  1. Tanggal dan Nomor Akta : 5 Desember 1996, Nomor 27.  
Nama dan Tempat Kedudukan Notaris : IMAS FATIMAH, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta.
  2. Tanggal dan Nomor Akta : 2 April 1997, Nomor 8.  
Nama dan Tempat Kedudukan Notaris : ACHMADBAJUMI, Sarjana Hukum, pengganti IMAS FATIMAH, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta.
6. Para Pendiri Perseroan
  - 6.1. Nama Lengkap : Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang diwakili Tuan Insinyur Haji Prawoto Sutrisno Danocmihardjo, lahir di Lawang, pada tanggal 25 April

1941, Asisten Administrasi Pengembangan DKI Jakarta, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Radio I nomor 17, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk tanggal 9 Maret 1994 nomor 4705.9904/230441060, Warga Negara Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa di bawah tangan tanggal 20 Nopember 1996 selaku kuasa dari Tuan Surjadi Soedirdja, lahir di Jakarta, pada tanggal 11 Oktober 1938, Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Taman Suropati nomor 7, Jakarta Pusat, pemegang Kartu Tanda Penduduk tanggal 2 Nopember 1995 nomor-1604.45747/1110380002, Warga Negara Indonesia.

6. 2. Nama Lengkap

: YAYASAN PULOMAS JAYA, berkedudukan di Jakarta, yang diwakili Tuan Insinyur IMAN SUNARIO, lahir di Yogyakarta, pada tanggal 18 Juni 1942, Ketua Yayasan Pulo Mas, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Sanjaya II nomor 86, Kelurahan Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk tanggal 17 Mei 1994 nomor 4703.4301/180643037, Warga Negara Indonesia, dan Tuan ISDARMADJI, lahir di Surabaya,

padatanggal 11 September 1943, Sekretaris Yayasan Pulo Mas, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Siaga Raya, Rukun Tetangga 019/001, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk tanggal 15 Agustus 1995 nomor 4703.4301/180642037, Warga Negara Indonesia.

- 7. Perseroan didirikan : Dengan jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya.
- 8. Maksud dan Tujuan Perseroan : Berusaha dalam bidang usaha-usaha sebagai pengembang dan pengelola.
- 9. Kegiatan Usaha Perseroan :
  - a. mengembangkan kawasan permukiman, perkantoran, perdagangan, pengembangan pusat rekreasi dan kegiatan pengembangan properti lainnya;
  - b. mengelola rumah susun, perkantoran, pusat perdagangan dan fasilitas kepariwisataan/rekreasi.
- 10. a. Modal Dasar Perseroan sebesar : Rp. 400.000.000.000,- (empat ratus milyar rupiah).
- b. Modal yang telah ditempatkan sebesar : Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).
- c. Modal yang telah disetor sebesar : Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah).

PERSEROAN TERBATAS

11. Saham

a. Jumlah saham

: 400.000.000 (empat ratus juta rupiah) saham.

b. Nilai nominal setiap saham

: Rp. 1.000,- (seribu rupiah).

12. Pemegang saham

Nama Pemegang Saham	Jumlah saham yang diambil bagian	Nilai Nominal saham	Jumlah yang disetor
1. PEMERINTAH DAERAH-DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA	92.224.623	Rp. 1.000,-	Rp. 92.224.623.000,-
2. YAYASAN PULO MAS JAYA	7.775.377	Rp. 1.000,-	Rp. 7.775.377.000,-

13. Pemanggilan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)

Jangka waktu pemanggilan RUPS : paling lambat 14 (empat belas) hari sebelum tanggal rapat.

14. Cara pemanggilan RUPS

: surat tercatat.

15. Tempat RUPS

: Di tempat kedudukan perseroan atau di tempat perseroan melakukan kegiatan usaha.

16. Korum rapat dan persyaratan sahnya keputusan :

Rapat Umum Pemegang Saham	Korum	Keputusan
a. RUPS RUPS 1	lebih dari 1/2 (satu per dua) bagian dari jumlah	2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah suara yang

RUPS 2

seluruh saham dengan hak suara yang sah. sedikitnya 1/3 (satu per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara sah. dikeluarkan dengan sa dalam rapat.

b. RUPS untuk perubahan anggaran dasar RUPS 1

paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara sah. paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah suara yang di luarkan dengan sa lam rapat.

RUPS 2

paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara sah. paling sedikit 2/3 (dua per tiga) bagian dari jumlah suara yang luarkan dengan sa lam rapat.

c. RUPS untuk :

- Mengalihkan/ menjaminkan sebagian besar atau seluruh kekayaan perseroan : paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah. paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah suara yang luarkan dengan lam rapat.
- Penggabungan/peleburan/ sebagian besar atau seluruh kekayaan perseroan : paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara sah. paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah suara yang luarkan dengan lam rapat.
- Pembubaran perseroan : paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara sah. paling sedikit 3/4 (tiga per empat) bagian dari jumlah suara yang luarkan dengan lam rapat.

jumlah seluruh saham dengan hak suara sah.	jumlah suara yang dikeluarkan dengan saham dalam rapat.
--	---

17. Direksi dan Komisaris :

Direksi

a. Syarat-syarat pengangkatan

Direksi : Warga Negara Indonesia yang memenuhi persyaratan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Anggota Direksi diangkat oleh RUPS untuk jangka waktu

: 5 (lima) tahun.

c. Jumlah anggota Direksi

: Sebanyak-banyaknya 3 (tiga) orang.

Dengan susunan

: 1 (satu) orang Direktur Utama dan 2 (dua) orang Direktur.

Direktur Utama

Nama lengkap

: Tuan Insinyur IMAN SUNARIO.

Status pekerjaan

: Swasta.

Tempat dan tanggal lahir

: Yogyakarta, 18 Juni 1942.

Alamat jelas

: Jalan Sanjaya II nomor 86, Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

Kewarganegaraan

: Indonesia.

Direktur

Nama lengkap

: Tuan Insinyur MUHAMMAD ZAINI ANANG RONI.

Status pekerjaan

: Partikular.

Tempat dan tanggal lahir

: Palembang, 8 Desember 1940.

Alamat jelas

: Jalan Kayu Putih Empat E/53, Pulo Gadung, Jakarta Timur.

Kewarganegaraan

: Indonesia.

Direktur

Nama lengkap

: Tuan ISDARMADJI.

Status pekerjaan

: Partikular.

Tempat dan tanggal lahir

: Surabaya, 11 September 1943.

Alamat jelas

: Jalan Siaga Raya nomor 1, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Jakarta Selatan.

Kewarganegaraan

: Indonesia.

d. Rapat Direksi

Korum Rapat

: lebih dari 1/2 (satu per dua) dari jumlah anggota Direksi hadir atau diwakili.

Keputusan

: lebih dari 1/2 (satu per dua) dari jumlah suara yang dikeluarkan sah dalam rapat.

Komisaris

a. Syarat-syarat pengangkatan

Komisaris

: Warga Negara Indonesia yang memenuhi persyaratan yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Anggota Komisaris diangkat oleh RUPS untuk jangka waktu

: 5 (lima) tahun.

c. Jumlah Anggota Komisaris

: sebanyak-banyaknya 3 (tiga) orang.

Dengan susunan

: 1 (satu) orang Komisaris Utama. 2 (dua) orang Komisaris.

Komisaris Utama

Nama lengkap

: SURJADI SOEDIRDJA.

Status pekerjaan

: Pegawai Negeri.



- Tempat dan tanggal lahir : Jakarta, 11 Oktober 1938.  
 Alamat jelas : Taman Suropati nomor 7 Jakarta Pusat.  
 Kewarganegaraan : Indonesia.  
 Komisaris  
 Nama lengkap : Tuan Insinyur TUBAGUS MUHAMMAD RAIS.  
 Status pekerjaan : Pegawai Negeri.  
 Tempat dan tanggal lahir : Indramayu, 3 Mei 1940.  
 Alamat jelas : Gudang Peluru Blok B.I nomor 4 Tebet, Jakarta Selatan.  
 Kewarganegaraan : Indonesia.  
 Komisaris  
 Nama lengkap : Tuan Insinyur Haji PRAWOTO SUTRISNO DANOEMIHAR-DJO.  
 Status pekerjaan : Pegawai Negeri.  
 Tempat dan tanggal lahir : Lawang, 25 April 1941.  
 Alamat jelas : Jalan Radio I nomor 17 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.  
 Kewarganegaraan : Indonesia.
- d. Rapat Komisaris
- Korum rapat : Lebih dari 1/2 (satu per dua) dari jumlah anggota Komisaris hadir atau diwakili dalam rapat.
- Keputusan : lebih dari 1/2 (satu per dua) dari jumlah suara yang sah dikeluarkan dalam rapat.
18. Penggunaan laba, pembagian dividen dan penyisihan untuk dana cadangan : Ditentukan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

Dengan ini kami menyatakan bahwa data akta pendirian ini adalah sesuai dengan ketentuan standar akta model II, ketentuan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas beserta peraturan pelaksanaannya dan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku, serta telah kami teliti sesuai dengan dokumen yang telah diperlihatkan kepada kami.

Jakarta, 8 April 1995.  
 Notaris Pengganti di Jakarta,  
 ACHMAD BAJUMI, SH.

Akta Pendirian Perseroan ini sebagai dasar Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 21 April 1997 Nomor : C2-2859.HT.01.01.TH'97.

Diketahui :  
 Direktur Jenderal  
 Hukum dan Perundang-undangan,  
 u.b.  
 Direktur Perdata,  
RATNAWATI WIDJAYA, SH.  
 NIP. 040013295.

Pada hari ini, Senin, tanggal 19 Mei 1997 Perusahaan dengan akta ini telah didaftarkan dalam Daftar Perusahaan sesuai UU No. 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan dengan No. TDP 09041612065 di Kantor Pendaftaran Perusahaan Kodya Jakarta Timur nomor Agenda 229/BH.09.04/V/97 tgl. 19 Mei 97.

Jakarta 19 Mei 1997  
 Kakandepperindag Kodya Jakarta Timur  
 Selaku Kepala Kantor Pendaftaran Perusahaan  
 Dati II,  
SJAMSI PRAWATA.  
 NIP. 070001944.

**PERSEROAN TERBATAS.**  
**"P.T. PULO MAS JAYA".**  
 Nomor 14.

Pada hari ini, Selasa, tanggal lima Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (5-3-1996).

Menghadap kepada saya, Imas Fatimah, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :

I. Tuan Surjadi, Soedirdja, umur 57 (lima puluh tujuh) tahun, Warganegara Indonesia, Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Taman Suropati nomor 7, Jakarta Pusat, Kartu Tanda Penduduk tanggal dua Nopember seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (02-11-1995) nomor 1604.45747/1110380002;

menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut, karenanya untuk dan atas nama Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Pasal 23 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 (seribu sembilan ratus tujuh puluh empat tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah) selanjutnya dalam anggaran dasar ini akan disebut "Pemda DKI"), dan yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari Suratnya tertanggal satu Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (1-3-1996) nomor 538.3/673/PUDD;

II. Tuan Insinyur Iman Sunario, umur 53 (lima puluh tiga) tahun, warganegara Indonesia, Ketua Yayasan yang akan disebut di bawah ini, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Sanjaya II nomor 86, Selong Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Kartu Tanda Penduduk tanggal tujuh belas Mei seribu sembilan ratus sembilan puluh empat (17-05-1994) nomor 4703.4301/1806-42037;

menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut dan berdasarkan surat kuasa yang dibuat di bawah tangan, bermeterai cukup tertanggal empat Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (4-3-1996), dan dilekatkan pada minuta akta ini, selaku kuasa dari Tuan Rahardjo, Sarjana Hukum, Sekretaris Yayasan yang akan disebut di bawah ini, bertempat tinggal di Jakarta, Kuyu Putih Tengah IV-C/36, Pulogadung, Jakarta Timur, yang dalam hal ini diwakili dalam jabatannya tersebut, karenanya bersama-

## PERUBAHAN ANGGARAN DASAR.

"P.T. PULO MAS JAYA".

Nomor 27.

Pada hari ini, Kamis, tanggal lima Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (5-12-1996).

Hadir di hadapan saya, Imas Fatimah, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini.

- I. Tuan Insinyur Haji Prawoto Sutrisno Danoemihardjo, lahir di Lawang pada tanggal dua puluh lima April seribu sembilan ratus empat puluh satu (25-4-1941), Asisten Administrasi Pembangunan DKI Jakarta, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Radio I nomor 17, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan; Kartu Tanda Penduduk tanggal sembilan Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh empat (9-3-1994) nomor 4705.9904/230441060, Warga Negara Indonesia;

menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa di bawah tangan tertanggal dua puluh Nopember seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (20-11-1996), bermeterai cukup dan dilampirkan pada minuta akta ini, selaku kuasa dari Tuan Surjadi Soedirdja, lahir di Jakarta, pada tanggal sebelas Oktober seribu sembilan ratus tiga puluh delapan, Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Taman Suropati nomor 7, Jakarta Pusat, Kartu Tanda Penduduk tanggal dua Nopember seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (02-11-1995) nomor 1604.45747/1110380002, Warganegara Indonesia, yang dalam hal ini diwakili dalam jabatannya tersebut, karenanya untuk dan atas nama Pemerintah "Daerah Khusus Ibukota Jakarta", berdasarkan Pasal 23 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 (seribu sembilan ratus tujuh puluh empat tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah) (selanjutnya dalam anggaran dasar ini akan disebut "Pemda DKI"), dan yang dalam melakukan tindakan hukum di bawah ini sesuai dengan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal lima Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (5-3-1996) nomor 589/075.5, disetujui oleh Pimpinan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, Daerah Khusus Ibukota Jakarta berdasarkan suratnya tanggal lima Maret seribu sembilan ratus sembilan

puluh enam (5-3-1996) nomor 10/P.II/075.5, disahkan oleh Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia, sebagaimana ternyata Keputusannya tertanggal enam Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (6-3-1996) nomor 573.31-210.

- II. 1. Tuan Insinyur Iman Sunario, lahir di Yogyakarta, pada tanggal delapan belas Juni seribu sembilan ratus empat puluh dua, Ketua Yayasan yang akan disebut di bawah ini, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Sanjaya II nomor 86, Kelurahan Selong, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Kartu Tanda Penduduk tanggal tujuh belas Mei seribu sembilan ratus sembilan puluh empat (17-5-1994) nomor 4703.4301/180642037, Warga Negara Indonesia;
2. Tuan Isdarmadji, lahir di Surabaya, pada tanggal sebelas September seribu sembilan ratus empat puluh tiga (11-9-1943), Sekretaris Yayasan yang akan disebut di bawah ini, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Siaga Raya Rukun Tetangga 019/001, Pejaten Barat, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Kartu Tanda Penduduk tanggal lima belas Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (15-8-1995) nomor 4401.39586/1109430133, Warga Negara Indonesia;

menurut keterangan dalam hal ini bertindak dalam jabatan mereka tersebut dan karenanya bersama-sama mewakili Badan Pengurus dari- dan sebagai demikian untuk- dan atas nama "Yayasan Pulo Mas Jaya, (Persero)", berkedudukan di Jakarta.

Para penghadap dikenal oleh saya, Notaris.

Para penghadap dengan bertindak sebagaimana tersebut di atas dengan ini menerangkan, bahwa dengan akta saya, Notaris, tertanggal lima Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (5-3-1996) nomor 14 tersebut oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Yayasan Pulo Mas Jaya tersebut telah didirikan suatu perseroan terbatas dengan memakai nama: "P. T. Pulo Mas Jaya", berkedudukan di Jakarta, yang anggaran dasarnya hingga saat ini belum memperoleh pengesahan dari yang berwenang;

bahwa dalam rangka penyesuaian dengan Undang-undang nomor 1 Tahun 1995 (seribu sembilan ratus sembilan puluh lima) Tentang Perseroan Terbatas, maka para pendiri tersebut hendak merubah seluruh anggaran dasar perseroan dengan jalan menyusun kembali.

Berkenaan dengan hal-hal yang diuraikan di atas, maka para pendiri tersebut menerangkan ini telah saling mufakat untuk- dan dengan ini merubah seluruh

anggaran dasar Perseroan dengan jalan menyusun kembali, sehingga untuk selanjutnya anggaran dasar Perseroan menjadi sebagai berikut :

Nama dan tempat kedudukan.

Pasal 1.

1. Perseroan terbatas ini bernama: "P. T. Pulo Mas Jaya", (selanjutnya dalam Anggaran Dasar ini cukup disingkat dengan "Perseroan"), berkedudukan di Jakarta.

2. Perseroan dapat membuka cabang atau perwakilan di tempat lain, baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia sebagaimana yang ditetapkan oleh Direksi.

Jangka waktu berdirinya perseroan.

Pasal 2.

Perseroan ini dimulai pada tanggal anggaran dasar ini disahkan oleh yang berwenang dan didirikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya terlebih dahulu.

Maksud dan tujuan serta kegiatan usaha.

Pasal 3.

1. Maksud dan tujuan Perseroan ialah berusaha dalam bidang :
- usaha-usaha sebagai pengembang dan pengelola.
2. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut :
- a. mengembangkan kawasan permukiman, perkantoran, perdagangan, pengembangan pusat rekreasi dan kegiatan penembangan properti lainnya;
  - b. mengelola rumah susun, perkantoran, pusat perdagangan dan fasilitas kepariwisataan/rekreasi.

Modal.

Pasal 4.

1. Modal dasar Perseroan berjumlah Rp. 400.000.000.000,- (empat ratus milyar rupiah) terbagi atas 400.000.000 (empat ratus juta) saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp. 1.000,- (seribu rupiah).

2. Dari modal dasar tersebut telah ditempatkan oleh para pendiri, yaitu :

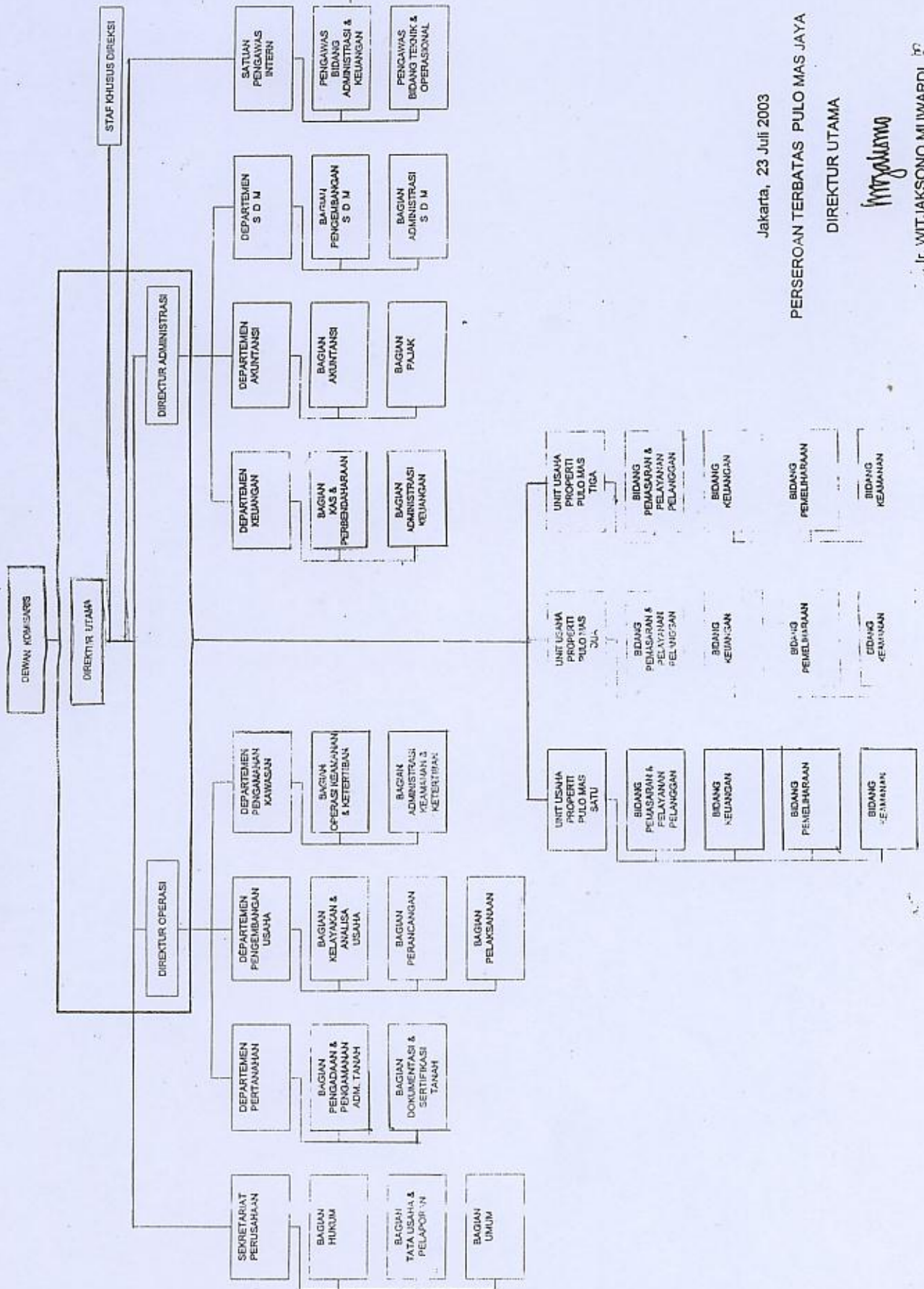
- a. Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta tersebut, sebanyak 92.224.623 (sembilan puluh dua juta dua ratus dua puluh empat ribu enam ratus dua puluh tiga) saham sebesar ..... Rp. 92.224.623.000,-  
(sembilan puluh dua milyar dua ratus dua puluh empat juta enam ratus dua puluh tiga ribu rupiah);
  - b. Yayasan Pulo Mas Jaya tersebut, sebanyak 7.775.377 (tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus tujuh puluh tujuh) saham atau sebesar ..... Rp. 7.775.377.000,-  
(tujuh milyar tujuh ratus tujuh puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah);
- sehingga seluruhnya berjumlah 100.000.000 (seratus juta) saham atau sebesar ..... Rp. 100.000.000.000,-  
(seratus milyar rupiah).

Seluruh saham sebesar 100% (seratus persen) dari nilai nominal dari setiap saham yang telah ditempatkan tersebut di atas, atau seluruhnya berjumlah Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) telah disetor penuh oleh :

- 1. Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dengan cara memasukkan :
  - a) Asset Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang untuk sementara dikuasai oleh Yayasan Pulo Mas Jaya dan tercatat pada pembukuan Yayasan Pulo Mas Jaya, yaitu beberapa bidang tanah yang berdasarkan pemeriksaan dan penetapan Badan Pemeriksa Keuangan Pembangunan, sebagaimana tercatat dalam laporan audit Badan Pemeriksa Keuangan dan Pembangunan tanggal lima belas September seribu sembilan ratus sembilan puluh lima (15-9-1995); dikukuhkan dengan Surat Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya nomor 404 Tahun 1996 (seribu sembilan ratus sembilan puluh enam) tanggal lima Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (5-3-1996); disetujui oleh Dewan Perwakilan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya nomor 10/P.II/075.5 dan disahkan oleh Menteri Dalam Negeri nomor 573.31-210 tanggal enam Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (6-3-1996); dengan rincian sebagai berikut :
    - i. sebidang tanah seluas 517 m2 (lima ratus tujuh belas meter persegi) dengan Hak Guna Bangunan, sebagaimana dibuktikan dengan sertipikat

- hak guna bangunan nomor 472/Menteng, terletak di Jalan Cik Ditiro 31, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
- ii. sebidang tanah bekas hak milik adat seluas 552.000 m2 (lima ratus lima puluh dua ribu meter persegi), sebagaimana dibuktikan dengan girik girik dan Verponding Indonesia; di atas mana telah didirikan arena pacuan kuda, terletak di Jalan Pulo Mas Jaya, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur;
- iii. ~~sebidang tanah seluas 2.557 m2 (dua ribu lima ratus lima puluh tujuh meter persegi), sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah nomor 872/111/1994, nomor 879/111/1994 dan nomor 874/111/1994, di atas mana telah didirikan flat Gresik, terletak di Jalan Pulo Mas Jaya nomor 10, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;~~
- iv. ~~sebidang tanah seluas 12.000 m2 (dua belas ribu meter persegi) dengan hak Verponding Indonesia, sebagaimana dibuktikan dengan surat keterangan pendaftaran tanah, di atas mana telah didirikan bangunan (gedung) terletak di Jalan Pulo Mas Jaya, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur;~~
- v. ~~sebidang tanah seluas 1.000 m2 (satu ribu meter persegi) dengan Hak Milik, sebagaimana dibuktikan dengan sertipikat Hak Milik nomor 7 di atas mana telah didirikan lapangan tenis, terletak di Jalan Pulo Mas Jaya nomor 10, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur;~~
- vi. ~~sebidang tanah seluas 2.000 m2 (dua ribu meter persegi), sebagaimana dibuktikan dengan surat bekas hak milik adat, di atas mana telah didirikan gedung Parkoran Arta Mas, terletak di Jalan Jenderal A. Yani nomor 2, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur;~~
- vii. ~~sebidang tanah seluas 55.000 m2 (lima puluh lima ribu meter persegi), dengan Hak Verponding Indonesia dan tanah garap, sebagaimana dibuktikan dengan surat-surat Verponding Indonesia dan garapan, di atas mana telah didirikan bangunan (rumah) terletak di Jalan Pulo Mas Jaya nomor 10, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur;~~

# BAGAN STRUKTUR ORGANISASI PT PULO MAS JAYA



Jakarta, 23 Juli 2003

PERSEROAN TERBATAS PULO MAS JAYA

DIREKTUR UTAMA

*Witjaksono*

Ir. WITJAKSONO MUWARDI

## PEDOMAN WAWANCARA MENDALAM

Informan : PT Pulo Mas Jaya

- Latar belakang sejarah Kawasan Pulomas
- Kekhususan pengembangan Kawasan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas dilihat dari sifat teritori wilayah dan substansi yang dimilikinya
- Batasan pengembangan kawasan
- Peruntukan/penggunaan lahan kawasan
- Kesesuaian tata guna lahan terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta
- Visi strategis PT. Pulo Mas Jaya yang terkait dengan tujuan, arah, dan nilai-nilai yang ingin dicapai
- Nilai tambah PT. Pulo Mas Jaya dalam mengelola kawasan terpadu pacuan kuda pulo mas
- Struktur kelembagaan PT. Pulo Mas Jaya
- Sistem kepegawaian yang ada di PT. Pulo Mas Jaya
- Struktur pembiayaan PT. Pulo Mas Jaya dalam mengelola dan mengembangkan Kawasan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas
- Kewenangan dan fungsi yang dimiliki oleh PT. Pulo Mas Jaya dalam mengelola Kawasan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas
- Sumber kewenangan yang dimiliki oleh PT. Pulo Mas Jaya dalam mengelola Kawasan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas
- Hubungan PT. Pulo Mas Jaya sebagai Badan Usaha Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta itu sendiri
- Hubungan PT. Pulo Mas Jaya sebagai Badan Usaha Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta dengan Pemerintah Pusat

## PEDOMAN WAWANCARA MENDALAM

Informan : Badan Perencanaan Daerah Provinsi DKI Jakarta; Departemen Dalam Negeri; Badan Perencanaan dan Pembangunan Nasional; dan Pakar Hukum Administrasi Negara.

- Spesifikasi/kekhususan suatu kawasan dalam pembentukan kawasan khusus
- Batasan pengembangan kawasan khusus
- Peruntukan/penggunaan lahan dalam mengembangkan kawasan khusus
- Landasan hukum bagi pengembangan kawasan khusus yang ideal
- Derajat otonomi yang dimiliki oleh kawasan khusus
- Kesesuaian tata guna lahan di kawasan khusus yang memiliki derajat otonomi tersendiri terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta
- Format kelembagaan yang ideal bagi pengelola kawasan khusus yang bisa dilihat dari (a) struktur kelembagaan; (b) sistem kepegawaian; dan (c) struktur pembiayaan
- Visi strategis bagi pengelola kawasan khusus yang terkait dengan tujuan, arah, dan nilai-nilai yang ingin dicapai
- Kewenangan dan fungsi yang semestinya dimiliki oleh kawasan khusus
- Sumber kewenangan yang dimiliki oleh kawasan khusus
- Hubungan antara kawasan khusus dengan pemerintah daerah
- Hubungan antara kawasan khusus dengan pemerintah pusat



## HASIL WAWANCARA MENDALAM

Informan : Pihak PT Pulo Mas Jaya  
Waktu : Senin, 31 Maret 2008, Pukul 10.30 WIB.

- BP : Saya sebenarnya ingin meneliti mengenai pulomas ini pak, sebenarnya itu bisa dikategorikan sebagai kawasan khusus atau tidak?
- NB : Pulomas lebih memiliki kepentingan daerah, tapi karena letaknya di ibukota dan pacuan kuda yang memiliki kelas internasional hanya di pulomas ini, sehingga bisa dikatakan bahwa pacuan kuda ini merupakan aset nasional.  
Pulomas memang dahulu berstatus sebagai otorita. Pulomas sendiri dahulu merupakan sebuah yayasan yang diberi kewenangan untuk membangun kawasan pulomas ini yang bekerja sama dengan pihak ketiga. Karena yayasan sifatnya nirlaba, maka seiring perkembangan yayasan tersebut, maka dibentuk sebuah PT untuk membangun kawasan pulomas ini yang lebih bersifat profit oriented. PT tersebut memiliki aset tanah yang berasal dari DKI. Tapi sebenarnya, yayasan itu sendiri yang memiliki tanah di kawasan DKI, dan yayasan sendiri yang mengusahakan, tidak ada dana dari APBD.
- BP : Pendiri dari yayasan itu siapa ya pak?
- NB : Pendirinya itu ada Gubernur DKI, wakil Deputy Bank Indonesia. Dalam SKnya ada itu. Dengan bantuan bank dunia, dengan dibantu fasilitas berupa SK Penguasaan Kawasan diberikan kepada Pulo Mas, tolong lahan di pulomas ini dibebaskan dan dibangun kepada yayasan pulomas ini. Tapi bagaimana cara bangunnya dan bagaimana cara membebaskannya sampean sendiri yang ngatur.  
Kalau kemayoran negara yang membebaskan, senayan negara yang membebaskan. Kalau pulomas, aset berasal dari yayasan, dan mendapat bantuan dari Bank Dunia. Kenapa Pemda DKI Jakarta yang menguasai lahan ini karena terkait dengan SK Penguasaan tadi, pemerintah daerah berhak untuk menentukan suatu kawasan untuk dijadikan apa. SK ini silahkan pulomas dapat membangun area perumahan.
- BP : SKnya itu dari mana pak?
- NB : SK itu berasal dari gubernur. SK penguasaan kawasan yang luasnya 350 hektar. Makanya dulu disebut sebagai otorita, karena yayasan ini diberi kewenangan oleh gubernur untuk melakukan pembebasan penguasaan lahan. Penguasaan dalam hal ini tidak secara legal, tapi mungkin secara politis.

Arti dari SK penguasaan ini bukan berarti lahan yang ada di kawasan ini dimiliki oleh pulomas, tetapi lebih memiliki arti bahwa dilarang orang-orang itu melakukan transaksi jual beli untuk wilayah kepentingan dari yayasan, contohnya BKT, banjir kanal timur, itu SK penguasaan yang diberikan kepada walikota, supaya walikota bisa membebaskan BKT.

Jika suatu daerah ingin dibangun, maka pemerintah bisa mengeluarkan SK penguasaan, nantinya, daerah ini dibawah pengawasan gubernur, segala aturan utamanya dibatasi. Jadi hal keperdataan dari pemilik di wilayah itu terbatas. Dia bisa menjual sembarangan, tapi tidak bisa membangun sembarangan. SK penguasaan cenderung kepada pengaturan peruntukan, peruntukannya bisa komersial, perumahan, buat irigasi dan macam-macam, itu pemerintah yang atur. Jadi kalau suatu daerah dikenakan SK penguasaan berarti pengaturan peruntukannya oleh pemerintah.

BP : Kalau dari aspek hukumnya pak, maksudnya dasar hukum awalnya pendirian pulomas ini apa ya pak?

NB : Dasar hukumnya ya berasal dari SK penguasaan. Kalau mengelola lingkungan seperti di Pondok Indah kita belum mampu karena biayanya cukup mahal. SK penguasaan itu mengatur suatu wilayah peruntukannya untuk apa dan penguasaannya oleh siapa. Secara definitif masih belum jelas pulo mas jaya sebagai pengelola kawasan pulomas. Kalau Pondok Indah yang sudah mengelola lingkungannya bisa dikatakan sebagai pengelola.

PT ini dulu berasal dari yayasan. PT pulomas mengelola kawasan itu sudah tidak tepat lagi, karena kawasan sudah dimiliki pihak ketiga. Suatu daerah sudah dibebaskan, kemudian dikerjasamakan, kemudian dibangun, selesai diserahkan, kemudian dikelola sendiri. Pulomas sudah tidak berkepentingan lagi untuk mengelola kawasan yang sudah dibangun oleh orang lain. Masing-masing kawasan sudah menjadi tanggung jawab lingkungan sendiri-sendiri.

BP : Kalau status tanahnya pak dari pulomas ini gimana pak?

NB : Status tanah kalau sudah dibeli oleh orang lain ya jadi hak milik orang lain. Tapi masih ada beberapa aset yang dikuasai oleh pulo mas, misalnya pacuan kuda, kawasan ria rio. Dulu waktu sebagai yayasan kita sebagai pengelola, misalnya dulu kita menata air di kawasan ini, dan ada mesinnya.

Seharusnya pulomas bisa disebut sebagai kawasan khusus, karena asal-usulnya seperti itu, memang dahulu kita sebagai otorita. Cuma bagaimana supaya pulo mas sebagai pengelola kawasan, karena pulo mas tanpa mengelola kawasan tidak ada artinya.

Pulo mas yang terbesar, artinya pemilik terbesar dari lahan-lahan yang ada di kawasan ini. Asal mulanya lahan itu dari pulo mas, setelah dilepas dan tinggal yang tersisa itu, apakah pulo mas masih bisa mengendalikan kawasan itu, dan dasarnya apa. Jadi harusnya pulo mas sebagai pengelola, tidak sekedar pengawas, kalau sekarang ini pulo

mas jadi pengawas. Kalau ada jalan kotor segala macam, kita masih ada kepentingan di situ untuk membersihkan.

Seharusnya kalau sebagai pengelola, dari sisi anggaran berasal dari anggaran pemerintah, bisa daerah atau pusat, tapi kita kan tidak ada. Jadi DKI hanya berbentuk saham, dan sahamnya itu berbentuk tanah, dan tanah itu berasal dari yayasan juga. Dari SK dikasih ke yayasan, yayasan disuruh ngebebasin. Tahun 1996, yayasan bilang konsep kita sudah berubah, maka aset-aset dari yayasan tersebut diserahkan kepada pemda DKI, sama pemda DKI dijadikan sebagai penyertaan modal. Logikanya apa, kan asetnya bukan dari pemda. Karena memang aset ini awalnya dari yayasan, aset ini tidak tercatat di dalam aset pemda DKI, di Biro Perlengkapan DKI tidak dicantumkan aset ini. pembelian tanah di pulomas ini bukan dari uang negara tapi dari pinjaman bank dunia, *world bank*, yang waktu itu kan gembar-gembornya mengembangkan daerah-daerah tertinggal. Kita di kawasan ini dibuat HPL (hak penggunaan lahan) supaya tidak hilang.

BP : Kalau memang yang sebenarnya kaya gitu, sejumlah besar lahan dibebaskan, berarti lama-lama nanti pulomas jadi kecil ya pak, nanti gimana ya?

NB : Iya. Lama kelamaan eksistensi sebagai pengelola kawasan itu hilang. Tapi kita berjalan di bisnis properti, jadi status kita di anggaran dasar lebih fleksibel, bisa punya usaha di seluruh Indonesia. Kita laporannya mekanisme PT, berdasarkan RUPS, pemegang saham. Hubungannya dengan DKI hanya sebatas sebagai pemegang saham, mengacu pada UU PT. tetapi kita punya mimpi sebagai pengembang kawasan. Jadi kita punya konsep kawasan terpadu. Konsep kawasan terpadu bukan ide dari DKI. Pacuan kuda bukan punya pemda, tetapi milik pulomas yang sahamnya sebagian dimiliki oleh pemda DKI.

BP : Kalau ingin membangun kawasan di sini pak, musti ada ijin dari DKI ya pak?

NB : Dalam setiap pembangunan kita selalu ijin dengan DKI dalam hal ini adalah dinas tata kota DKI yang dimasukkan dalam *Urban Design Guidelines* (UDGL). Pembangunan di pulomas harus sesuai dengan itu, jadi tidak asal main bangun sendiri-sendiri saja.

Pembangunan itu juga harus sesuai dengan konsep pembangunan pulomas jaya, seperti konsep kawasan, konsep kawasan kita kan konsep hijau, jadi banyak pohonnya dibandingkan dengan kelapa gading.

Secara legal, sebenarnya yayasan sebagai pengelola, kalau PT kita ga punya peruntukkan sebagai pengelola, dari misi, kita masih sebagai pengelola kawasan, kita masih memiliki tanggung jawab bila ada banjir, pemda DKI pasti menyalahkan pulomas bila ada banjir di sini. Dari aspek legalitas kita agak sulit melaksanakan bahwa pulomas sebagai pengelola karena kita PT, jadi kita harus mengembangkan dukungan. Kalau kita ngurus waduk ria rio, untungnya dari mana, banyak biayanya. Pembentukan PT membawa misi yayasan dulu.

- BP : Selama ini pulo mas jaya ada hubungan ga dengan pemerintah pusat?
- NB : Hubungan kita dengan pusat tidak ada, ada hubungan pada saat kegiatan olah raga berkuda. Kita mengikuti kalender kegiatan berkuda di tingkat nasional.
- BP : Kalau pacuan kuda itu sejarahnya dulu seperti apa ya pak?
- NB : Sejarahnya dulu ya punya yayasan. Dahulu lokasi area yang sekarang menjadi tempat pacuan kuda ingin dibangun pusat bisnis. Pinggirannya perumahan, tengahnya pusat bisnis dan olah raga rekreasi. Kemudian ada instruksi dari Gubernur Ali Sadikin untuk membangun Pacuan Kuda dengan bekerja sama dengan pihak Australia untuk mengembangkan pacuan kuda. Jadi ya yayasan turut ikut.
- BP : Pulo mas ini berarti dikelola secara terpisah ya pak?
- NB : Kalau saya lihat di catatan anda, saya coba jawab satu-satu ya. Bagaimana susunan organ tersebut, PT, Bagaimana pengisian jabatannya, berdasarkan RUPS, bagaimana mengenai sumberdayanya, SDM swasta, bagaimana pengawasan terhadap lembaga ini selama berjalan, berdasarkan komisaris, hubungannya dengan pemerintah DKI, sebagai pemegang saham, hubungannya dengan instansi pemerintah terkait bidang atau fungsi yang ditanganinya, ya sebatas koordinasi. Bedanya di visi misi. Kita adalah pengembang kawasan adalah bagaimana mengembangkan kawasan, untuk mengelolanya diserahkan kepada pemda, misalnya jalan pada PU, taman pada dinas pertamanan, kalau pacuan kuda kita masih mengelola. Pengelola kawasan pacuan kuda dan lahan di wilayah ria-rio, 25 hektar, boleh, tapi sebagai pengelola kawasan pulomas sedikit sulit, karena sebagian urusan sudah diserahkan kepada pemda, waduk juga sudah diserahkan ke PU. Di perumahan-perumahan, lingkungan sudah diurus masing-masing, jalan oleh pemda, kita hanya membantu kalau ada taman atau jalan rusak, bukan mengelola, kita anggap itu sebagai CSR (*corporate social responsibility*).
- BP : Ada arah mau ke badan pengelola ga pak?
- NB : Arah ke badan pengelola cukup sulit karena beberapa asetnya sudah dimiliki oleh pihak lain, khususnya aset tanah.
- BP : Saya sedikit tertarik pak masalah tadi, kok aset tanahnya bisa jadi milik DKI, itu seperti apa ya pak?
- NB : Saya yang di sini saja juga bingung, apalagi kamu. Jadi dulu gini, jadi bagaimana pemda bisa mengembangkan kawasan tanpa biaya yang signifikan, metode yang paling praktis dibuat kawasan, jadi dibuat yayasan, uang dari luar negeri bisa masuk tanpa melalui pemerintah, jadi itu pinjaman swasta. Kenapa bentuknya yayasan? Bukannya PT? Itu ada kesempatan dari Bank Dunia punya dana untuk diberikan

kepada badan hukum, bukan pemerintah, maka dibentuk yayasan karena paling mudah, uang masuk ke yayasan, dia anggap yayasan adalah LSM. Kalau ga gitu Bank Dunia ga mau kasih. Kenapa tidak ke pemerintah kurang tahu? Awalnya yayasan perumahan pulomas, tahun 80 jadi yayasan pulomas jaya. Tahun 80 Bank Dunia tidak memberikan bantuan dana lagi, karena hutangnya sudah lunas. Pada waktu itu mereka masih berpikir sebagai pengelola, hanya namanya saja yayasan, kenapa yayasan, karena uangnya dari yayasan, tapi kalo dari pemerintah namanya badan pengelola, seperti BPL Pluit, BPL Cempaka, GOR Senayan, Kemayoran, dan lain-lain. Untuk mengembangkan kawasan bingung aspek legalnya apa. Statusnya apa, kita statusnya hak milik, kita beli. Kalau perumnas statusnya HPL, tanah dibeli oleh pemerintah, perumnas hanya mengelola saja, HPL itu diatasnya HGB.

BP : Saya lihat nama kawasan terpadu pacuan kuda pulo mas itu dari situsnya dinas tata kota?

NB : Dasar hukum kawasan pacuan kuda terpadu tidak ada, hanya misi bisnis saja, cenderung kepada teknis. Kalau kita hanya mengembangkan kawasan pacuan kuda saja tidak ada hasilnya. Terakhir, biaya untuk PBB adalah 800 juta per tahun, sekarang jadi 3 milyar per tahun. Sementara hasil dari pacuan kuda hanya 300 juta per tahun. Tekor dong. Yang tanggung jawab tetap pulo mas jaya karena dia yang punya aset dan pengelola. Kita berpikir bagaimana cara kita untuk menutupi biaya-biaya itu. Karena itu kita kembangkan konsep kawasan terpadunya sehingga bisa mensubsidi pacuan kuda. Kalau di pacuan kuda di Singapura bisa menyumbang ke PAD.

BP : Kalau wewenang dari pulo mas jaya ini apa ya pak?

NB : Kita pemilik sekaligus mengelola, baik mengelola langsung maupun mengelola melalui pihak ketiga. Kerja sama. Kawasan terpadu ada konsep-konsep kerja sama di dalamnya. Tujuannya untuk apa, yaitu untuk menutupi agar pacuan kuda tetap berjalan. Ada misi kita untuk mempertahankan pacuan kuda, bagaimana cara menghidupkan pacuan kuda, sehingga dibuat konsep untuk mendukung agar pacuan kuda tetap berjalan. Misi pulo mas jaya adalah agar pacuan kuda tetap berjalan, tetap eksis.

BP : Kalau seperti yang dikembangkan sekarang, misalnya kaya di Pulomas Residence, itu aset tanahnya dijual atau gimana pak?

NB : Pada prinsipnya kita tidak menjual aset, karena kan di HPLkan. Tidak ada area di kawasan pacuan kuda itu kita lepas, walaupun kita lepas, hanya Hak Guna Bangunan saja. Tanahnya hak pengelolanya dari kita, misalnya Pulomas Residence, karena hak pengelolanya dari kita. Kalau sudah habis masa HGBnya, dia mau perpanjang, dia harus membayar kontribusi dahulu. HGB itu 30 tahun. Batam juga gitu. Itu bukan sewa, tapi kerja sama, lahan disediakan, pengusaha mau bangun,

bangunannya dijual tapi tanahnya tidak dijual. Keuntungan itu untuk membiayai pacuan kuda agar bisa dipertahankan. Kemauan kita agar tetap mempertahankan pacuan kuda, kalau berpikir secara PT, mungkin pacuan kuda lebih baik dijual. Tapi kan kita ada misi lain dari itu.

BP : Baik pak terima kasih banyak atas informasi yang diberikan sama saya, mungkin itu dulu, nanti kalau sandainya masih ada hal yang saya kurang paham mungkin saya bisa tanya lagi ke bapak. Terima kasih banyak pak ya.



## HASIL WAWANCARA MENDALAM

Informan : Pihak Badan Perencanaan Daerah Provinsi DKI Jakarta  
Waktu : Senin, 7 April 2008, Pukul 09.30 WIB.

BP : Apa yang dimaksud dengan kawasan khusus seperti yang ada di dalam undang-undang 32 dengan *special district* seperti yang ada di California?

VR : Peraturan perundang-undangan kita seringkali sulit diperkawinkan dengan teori-teori yang ada. Ketika undang-undang 32 berbicara tentang kawasan khusus, tiap daerah bisa menangkapnya dengan arti yang berbeda-beda.

Kalau DKI sendiri, kalau di dalam RPP itu sendiri memungkinkan setiap daerah untuk mengusulkan sebagian daerahnya menjadi kawasan khusus, termasuk daerah-daerah perbatasan, sehingga bisa dapat bantuan dari pemerintah pusat.

Dalam kasusnya DKI, justru kita punya kawasan khusus yang seharusnya dikelola oleh kita tetapi dikelola oleh pemerintah pusat, dia cuma nyuruh-nyuruh kita aja untuk ngerapihin dan ngebenerin segala macem.

Kalau kita kelola bersama berarti kita punya kewenangan bersama. Dalam kasus ini kewenangan ada di pemerintah pusat, seperti kawasan kemayoran bekas bandara, kemudian kawasan GOR Bung Karno dan kawasan pelabuhan di pelindo. Itu di dalam pelindo itu, dia bikin ruko dan segala macam itu dia tidak pake ijin loh dari DKI. Padahal kalau bicara ijin bangunan tidak hanya bicara kewenangan saja, tetapi itu bicara kelayakan bangunan untuk keselamatan, ijin itu kan untuk menjamin itu semua, kalau sekarang siapa yang mau bertanggung jawab terhadap itu. Ini ibarat wilayah kedutaan, ini wilayah saya, tidak perlu campur tangan dari kalian.

Kalau bagi DKI sendiri, jangankan untuk mengusulkan kawasan khusus yang baru, kita mau ambil kawasan khusus yang sudah ada untuk dikelola oleh kita. Saat ini, Pemda DKI konsentrasinya adalah untuk menarik kawasan khusus yang sudah ada yang dikelola oleh pusat untuk dikelola oleh DKI.

Sebenarnya kita tidak mau untuk mengusulkan kawasan khusus yang baru, tapi kita yang sudah ada ini seharusnya milik kita. Misalnya kawasan khusus di GOR Bung Karno, RTRW kita itu dia hijau, tapi sekarang ada plaza senayan, ada hotel, ada segala macam ada di situ, tapi kita tidak bisa berbuat apa-apa, karena kewenangannya ada di sekneg. Harusnya balik dong ke kita.

Kalaupun kawasan khusus ada di pulomas, kita tidak akan usulkan kawasan tersebut sebagai kawasan khusus ke pemerintah pusat, karena kita tidak perlu dana dari APBN, karena kita APBDnya cukup kuat. Kalau kita mau mengusulkan kawasan khusus, itu adalah yang

ada di KBN Marunda. Karena dia mau bangun pelabuhan segala macam, sampai saat ini, pelabuhan itu adalah wewenangannya pemerintah pusat. Misalnya ada orang asing mau kerja, imigrasi ada di sini.

Pulomas ini pengertian kawasan khusus tidak sama dengan yang ada di undang-undang 32, itu seperti yang saya bilang tadi bahwa antara teori dan undang-undang tidak nyambung. Kita harus milih, apa kita bicara dari teori atau bicara dari undang-undang. Kalau bicara teori, mungkin pulomas lebih masuk akal, tapi bahasanya mungkin bukan kawasan khusus ya, mungkin kawasan stratejik.

Kalau model kaya begini kita banyak, seperti kawasan tanah abang, satu pengelolanya misalnya PD Sarana Jaya, walaupun itu bukan tanahnya dia, dia sebagai pengelola. Itu kasusnya seperti ini, jadi kita memberi kewenangan kepada BUMD untuk mengelola itu.

Pulomas tidak masuk seperti apa yang dibicarakan di undang-undang 32 dari segi DKInya. Tapi jika dibandingkan dengan apa yang ada di California mungkin bisa. Scopenya terlalu kecil. Bagi DKI, ini bisa dibiayai oleh DKI sendiri atau dibiayai oleh swasta. Kalaupun DKI ingin mengusulkan kawasan khusus yang baru, kita mengusulkan Kawasan Berikat Nusantara Marunda, karena terkait dengan ijin imigrasi, ijin tenaga kerja, yang beberapa hal ada di pemerintah pusat, misalnya ekspor dan impor.

BP : Kalau yang saya lihat di undang-undang itu kan memang hanya ada kriteria wilayah, begitu juga sampai di RPPnya, tidak dirinci mengenai organ yang mengelola Kawasan Khusus itu, lalu bagaimana organ yang layak untuk mengelola Kawasan Khusus ini ya?

VR : Kalau kita bicara kelembagaan, kita bicara scopenya dia. kalau misalnya di pulomas, scopenya campuran antara perumahan, perdagangan, perkantoran, dan lain-lain, itu lebih ke arah *economy oriented* tapi ekonominya swasta, siapapun swasta mau investasi di sini, yang ijin-ijinnya tetap melalui pemerintah daerah seperti biasa.

Kalau yang KBN Marunda tadi, badan pengelolanya itu bisa sifatnya *joint venture*, yang jelas tidak bisa swasta murni, karena sangat dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah. Pengelolaannya bisa melibatkan pemerintah pusat, pemerintah daerah dan swasta.

Swasta lebih kepada kita dapat menarik modalnya, kewenangan daerah adalah kewenangan apa yang menjadi kewenangan daerah dan kewenangan pusat adalah apa yang menjadi kewenangan pusat, termasuk keamanan, meskipun sudah diberi status *free trade zone*, tetapi tetap harus ada pengawasan. Bicara kelembagaan, pulomas terlalu simple.

BP : Jadi organ yang mengelola itu sesuai kepentingan pengembangan kawasan khusus itu ya?

VR : Misalnya kawasan khusus yang ada di kalimantan barat yang berbatasan sama malaysia, itu mungkin orang dephan bisa duduk di situ, DPU, dan kehutanan, karena urusannya sudah batas lintas negara,



misalnya kalau ada kasus ilegal logging. Badan pengelolanya itu tergantung situasinya.

Misalnya papua mau dibikin kaya pulomas, bisa jadi kawasan khusus, karena papua masih daerah yang sulit dijangkau, daerah urbannya sedikit. Tapi untuk DKI, yang hampir semua daerahnya adalah daerah urban, ini *scopenya* jadi kecil, sangat tergantung dari tiap daerah.

BP : Apa mungkin memang sengaja tidak dirincikan mengenai organ pengelola dari kawasan khusus itu ya?

VR : Organ yang tidak diatur di undang-undang 32 mengenai kawasan khusus bukan berarti kesengajaan. Seperti yang saya ingat, misalnya daerah yang ingin mengajukan kawasan khusus, daerah bikin FS, *feasible study*, baru diajukan ke pemerintah pusat, nanti di FS itu ada rincian mengenai organ pengelolaan kawasan khusus, dari situ pemerintah pusat menilai, apakah sudah layak atau belum. Misalnya pusat bicara ketahanan negara, keamanan, ekonominya mungkin tidak terlalu dilihat. Kelembagaannya tidak diatur agar fleksibel.

BP : Kalau yang di GOR Senayan itu Kawasan Khusus bukan?

VR : GOR Bung Karno itu sebenarnya kawasan khusus, karena kawasan itu adalah kawasan yang khusus dikembangkan untuk sarana dan prasarana olah raga, yang berfungsi juga sebagai paru-paru ibukota negara.

Kita bisa katakan sebagai kawasan khusus, kalau ada *event* olah raga besar, itu terkonsentrasi di situ, itu merupakan representasi dari negara Indonesia di situ. Ada kepentingan nasional. Jadi kalau kita bicara kepentingan nasional, *sensenya* besar. Sampai sekarang masih dikelola oleh sekneg. Itu menjadi pertanyaan, sekretariat negara mengelola itu, kan aneh. Kalau kotor, tetap dinas kebersihan kita yang membereskan.

BP : Kalau yang saya lihat di pulomas itu, *icon* yang mereka munculkan adalah pacuan kuda itu, penetapan lahan memang khusus buat pacuan kuda, bisnis properti yang ada di sekitar itu memang untuk membiayai pacuan kuda, menurut ibu ke depannya itu pacuan kuda bisa ga ke depannya seperti kawasan GOR Bung Karno seperti itu?

VR : Pacuan kuda mungkin bisa jadi *event-event* internasional, tapi untuk sekarang tidak terlalu besar. Tetapi yang saya lihat adalah itu adalah sesuatu yang harus dipertahankan. itu mungkin bisa untuk menggalakkan olah raga berkuda di Indonesia.

Kalau diusulkan sebagai kawasan khusus ke pemerintah pusat, itu tidak masuk, karena dia tidak punya representasi yang besar dibandingkan dengan GOR Bung Karno. Tinggal kita mau lihat apa dari undang-undang apa dari teori, dan kedua-duanya itu tidak bisa digabung.

BP : Bagaimana nanti sifatnya dari pengelola dari Kawasan Khusus itu, kalau dari pemda dengan pemerintah pusat itu bu?

- VR : Dalam hal pengelolaan, kalau ada sharing modal, kita bisa bilang kerja sama. tapi kalau pusat tidak mau ada sharing, berarti pengelolaannya bisa penuh di DKI.  
Misalnya GOR Bung Karno, karena mengandung kepentingan nasional, jadi dikelola oleh sekneg, dia seharusnya mengeluarkan surat yang menerangkan menyerahkan pengelolaan kepada DKI, walaupun ini *event* internasional. Jadi, meski pengelolaannya ada di DKI, *budgetingnya* bisa *fifty-fifty* atau berapa lah. Itu *sense* sebagai kawasan khusus bisa terasa. Jadi makna kawasan khusus di situ bahwa pemerintah pusat punya kewenangan dan menyerahkan kewenangan pengelolaannya.  
Jiwa undang-undang 32 mengenai kawasan khusus adalah bahwa di situ ada campur tangan pemerintah pusat. Campur tangan itu bentuknya bisa bermacam-macam, dari yang sedikit sampai yang banyak. Yang paling rendah misalnya, kalau ada apa-apa, demi keamanan negara, demi gengsi negara, pemerintah pusat bisa melakukan sesuatu. Seperti GOR itu, misalnya saya serahkan kepada Pemda DKI untuk mengelolanya, tapi kalau ada sesuatu yang berkepentingan dengan kepentingan nasional, pusat bisa *recover*.
- BP : Seandainya memang kalau GOR Senayan itu dikasih ke DKI, lalu badan pengelolanya nanti seperti apa ya bu yang sesuai kalau dari DKI sendiri?
- VR : Seandainya DKI diberi kewenangan untuk mengelola GOR Bung Karno, kita bisa membuat badan pengelola, karena sifatnya nonprofit, atau bisa seperti badan otorita. Itu bukan badan usaha. Pulomas itu BUMD, badan usaha, dan DKI hanya penyertaan modal, semakin besar modal kita, semakin besar kita menyetir dia. begitu pula sebaliknya.  
BUMD adalah aset yang dipisahkan. Bicara kewenangan adalah beda dengan kewenangan pemerintah. *Sense* pemerintahnya ga ada di sini karena dia badan usaha. Jadi kita ga kasih desentralisasi di sini.  
Sifatnya badan pengelola di GOR, misalnya struktur kelembagaan yang nonprofit, kita baru bisa bilang masalah desentralisasi, tapi kalau sudah bicara BUMD atau pendirian PT, itu sudah tidak bicara kewenangan di situ, itu tergantung *sharingnya* berapa, besar atau tidak.
- BP : Kalau di GOR Senayan itu sendiri nanti sebagai badannya tetap kendali dari DKI masih kuat ya?
- VR : Kalau GOR, kita bisa buat badan pengelola, sentra primer barat, sentra primer timur, dia khusus mengelola itu, atau bisa saja diserahkan kepada salah satu dinas untuk menjadi pengelola, misalnya dinas olah raga. Jadi seluruh areanya itu di bawah kendali dinas olah raga. Itu berarti desentralisasi kekuasaannya ada di situ, dari gubernur diserahkan kepada dinas olah raga untuk mengendalikan itu
- BP : Berarti nanti DKI akan mengusulkan GOR itu jadi Kawasan Khusus ya?

- VR : Tidak usah diusulkan itu GOR Senayan sudah jadi Kawasan Khusus. Kalau di RPP itu, tadinya daerah tidak punya kawasan khusus apa-apa, lalu daerah mengusulkan kawasan khusus kepada pemerintah pusat. Jiwa undang-undang 32 tentang kawasan khusus adalah ada campur tangan pemerintah pusat, tapi besar kecilnya berbeda-beda. Kalau di GOR Bung Karno, itu sudah menjadi kawasan khusus, karena sudah ada kewenangan pusat di situ. Misalnya Propinsi Jawa Barat, dia ga punya kawasan khusus, karena di dalam areanya tidak ada kawasan yang dikuasai atau ada campur tangan oleh pemerintah pusat. Misalnya mau buat bandara di Cirebon, baru dia bisa mengusulkan kawasan itu sebagai kawasan khusus ke pemerintah pusat, karena mungkin dia minta *budget*, bantuan *technical assistance* dari pemerintah pusat, misalnya dari Dephub. Kalau di DKI, kawasan khususnya sudah ada, cuma seratus persen dipegang oleh pemerintah pusat. Itu malah yang mau kita minta, kita ga mau ngusulin baru, kecuali yang KBN Marunda.
- BP : Untung ruginya kira-kira gimana ya bu?
- VR : Misalnya provinsi atau kotamadya atau kabupaten berpikir, ini di luar DKI ya, bahwa ada suatu daerah yang perlu perlakuan khusus, tapi untuk membuat perlakuan khusus pemerintah daerahnya tidak mampu, dia perlu dukungan dari pemerintah pusat, misalnya dana, *technical assistance*, jadi bantuannya tidak hanya uang, dan harus ada kewenangan dari pemerintah pusat, makanya pemerintah pusat perlu menilai, pantas atau tidak daerah ini dijadikan kawasan khusus kita terlibat di sini. Misalnya Kabupaten Bintan yang mengajukan kawasan khusus. Kalau pulomas hampir murni swasta. Kalau di DKI, kita kuat, kita tidak perlu bantuan dari pemerintah pusat, bahkan jalan-jalan yang dimiliki oleh pemerintah pusat kita yang bayar, harusnya mereka yang bayar. Sewaktu pembahasan RPP itu pusat menawarkan kepada daerah untuk mengajukan kawasan khusus, tetapi DKI tidak mengajukan, justru kita minta yang sudah ada untuk dikelola DKI. Justru kebalikannya kalau kasusnya di DKI. Kita tidak perlu bantuan dari APBN dan *technical assistance*.

## HASIL WAWANCARA MENDALAM

Informan : Pihak Departemen Dalam Negeri  
Waktu : Selasa, 15 April 2008, Pukul 14.00 WIB.

- BP : Apakah yang dimaksud dengan Kawasan Khusus seperti yang tertuang di dalam undang-undang 32?
- IMS : Kawasan industri pulogadung, PIK, kawasan industri makassar, itu masuk kawasan milik daerah. Kawasan khusus kewenangan pemda, pemda bisa membuat apa saja. Kawasan khusus yang ada di undang-undang 32 itu kawasan milik nasional untuk kepentingan nasional. Ketika kawasan khusus dibentuk untuk kepentingan pemda dan menjadi domain pemda itu tidak banyak masalah, tapi ketika kawasan khusus berkaitan dengan kepentingan nasional, misalnya di Batam, Sabang, tapi ketika bercerita tentang kawasan khusus yang dikelola BUMD ini bukan bersifat nasional. Jadi suka-suka pemda, jika ingin membentuk BLUD, BUMD.
- BP : Rupa-rupanya di dalam RPP mengenai Kawasan Khusus tidak dirinci mengenai organ yang mengelola Kawasan Khusus, lalu bagaimanakah dengan aspek kelembagaan dari pengelolaan Kawasan Khusus?
- IMS : RPP itu mengatur tentang kawasan khusus yang berskala nasional. Misalnya Jakarta ingin membentuk kawasan khusus yang skalanya nasional, ada beberapa hal yang menyangkut kewenangan nasional, kalau kewenangan daerah semua, apalagi, itu menjadi otonominya dia. Tapi ketika ada urusan pajak, bea dan cukai, ini ada yang menyangkut kepentingan nasional, artinya kepentingannya bisa lintas provinsi. Ketika pusat mengajukan ke daerah, daerah dilibatkan, usulnya bisa dari daerah juga, dan banyak yang ada di luar kewenangan kita di sini. Mengenai organ, tidak mungkin dikelola oleh pemda DKI karena sifatnya nasional. Ketika kawasan khusus untuk kepentingan nasional, seperti Batam, jelaskan dulu tujuannya untuk apa, apa untuk pelabuhan bebas, kawasan berikat, kemudian apa saja urusan yang muncul, misalnya pajak, imigrasi, infrastruktur. Ketika diajukan, misalnya ini cocok dikelola oleh otorita, jadi kewenangan-kewenangan itu didelegasikan ke otorita. Baru kemudian di sini ada pemda Batam, bagaimana titik temu antara pemda Batam dengan otorita ini. Urusan-urusan yang menjadi kewenangan pemda misalnya menyiapkan tanah, urusan birokrasi, sumberdaya air, jalan, tata ruang. Tujuannya harus jelas terlihat, jadi bisa diidentifikasi siapa *stakeholders* terkait, nanti ketahuan bentuk pengelolaannya bagaimana. Ketika ada *interface*,

titik temu antara kewenangan pusat dengan kewenangan daerah, sejauh mana daerah diajak, baru dirumuskan.

- BP : Misalnya saya mau ambil contoh yang di Batam pak, hubungan Pemkot Batam dengan Otorita Batam itu sendiri bagaimana pak?
- IMS : Misalnya di Batam, ini implikasinya sangat banyak, ada beberapa hal, ada satu ini semacam *enclave*, maka seharusnya tidak ada tempat tinggal di sini, begitu ada tempat tinggal dia butuh KTP, KK. Ketika ada *enclave*, ditentukan tujuannya, untuk kawasan berikat, *free trade zone*, tidak boleh ada tempat tinggal di sana, pemda batam tidak diikuti di sini. Batam sekarang sudah kacau balau, penduduk tinggal di sana, bingung ngaturnya. Pemda batam harus berbagi tugas dengan otorita, yang mana dipegang oleh pemda batam dengan otorita. Batam ini anomali, karena dulu jaman Pak Harto kan sentralisasi, pemda batam dulu dibentuk untuk mengakomodasi aspek administrasi kependudukan dari batam, misalnya ada penduduk, bagaimana KTPnya, maka dibentuk kota administrasi batam, yang dibentuk untuk membantu otorita batam, makanya dia dipegang oleh otorita batam. Tapi seiring reformasi, otonomi menguat, otonomi mereka yang punya, pemda batam merasa berhak untuk mengambil otorita batam. Maka kalau ke depan, kalau pusat membuat, libatkan kota batam. Batam adalah contoh yang salah dan tidak mau diulangi lagi. Area otorita batam itu bisa berbentuk *enclave*, atau bisa keseluruhan, namun jika keseluruhan dari pulau batam itu, penyelundupan banyak yang masuk. *Free trade zone* itu bebas pajak, bebas pph, ppnbnm.
- BP : Mungkin akan seperti itu ya pak, ketika saya wawancara dengan pihak DKI, yang rencananya akan mengajukan Kawasan Khusus di Marunda untuk dijadikan Kawasan Berikat?
- IMS : Ketika marunda mau dijadikan kawasan berikat, kalau penduduk ikut di sini, itu berbahaya, sepanjang penduduk tidak ikut di sini itu tidak masalah, orang cuma ngantor aja di sana. Benar tidak dia benar-benar *exclusive*, lalu IMBnya bagaimana, boleh tidak dia suka-suka, tata ruangnya bagaimana, boleh tidak suka-suka, ijin lokasinya bagaimana boleh tidak suka-suka. Ya mau tidak mau, harus ngomong sama daerah, itu yang dimaksud dengan ngajak ngomong dengan daerah, karena dia berada di wilayah pemda. Lalu dengan interkoneksi antar infrastruktur yang ada di sana, dengan jalan, ada terkait dengan PDAM DKI, sampah, itu harus dianalisis dari sisi kewenangan. Pertama, Marunda itu mau dijadikan apa, kedua menyangkut kewenangan siapa, ketiga bagaimana peran pemangku kewenangan masing-masing. Misalnya Marunda ingin menjadi pelabuhan internasional, kewenangan pelabuhan internasional menjadi kewenangan pusat, misalnya pajak, tapi lokasinya, tata ruangnya, tanahnya, infrastruktur terkait menjadi kewenangan daerah.

Ketika itu, bagaimana cara mengaturnya, apakah daerah bisa bangun, bisa, swasta saja bisa seperti jalan tol. Tapi ketika kepentingan nasional, lintas provinsi, itu kewenangan pusat, maka minta ijinnya ke pusat.

Ketika daerah yang memiliki inisiatif, ada kewenangan pusat di sana, maka daerah harus bicara dengan pusat, misalnya bagaimana dengan pajaknya, bea dan cukai, jadi ada delegasi kewenangan pusat di sana, kepada siapa, kepada otorita. Adakah kepentingan nasional yang terkait di sini.

Identifikasi, mau jadi apa, nanti MOUnya ketahuan bagaimana power gamenya di sini, kewenangan siapa yang terkait di sini, stakeholdersnya siapa saja.

Misalnya ada delegasi masalah bea cukai, mau buat cabang atau otorita yang diberi kewenangan bea cukai. Ketika bebas pajak, pajak mana saja yang bebas. Itu kewenangan siapa originalnya, nanti bagaimana kewenangan itu.

Apa kesalahan batam, itu campur aduk, ada penduduk dan kacau balau. Batam dulu dibentuk tujuannya untuk menampung limbah Singapura. Dulu pulau kosong itu, harusnya penduduk yang masuk di sana adalah penduduk yang profesional, masuklah sampah di sana, got tidak karuan, prostitusi masuk di sana, maka muncul masalah sosial, sedangkan otorita batam tidak dibentuk untuk mengatasi masalah sosial itu, maka dibentuk kota administrasi batam. Kota administrasi tersebut menampung aspek-aspek sosial daripada otorita batam. Kemudian datang reformasi, muncul daerah otonom, maka daerah otonom berkuasa di otorita, jadi otorita mau diambil sama daerah otonom ini.

Lalu kita ambil Pelabuhan Bebas Sabang. Lain lagi ceritanya. Pelabuhan bebas sabang, ada masalah pajak, bea cukai, dan lain-lain, itu oleh undang-undang Aceh disapu bersih semua, dikasih semua oleh pengelola pelabuhan sabang, berarti pengelola harus diberi kewenangan pajak, bea cukai, ekspor impor, dan lain-lain segala macam, lalu bagaimana sistem kontrolnya, pengawasannya bagaimana. Lalu ketika marunda mau dibuat seperti itu, ada otorita, ketika sifatnya cross kewenangan, siapa yang akan mengelola di sana, boleh ada kerja sama antara pusat dan daerah, boleh, ada PP 50 tahun 2007. Lalu pengelolaannya apakah profesional, kita mau cari manajemen yang profesional, dan manajemen itu menyangkut masalah pajak dan bea cukai, bagaimana delegasi ke manajemen itu. Kalau dikasih delegasi itu ke pengelola itu dari sektor publik, birokrasi lamban, tidak reformis, gawat juga, bisa jadi sarang korupsi. Kalau diberi ke manajemen pengelola yang profesional, *source of powernya* bagaimana, misalnya mau tidak kantor pajak mendelegasikan kewenangan ini ke manajemen pengelola, apa implikasinya, itu bisa macam-macam skenarionya. Kalo berbicara pulomas, untuk pulomas, *too small* untuk bicara seperti ini.

BP : Kalau memang daerah yang mengusulkan untuk membentuk Kawasan Khusus, apa memang desentralisasinya lebih kuat atau bagaimana?

IMS : Kekuatan desentralisasi dalam pembentukan kawasan khusus tergantung dari *arrangementnya*. Kalau di marunda, bisa ada pelabuhan, ada pabrik, ketika barang masuk dari luar negeri masuk ke

marunda. Kalau yang umum, mereka bayar pajak impor, bea cukai, pajak, segala macam, ada kewenangan departemen keuangan, perdagangan. Berarti pengelola di sana harus mendapat delegasi kewenangan dari pusat tersebut kepada badan otorita di sana. Otorita itu siapa, bisa ada wakil dari pemda dan ada wakil di pusat disesuaikan dengan MOUnya, apa hak dan kewajiban pemda dan pusat.

BP : Tapi memang seperti yang ada di pasal 9 itu tidak dijelaskan secara detail mengenai organ yang mengelola itu bagaimana pak?

IMS : Ya tidak ditentukan organnya di peraturan, ya biar menjadi fleksibel, karena *arrangement*nya bisa berbeda-beda sesuai tujuan peruntukannya. PPnya belum jadi karena kompleks sekali persoalannya.

BP : Nanti dalam pemberian delegasi itu melalui apa pak?

IMS : Apa bentuk delegasinya, apa SK, siapa yang mengeluarkan SK. Tergantung *power game*nya bagaimana. Ini kan makhluk baru. Ketika membuat Kawasan Khusus, ada kompleksitas kewenangan, kelembagaan, profesionalisme, pendanaan, dan hasilnya bagaimana.

BP : Kalau saya merujuk ke pulomas, memang yang saya lihat pacuan kuda itu kan dimiliki daerah pak, dan pacuan kuda di Indonesia yang sudah bertaraf internasional kan ada di pulomas, mengacu juga pada undang-undang 3 tahun 2005 memang mengenai fasilitas olah raga, apalagi pacuan kuda, masih dipertahankan. Seperti juga pak saya pernah melihat artikel, ada radiogram dari mendagri pada tahun 88, memang mengkhususkan seperti pacuan kuda pulomas itu memang eksistensinya harus dipertahankan. Sampai sekarang pacuan kuda itu masih dikelola oleh BUMD. Seandainya pacuan kudanya itu berubah fungsi lahannya itu pak, yang undang-undang 3 tahun 2005 kan ada intervensi di situ, itu bagaimana pak?

IMS : Misalnya pacuan kuda menjadi kewenangan pusat, pemda mau buat, saya mau minta ijin ke pusat, selesai sudah, misalnya juga dalam pembangunan jalan tol.

BP : Saya pernah lihat rancangan mengenai kawasan khusus dari LAN pada saat undang-undang 22 tahun 99 masih berlaku, jadi efeknya nanti daerah itu dinas-dinas akan dihapus, dan akan dibentuk Badan Pengelola, dan fungsi-fungsi dari pelayanan pemerintah daerah akan dikelola oleh badan pengelola itu pak sesuai potensi dari kawasan itu pak. Misalnya di Ancol itu potensinya wisata. Jadi memang desentralisasinya adalah desentralisasi fungsi, itu bagaimana pak?

IMS : Badan pengelola pengganti dinas sama halnya dengan one stop service. Semua peran dinas banyak dilebur, dijadikan one stop service. Itu tidak akan *complicated*, tergantung maunya kepala daerah dan DPRDnya mau bentuk apa. Dalam konteks undang-undang 32 ini tidak sama dengan kawasan khusus dengan konteks nasional. Itu seperti PIK, itu ya

punya pemda, silahkan saja. Kawasan khusus ini semua masuknya konteksnya nasional. Kalau yang lokal itu urusannya pemda saja.

- BP : Saya kan menganalogikannya dari special district yang ada di California pak, memang pelayanan yang dikelola oleh unit khusus dari pemerintah, itu bagaimana pak?
- IMS : Analogi kawasan khusus dengan *special district* yang ada di California, buat saja lembaga untuk mengatur kawasan itu, itu kan mengangkut kewenangan internal. Misalnya banjir kanal timur, kalau sudah jadi, siapa yang ngurus, kalau tradisional kan dinas PU yang ngurus, ketika pemda DKI punya pemikiran yang luas bisa dijadikan *waterfall city*, tempat wisata, bisa dibuat otorita lokal, pengelola kawasan banjir kanal timur, apa saja bisa dibuat.
- BP : Analogi seperti itu kan memang bisa dikatakan sebagai *special district*, tapi *special district* itu sendiri bisa ga untuk dianalogikan dengan undang-undang 32 tentang kawasan khusus?
- IMS : Analogi tersebut bisa dianalogikan dengan *special district*. Tapi dengan kawasan khusus di undang-undang 32, merupakan kawasan strategis yang secara nasional menyangkut hajat hidup orang banyak, dari sudut politik, sosial, budaya, lingkungan dan pertahanan dan keamanan. Dalam kawasan khusus diselenggarakan fungsi-fungsi pemerintahan tertentu sesuai kepentingan nasional. Kawasan khusus dapat berupa kawasan otorita, kawasan perdagangan bebas, dan kegiatan industri dan sebagainya.  
Jadi kawasan ini kawasan strategis yang sifatnya nasional. Misalnya mau buat komplek terminal terpadu di Blok M, ada terminal, supermarket, ada tempat parkir, siapa yang mengelola? Dinas pasar sudah tidak kuat dia dari kompleksitas persoalannya. Misalnya kita akan buat badan pengelola Blok M. kewenangan siapa saja itu, misalnya keamanan dan ketertiban, kebersihan, aspek bangunan, pendapatan, itu digabung di badan pengelola itu.
- BP : Saya tahap awalnya memang agak kesulitan mencari teori dasar dari kawasan khusus yang ada di Undang-undang 32 itu pak, jadi saya cari saya dapatnya dari California itu pak.
- IMS : Kenapa di luar negeri itu menjadi hal yang spesifik, karena kewenangan daerah di luar negeri itu kecil sekali, hampir semua kewenangan yang ada adalah kewenangan *basic services*. Anda lihat di berbagai negara, paling pendidikan, kependudukan, kesehatan, lingkungan, jalan, dan sebagainya, tapi di Indonesia otonominya luas sekali, kalau luar negeri otonominya sempit sekali.  
Kalau anda perhatikan, *What is local government? Local government is government in local level, doing local affairs*. Tapi di Indonesia, *Local government is government in local level, doing national affairs*. Nah itu penyakitnya. Gede sekali urusannya. Makanya begitu konsep-konsep kawasan khusus masuk, itu masuk domain kewenangan pemda, ga urus



lagi kok, jadi hati-hati dengan perbedaan filosofi di sana. Makanya Kawasan Khusus di Indonesia larinya ke kepentingan nasional. Misalnya mau buat Kawasan Khusus latihan perang, kawasan hutan lindung, kawasan DAS, daerah aliran sungai, Kawasan Khusus juga.

Kalau masuk tataran internasional memang betul, kewenangan *local government* yang diserahkan sangat kecil, ga kaya Indonesia. Ga ada di luar negeri *local government* ngurus laut, ngurus hutan, ga ada. Paling ngurus gorong-gorong, got, *library*, kecil-kecil aja. Makanya cepat sekali mereka mengatakan Kawasan Khusus di sana. Kalau di Indonesia kawasan khusus kalau sudah menyangkut kepentingan nasional. Kaya penjara itu di Nusa Kambangan itu kawasan khusus.

- BP : Kalau special district itu kalau diIndonesiakan itu apa bisa dikatakan sebagai kawasan khusus atau hanya sebatas badan pengelola dari pemda?
- IMS : *Special district* di Indonesia itu bisa saja dianalogikan dengan badan pengelola kawasan dalam *scope* yang kecil. Ada kewenangan pemda yang terpadu di sana. Semua kepentingan ada di dalam kewenangan pemda. Dibuat itu badan pengelola ya terserah aja. Mendapat pelimpahan wewenang dari dinas-dinas yang terkait. Siapa yang ngatur, ya kepala daerah dengan DPRD. Selesai urusannya. Kalau Kawasan Khusus sudah menyangkut strategis nasional.
- BP : Kalau di undang-undang 32 itu kan pelabuhan dan perdagangan bebas kan diatur dengan undang-undang, tetapi kawasan khusus yang lain hanya diatur dengan PP, itu gimana pak?
- IMS : Pelabuhan kan diatur sebagai undang-undang karena itu dari sabang, dari jaman dulunya sudah begitu, sabang dari dulu sudah diatur dengan undang-undang. Sejarah itu. Dari jaman dulunya sudah begitu. PP tentang kawasan khusus pun belum jadi-jadi, puyeng bikinnya, ga gampang. Ketika berbicara pulomas, bagaimana aktor lokal yang bermain di pulomas. Itu semua domain *local government*. Terpadu itu kegiatannya apa saja. Ada kewenangan dinas perumahan, dinas perdagangan, dinas kebersihan, retribusi, kepegawaian, keuangan, melibatkan berapa dinas, dan lain-lain. Ada beberapa stakeholders yang terkait di sana. Dinas-dinas itu memberikan pelimpahan wewenang. Pelimpahannya itu dengan SK Gubernur cukup, karena itu terkait dengan kewenangan eksekutif.

## HASIL WAWANCARA MENDALAM

Informan : Pihak Badan Perencanaan dan Pembangunan Nasional  
Waktu : Senin, 28 April 2008, Pukul 07.30 WIB.

BP : Sebenarnya kriteria apa yang bisa dikatakan sebagai kawasan khusus?

SD : Jadi gini, kawasan khusus itu sebetulnya, kenapa kita perlu kawasan khusus, karena kawasan khusus diperlukan ada special policy, misalnya bebas pajak, bea dan cukai, pulomas ga kena. Kriterianya harus untuk kepentingan nasional karena tidak mungkin dikerjakan oleh daerah sendiri, karena berkaitan dengan kewenangan pemerintah pusat.

Kalau ingin mengembangkan suatu kawasan industri yang memiliki peluang untuk melakukan ekspor dan impor besar-besaran. Misalnya kita menangkap barang-barang industri dari eropa, misalnya parfum dalam bentuk kapal tanker, silahkan tanker berhenti di pelabuhan kawasan khusus, barang itu kalau biasanya harus masuk bayar pajak. Kita bilang ini kawasan khusus karena tidak harus bayar pajak, silahkan masuk ke kawasan industri, lalu kita buat pabrik botolnya, buat pabrik kemasannya, jadi ada kerjaan buat kita kan. Ada buruh yang kerja, ada manajer yang kerja, bahkan ada pabrik botol yang punya kita juga kan.

Pekerjaan memindahkan dari kapal tanker ke botol kemasan, itu diekspor lagi, itu bukan buat Indonesia, jadi istilahnya *Free Trade Zone*, perdagangan bebas. Barang diimpor, tapi tidak dikonsumsi. Barang itu diolah lebih lanjut lalu diekspor lagi, tidak usah bayar lagi. Biasanya masuk bayar keluar bayar. Inilah khusus. Itu kewenangan siapa, yakni kewenangan pemerintah pusat karena berkaitan dengan fiskal, bukan kewenangan pemda.

Nah kalau kawasan khusus ini besar, banyak persoalan bea dan cukai, pajak, begitu juga ekspor impor kalau ada pabrik kapal di situ. Kita intinya membuat kapal. Selama ini kalau kita impor besi bayar pajak. Impor alat-alat komponen, mesin, AC, bayar. Karena ini bukan untuk konsumsi, kita ingin membuat kapal, lalu kapal diekspor lagi, jadi ya kita siapkan kawasan yang itu namanya kawasan khusus. Silahkan nanti tuan-tuan yang mau membuat kapal, order, kami siapkan. Jadi besi-besi, mesin, AC diimpor, lalu jadi kapal, lalu berangkat lagi, bukan buat kita.

Di mana kita untung? Kita untung ada tenaga kerja terbayar. Bisa juga komponen-komponen yang berasal dari kita laku, barangkali besi bisa dari komponen kita, jadi kita tidak usah impor. Yang impor misalnya dari barang-barang yang memang kita tidak bisa kita buat.

Komputer juga begitu, cangkangnya dibuat dimana, chipnya dimana, semua-semuanya dibuat di tempat negara-negara lain, berdatangan

misalnya di kawasan khusus batam, dikemas jadilah pack komputer yang lengkap dengan kemasannya.

Itulah kawasan khusus. Mula-mula hanya persoalan pajak, tapi lama-lama ijin ekspor impor, lalu ada imigrasi tenaga kerja asing, moneter, semua urusan pusat. Mereka ingin membuat bank rupa-rupa merek yang tidak ada di jakarta, itu kawasan khusus silahkan saja, bikinlah bank di situ, nanti uangnya tidak keluar masuk ke Indonesia. Ya perbankan sana, dari mereka untuk mereka. Karena itu kita sebut kawasan khusus.

BP : Bagaimana nanti dengan pengelola dari Kawasan Khusus?

SD : Kalau pulomas di tengah kota, mau khusus apa. Tidak bisa. Kawasan khusus itu karena semua berakibat ada tiga pihak di setiap lokasi di Indonesia ini selalu berurusan dengan tiga tingkatan pemerintahan. Pasti ada kerjaan pemerintah pusat, provinsi dan kota. Kalau selama ini di jakarta ya ijin-ijin bangunan cukup dari jakarta. Tapi kalau bicara tentang ijin industri, kaya investasi asing ya pemerintah pusat.

Kalau seperti di Batam, ijin bangunan dari kota, kalau membuat pelabuhan itu urusan provinsi. Bagaimana kawasan industrinya itu kota. Bagaimana ekspor impor itu pusat. Harusnya kan tidak boleh misah-misah begitu, jadi harusnya dalam satu pintulah, satu atap. Di situ ada orang pusat, ada orang provinsi dan ada orang kabupaten/kota. Atau tidak usah ada siapa-siapa. Satu kelompok kerja saja yang mewakili semua. Jadi kekhususannya adalah segala keputusan pemerintah pusat tidak usah lagi dari jakarta, cukup diputuskan oleh orang-orang yang ada di lapangan. Oleh karena itu kelembagaanya harus ada yang namanya lembaga yang melayani pusat, provinsi, kab/kota di lapangan. Jadi pelayanan administrasi pemerintahan.

Ada lagi pelayanan penyediaan sarana dan prasarana. Bisakah ini oleh otonomi? Kalau ini berkaitan dengan kepentingan nasional juga, dan memang otonomi pasti akan berbagi dengan jalan harus berbagi-bagi ke seluruh daerah, kalau begini harus ada yang khusus untuk membangun, mungkin ini uang pusat. Lalu ada perbedaan persaingan internasional, itu urusan pusat. Bagaimana kawasan khusus ini kalau dibiarkan? Ya kawasan khusus harus memiliki untung. Tadinya pulau batam itu kosong, mungkin harganya cuma 250 perak. Begitu dijadikan kawasan khusus, dibuat jalan, jadi 2,5 juta. Siapa yang untung, apa hanya pengembang, jangan dong. Ini negara harus mendapat untung, bagaimana hasil keuangannya, ini kita pinjamkan.

BP : Bagaimanakah pengaturan mengenai penetapan Kawasan Khusus?

SD : Mula-mula undang-undang menetapkan adanya kawasan khusus. Kemudian ada peraturan pemerintah mana saja yang kawasan khusus itu. Kemudian kelembagaanya nanti oleh peraturan presiden saja. Kelembagaan kawasan khusus dan kriteria kawasan khusus itu dua hal yang berbeda. Mencari kriteria kawasan khusus saja itu ada kriteria lokasi, kriteria teknis, kriteria persaingan antar bangsa, kriteria skala usaha, dan sebagainya itu mungkin lebih bersifat teknis.

RPP itu bukan yang mengatur kelembagaan, tetapi RPP itu yang menetapkan mana kawasan yang bisa dikategorikan sebagai kawasan khusus. Di dalamnya ada kisi-kisi kelembagaannya. Jadi RPPnya untuk spesifik lokasi, bukan pengaturan umum.



## HASIL WAWANCARA MENDALAM

Informan : Pakar Hukum Administrasi Negara

Waktu : Rabu, 21 Mei 2008, Pukul 16.30 WIB.

- BP : Apa yang sebenarnya dimaksud dengan Kawasan Khusus pak, sementara saya memahaminya dari pengertian *special district* di California kok agak beda dengan pengertian Kawasan Khusus yang ada di Indonesia ini pak?
- SN : Kawasan khusus itu berkaitan dengan fungsinya, dan itu kan turunan dari desentralisasi fungsional, misalnya Kampus UI ini sebenarnya Kawasan Khusus, khusus untuk pendidikan. Misalnya juga pangkalan militer angkatan darat, itu juga Kawasan Khusus, di mana pemda ga bisa masuk ke situ kan, walaupun area ini ada di dalam wilayah pemda. Misalnya areal UI ini, Pemkot Depok ga bisa masuk ke sini. Ini karena regulasi areal ini dari UI.
- BP : Konfirmasi saya dari pihak Depdagri mengisyaratkan kalau di Kawasan Khusus itu tidak boleh adanya penduduk yang tinggal di area Kawasan Khusus ini pak, menurut bapak gimana?
- SN : Itu *normative* ya, tapi di dalam faktanya ada. Misalnya bisa saja pengelola kawasan tinggal di situ. Dan memang kalau fungsi kawasan itu khusus difungsikan sebagai kawasan pemukiman ya penduduk tinggal di situ, misalnya kaya perumahan.
- BP : Sebenarnya kalau yang dibidang khusus itu fungsinya hanya satu atau bisa multifungsi ya pak?
- SN : Ya bisa macam-macam. Tapi biasanya satu ya. kalau bicara kawasan pengembangan nuklir, otorita batam, itu kawasan khusus ya. ya khusus untuk satu fungsi di mana pemerintahan umum tidak berlaku di situ. Misalnya tipologinya sendiri di luar pemda, kemudian keuangannya sendiri, kalau pegawainya bisa dari pegawai negeri tapi dia punya aturan sendiri.  
Kawasan Khusus itu berkaitan dengan teritorial, di mana peraturan pemerintahan umum tidak berlaku di situ. Kawasan Khusus itu memang kalau dilihat dari sisi HAN pertama hukum mana yang membuat, apa dari Undang-Undang Dasar, apakah undang-undang, atau apakah PP. Misalnya Subak di Bali, itu Kawasan Khusus. Dulu jaman Belanda diatur yang namanya *waterschapen body*, jadi komposisinya dipilih oleh anggota-anggotanya, istilahnya pemakai air kalau sekarang, punya keuangan sendiri. Teritorial ga ada tapi sepanjang menyangkut pengairan itu jadi di Belanda diatur dalam Undang-Undang Dasar. Dulu pasal 18 mengakui yang dulu, tapi yang sekarang tidak.

- BP : Pada pasal 9 undang-undang 32 itu pak memang kan tidak dirinci mengenai organ pengelolanya, begitu juga di RPPnya pak, itu apa memang biar pengelolanya lebih fleksibel atau bagaimana ya pak?
- SN : Kawasan Ancol itu Kawasan Khusus, dikelola secara *corporate* kan. Biasanya kalau dikelola oleh lembaga khusus itu berjalan lebih baik daripada dikelola oleh sektor publik. Dulu kan Ancol itu hutan dan semak-semak, tapi karena dikelola oleh PT Jaya Ancol jadi lebih bagus. Itu kan PT. Ada lagi misalnya Kawasan Jalan Tol, itu Kawasan Khusus. Aturannya yang mengeluarkan kan Jasa Marga.
- BP : Studi saya kan di Pulomas pak, di mana sekarang ini sebagian lahan di pulomas dikelola oleh PT Pulo Mas Jaya. Berarti besar kemungkinan Kawasan Khusus bisa dikelola oleh badan hukum privat ya pak?
- SN : Bisa. Baik yang tidak berbadan hukum atau pemerintah yang mengelola. Anda bisa lihat Kawasan Airport ya. itu yang mengelola kan PT Angkasa Pura, peraturan-peraturannya dia yang mengeluarkan, seperti securitynya, manajemennya, pelayanannya, itu satu soal dengan macam-macam pekerjaan kan. Tapi fungsinya tetap berkaitan dengan Airport. Ada kawasan pelabuhan, itu kan oleh PT Pelindo.
- BP : Bagaimana ya pak misalnya daerah ingin membuat suatu kawasan dengan fungsi tertentu, misalnya Kawasan Banjir Kanal Timur, apa bisa dikatakan sebagai Kawasan Khusus ya pak?
- SN : Bisa saja, karena dari pengairan di Belanda juga Kawasan Khusus.
- BP : Bagaimana nantinya pak dengan yang ada di Undang-Undang 32, kan yang menetapkan Kawasan Khusus dari pusat?
- SN : Itu terlalu birokratis menurut saya. Jadi fungsi pusat sebenarnya hanya mengesahkan saja, jangan pas pada penentuan. Jadi kalau sekarang kan musti minta dulu, setuju atau tidak. Kalau nanti tidak, daerah hanya cukup memberitahukan atau melaporkan saja ke pusat mengenai Kawasan Khusus yang dibentuk.  
Menurut saya untuk pengelolaan Kawasan Khusus lebih bagus diserahkan ke swasta, karena sektor publik bisa membangun tapi merawat tidak bisa, misalnya anggarannya kurang, karena perawatan yang ada lebih besar dari anggaran yang ada.
- BP : Kalau seperti di Pulomas itu pak, kendali dari DKI kan hanya sebatas pemegang saham dari PT itu pak, bisa ga kaya gitu pak?
- SN : Ya bisa. Ya itu kan yang kaitannya dengan hukum perdata oleh pemilik saham. PT itu kan mencari keuntungan.
- BP : Yang sesuai nantinya pak untuk mengelola Kawasan Khusus itu seperti apa ya pak, misalnya kan ada PT atau bisa kaya BLU?

- SN : Ya tergantung kita mau cari apa. Kalau Senayan kan masih dikelola oleh Badan Pengelola GOR Senayan kan. Contoh paling gampang ya UI, kan dikelola oleh manajemen UI. Batasan UI ini jelas kan. Dalam PPnya memang tidak disebut sebagai Kawasan Khusus, tapi kalau dari fungsinya kita lihat bahwa ini adalah Kawasan Khusus.
- BP : Bagaimana pak kalau Kawasan Khusus itu untuk kepentingan daerah?
- SN : Itu bisa saja sebagai Kawasan Khusus. Misalnya daerah punya lahan 20 hektar yang ditujukan untuk Pusdiklat Pegawai, itu kan kawasan yang khusus untuk Diklat, ya itu Kawasan Khusus, fungsinya untuk mengelola pendidikan dan pelatihan, meskipun untuk kepentingan daerah. Dalam prakteknya sudah banyak sebenarnya kawasan-kawasan yang dimiliki oleh daerah, walaupun secara normativenya kan ga boleh. Tapi kan hukum tidak hanya dilihat dari sisi normativenya saja, tapi juga dilihat dari sisi praktek-prakteknya juga. Kaya di daerah kan sudah banyak taman-taman wisata milik daerah, itu kawasan khusus.
- BP : Kaya kebon raya kali ya pak?
- SN : Ya itu Kawasan Khusus. Tapi kan sekarang masih dikelola oleh pusat. Jadi memang pengertiannya fleksibel, tidak bisa hanya dilihat dari undang-undang 32 semata. Makanya PPnya sampai sekarang belum selesai kan. Mereka saya bilang tidak melihat praktek yang ada di lapangan. Contohnya mau ga Pangkalan TNI wilayahnya ada campur tangan pemda, kan ga mau kan.
- BP : Secara internasional istilah Kawasan Khusus itu apa ya pak?
- SN : Otorita. *Special authority* namanya. Kaya Jatiluhur, itu kan Kawasan Khusus. Misalnya juga PLN, kan banyak kawasan-kawasan khususnya kan. Itu yang berlaku undang-undang yang sifatnya sektoral. Kaya Cipto itu ya, itu Kawasan Khusus. Masjid Istiqlal, itu Kawasan Khusus.
- BP : Nantinya dimensi pengaturan yang sesuai itu bagaimana ya pak?
- SN : Ya seharusnya pemerintah yang buat, tapi sampai sekarang tidak pernah selesai, karena memang beda kepentingan ya, dan sudah terlalu banyak untuk Kawasan Khususnya. Jadi seperti negara dalam negara itu. Ya seperti wilayah kedutaan. Ya sebenarnya pemda bisa bekerja sama dengan pengelola Kawasan Khusus itu. Misalnya di Kebon Raya, Cibodas, itu pemda bisa melakukannya, karena misalnya lahan parkirnya memakai lahan pemda, tapi dia tidak bisa intervensi di situ nanti, itu Kawasan Khusus, ya yang berlaku ya peraturan-peraturan dari pengelola itu.
- BP : Hubungannya sama pemda juga sama pusat itu nantinya gimana ya pak?

- SN : Menurut saya pemerintah perlu untuk membuat regulasi yang tegas ya mengenai Kawasan Khusus itu. Kalau Otorita Batam, itu kan berantem dengan Pemkot Batamnya. Kalau otorita batam kan berdasarkan Kepres, tapi Pemkot Batam berdasarkan undang-undang, kalau menurut saya ya ga usah berantem lah, kerja sama saja. Di kita ini sudah banyak Kawasan Khusus kan, malah kalau di Hongkong disebutnya *Special Administrative Region*.
- BP : Dasar hukum untuk pembentukan kawasan semacam itu pak nantinya bagaimana?
- SN : Menurut saya karena itu menyangkut kedaulatan harusnya ada di Undang-Undang Dasar, sehingga tidak menimbulkan kesan negara dalam negara.
- BP : Itu apa nanti besar kemungkinan menjadi daerah otonom baru ga pak?
- SN : Menurut saya tidak, karena dia hanya fungsi tertentu saja. Kalau daerah otonom itu kan fungsinya pemerintahan, banyak fungsinya. Bahkan dampaknya seolah-olah terdapat daerah otonom baru mungkin iya.
- BP : Tapi apa memang perlu pengaturan dari Undang-Undang Dasar itu sendiri ya pak?
- SN : Menurut saya ya memang harus dari Undang-Undang Dasar, karena bicara soal *territorial sovereignty* ya. Tetap misalnya Kawasan Khusus UI ini, Walikota Depok ga bisa apa-apa di sini. Padahal kan UI ada di Depok. Nah itu yang musti diatur dasarnya. Yang kedua kita itu memandang itu dalam negara kesatuan sifatnya ya kerja sama lah, cooperation, jangan sektoral. Kalau menurut saya ya harus diatur dari Undang-Undang Dasar.
- BP : Kalau di undang-undang 32 itu kan mengenai pengaturan Kawasan Khusus disatukan dalam pembentukan daerah otonom, apa itu sudah tepat atau gimana ya pak?
- SN : Ya itu tidak tepat. Seharusnya itu diatur dalam bab sendiri. Itu kan yang satu membahas desentralisasi teritorial dan yang satu lagi membahas desentralisasi fungsional. Soekarno Hatta kan berantem juga dengan Tangerang, misalnya soal lahan parkir, masa di airport ada ojek.
- BP : Nanti yang sesuai itu ketetapan mengenai Kawasan Khusus apa dari pusat atau bisa saja dari daerah pak?
- SN : Ya itu mustinya bisa dibedakan, misalnya daerah boleh punya apa saja Kawasan Khususnya, dan pemerintah boleh apa saja punya Kawasan Khususnya. Itu jangan dilarang, harusnya diberi keleluasaan. Malah prakteknya sudah begitu. Kalau memang daerah yang membentuk Kawasan Khusus, ya daerah sekedar melaporkan ke pusat, supaya didata kan. Kaya Taman Nasional Banyuwangi itu Kawasan Khusus.



- BP : Kalau Taman Safari pak?
- SN : Ya itu Kawasan Khusus. Pemerintah kan ga bikin kan. Itu kan kontribusi swasta. Kan dia pemasukannya buat dia aja kan.
- BP : Jadi kalau memang begitu pengaturan penetapan Kawasan Khusus di Undang-Undang 32 itu sudah tidak sesuai lagi ya pak?
- SN : Ya itu sudah tidak sesuai. Jadi maksud saya gini, ada kawasan yang sifatnya nasional dan ada kawasan yang sifatnya lokal. Ya udah aja, ga papa. Ada juga kawasan yang sifatnya internasional ya, misalnya kedutaan besar itu kan Kawasan Khusus.
- BP : Jadi yang memberi kewenangan bisa dari pusat juga bisa dari daerah ya pak?
- SN : Bisa. Asal Undang-Undang Dasar mengaturnya saja. Misalnya kalau penetapan dari pemerintah pusat saja, daerah nanti ga mau kan, tapi yang sifatnya lokal ya harus diatur ulang. Tapi memang semua negara berkembang dan negara maju memerlukan Kawasan Khusus, karena ada fungsi-fungsi tertentu yang tidak bisa dilaksanakan oleh pemerintah sendiri, misalnya bisa dilaksanakan oleh swasta, kawasan jalan tol itu kan swasta. Kaya stasiun-stasiun itu kan Kawasan Khusus. Terminal-terminal juga Kawasan Khusus. Tapi kalau terminal bus itu kan dikelola oleh pemda DKI kan, kalau kereta api kan oleh PT Kereta Api.
- BP : Berarti kalau di Pulomas itu kan ada pacuan kuda pak, itu Kawasan Khusus juga ga pak?
- SN : Itu bagian dari pulomas secara keseluruhan kan. Peraturannya yang berlaku kan peraturannya pulomas. Jadi ya itu Kawasan Khusus juga. Jadi kalau anda perhatikan banyak sekali Kawasan Khusus itu.
- BP : Kalau di pulomas itu selain dari pacuan kuda itu pak, ada beberapa lahan yang masih punya dia, akhirnya dikembangkan konsep Kawasan Terpadu, misalnya muncul kawasan tinggal, komersil, pendidikan, dan lain-lain, dan memang tujuan konsep kawasan terpadu salah satunya untuk membiayai pacuan kuda itu pak, Kawasan Khususnya itu apa sebatas pacuan kudanya itu atau bisa semua lahan yang dimiliki oleh pulomas ya pak?
- SN : Ya semua yang dimiliki oleh pulomas itu bisa dikatakan sebagai Kawasan Khusus. Pokoknya contoh yang paling gampang adalah Kawasan Khusus UI, memang namanya sekarang bukan termasuk Kawasan Khusus tapi dampaknya dia Kawasan Khusus. Mobil masuk harus bayar kan. Itu kan dulu namanya UPT BPLK kan, badan pembina lingkungan kampus, jadi ga usah jauh-jauh bicara Kawasan Khusus. Kaya IPDN, itu juga Kawasan Khusus.

- BP : Spesifikasi kekhususannya itu berarti tergantung fungsinya itu ya pak?
- SN : Iya, fungsinya apa. Kalau kampus ya fungsinya untuk pendidikan, otorita untuk perdagangan dan pembangunan, taman nasional untuk konservasi. Menurut saya konsep dari Depdagri masih normative mengenai Kawasan Khusus ini. Ya itu harus diatur dengan baik, misalnya mau ga kawasan yang punya TNI dicampur urusannya dengan pemda. Kan pemda boleh mengelola Kawasan Khusus kan, tapi ga pernah jalan tuh. Dalam peraturannya pemda punya kewenangan, tapi ga pernah jalan. Misalnya Batam ada undang-undangnya sendiri, kampus ada undang-undang sendiri.
- BP : Kalau di undang-undang 32 itu kan ada pelabuhan dan perdagangan bebas kan diatur sama undang-undang, tapi Kawasan Khusus lain diatur hanya dengan PP, itu bagaimana pak?
- SN : Ya memang kalau Kawasan Pelabuhan Internasional itu ada regulasi internasionalnya, namanya ISPF, *international standard of port and facilities*. Itu berlaku buat semua pelabuhan, ga bisa pemda buat aturan sendiri mengenai pelabuhan internasional itu, pusat pun ga bisa, itu sudah berlaku internasional. Kalau you ga ikut di *black list*. Ya jadi ada undang-undang sendiri, yang mengacu pada konvensi internasional. Katakanlah kalau PT Pulo Mas sekarang adalah fungsi komersial, itu bisa bermacam-macam. Komersial itu kan ada yang menguntungkan dan ada yang merugikan, jadi itu ya subsidi silang itu kan. Fungsi intinya dari pulomas itu pembangunan. Satu fungsi tapi banyak kegiatan. Menurut saya itu bisa dikatakan sebagai Kawasan Khusus. Kaya sekarang Kawasan Khusus Kemayoran. Menurut saya itu ga usah berbut, ya kerja sama sajalah. UI ini kawasan khusus. Bahkan di Kawasan Khusus UI ini di tiap-tiap fakultas punya Kawasan Khusus masing-masing kan. Karena UI sendiri belum menjadi universitas, tapi masih multiversitas. Mahasiswa FISIP kan sulit untuk belajar di Fakultas Hukum kan. Kita kalau mau belajar Bahasa Belanda musti impor dulu, padahal kan kita bisa belajar ke sastra. Orang FISIP kalau mau belajar hukum ya di Fakultas Hukum, bisa sebenarnya, cuma masing-masing masih kuat egonya. Tapi kan uangnya sudah disentralisir kan. Cuma teknis perkuliahannya masih belum bisa. Sekarang ilmu itu tidak lagi monodisiplin tapi sudah multidisiplin. Padahal cara ngajar gitu kan lebih efisien, kita ga usah bayar orang lagi untuk ngajar hukum di FISIP. Itu kan gampang kalau mau, yang penting *political will*-nya kuat. Jadi Kawasan Khusus yang terintegrasi, bukan Kawasan Khusus yang masih banyak khusus-khususnya lagi.

**Gambar 1**



Foto ini diambil penulis pada tanggal 25 Mei 2008 di sebelah utara Pacuan Kuda Pulomas. Terlihat di sebelah kanan tribun terdapat proyek pembangunan Pulomas Place.

**Gambar 2**



Foto ini diambil penulis pada tanggal 25 Mei 2008 di sebelah utara Pacuan Kuda Pulomas yang mengarah ke timur. Terlihat proyek pembangunan John Calvin International School dan Korea Town.

**Gambar 3**



Foto ini diambil penulis pada tanggal 25 Mei 2008 di proyek pembangunan Korea Town yang letaknya di sebelah timur Pacuan Kuda Pulomas.

**Gambar 4**



Foto ini diambil penulis pada tanggal 25 Mei 2008 di proyek pembangunan John Calvin International School yang letaknya di sebelah timur Pacuan Kuda Pulomas, dan terletak bersebelahan dengan proyek Korea Town.

**Gambar 5**



Foto ini diambil penulis pada tanggal 25 Mei 2008 di sebelah utara Pacuan Kuda Pulomas. Terlihat proyek pembangunan kandang kuda tahap pertama.

**Gambar 6**



Foto ini diambil penulis pada tanggal 2 Februari 2008 di proyek pembangunan Pulomas Park Centre bekas rumah susun, yang pada saat itu sedang terjadi banjir.

**Gambar 7**



Foto ini diambil penulis pada tanggal 2 Februari 2008 di proyek pembangunan John Calvin International School, yang pada saat itu sedang terjadi banjir.

**Gambar 8**



Foto ini diambil penulis pada tanggal 2 Februari 2008 di pertigaan ASMI sebagai salah satu jalan akses ke Pacuan Kuda Pulomas dari Jalan Perintis Kemerdekaan, yang pada saat itu sedang terjadi banjir.

**Gambar 9**



Foto ini diambil penulis pada tanggal 2 Februari 2008 di jalan Kayu Putih yang mendekati perempatan Kelapa Gading yang pada saat itu sedang terjadi banjir. Terlihat di sebelah kanan adalah proyek pembangunan Pulomas Park Centre bekas rumah susun.

**Gambar 10**



Foto ini diambil penulis pada tanggal 2 Februari 2008 di atas Sekolah AI Kenaniyah. Terlihat Pacuan Kuda Pulomas dan proyek pembangunan Pulomas Residence terendam banjir pada saat itu.

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Bayu Permono  
Tempat dan Tanggal Lahir : Jakarta, 19 Januari 1986  
Alamat : Asrama Polri Pulogadung, RT.004/06, No.33,  
Jakarta Timur, 13250  
Nomor telepon, surat elektronik : 081311167989, bayu\_permono77@yahoo.com  
Nama Orang Tua : Ayah : Nurwadi  
Ibu : Luluk Suprihatin

### Riwayat Pendidikan Formal :

SD : Sekolah Dasar Negeri Rawamangun 13 Jakarta, 1992-1998  
SLTP : Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama Negeri 74 Jakarta, 1998-2001  
SMA : Sekolah Menengah Atas Negeri 21 Jakarta, 2001-2004

### Prestasi :

1. Tahun 2006, Penerima Penghargaan Lima Karya Tulis Terbaik dengan Judul Karya Tulis "*Scenario Planning Indonesia 2025: Strategi Menuju Negeri Zamrud Khatulistiwa*" yang ditulis oleh Bayu Permono dan Muhammad Imam Alfie Syahrin, diselenggarakan oleh Bank Indonesia, Desember 2006.