

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Dasar 1945 telah mengalami empat kali amandemen. Amandemen tersebut memiliki beberapa konsekuensi, yakni terdapat beberapa perubahan yang terkait dengan pembangunan nasional, diantaranya adalah penguatan kedudukan lembaga legislatif dalam penyusunan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN); ditiadakannya Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) sebagai pedoman penyusunan rencana pembangunan nasional; diperkuatnya otonomi daerah dan desentralisasi pemerintahan dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang menjadikan peran daerah menjadi besar dalam pembangunan daerahnya masing-masing.

Seiring dengan amandemen Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 dan dengan adanya Undang-Undang Nomor 22 tahun 1999 yang digantikan dengan Undang-Undang (UU) Nomor 32 Tahun 2004 tentang pemerintahan daerah, berdampak pada mekanisme perencanaan pembangunan nasional. Dengan adanya undang-undang tentang pemerintahan daerah itu berarti daerah memiliki kewenangan yang semakin luas, yang memerlukan koordinasi dan pengaturan yang dapat mengharmonisasikan pembangunan, baik pembangunan nasional, pembangunan daerah maupun pembangunan antar daerah.

Pembangunan yang berskala nasional maupun pembangunan yang dilakukan untuk kepentingan daerah maupun antar daerah tak luput dari pengembangan kawasan khusus seperti yang sudah termaktub dalam UU Nomor

32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah. Pengembangan kawasan khusus tersebut diberi penekanan secara khusus dalam Program Pembangunan Nasional tahun 2000-2004. Penekanan tersebut memerlukan suatu kesamaan visi dan misi dalam pengembangan kawasan khusus yang dinilai memiliki nilai strategis secara nasional.

Salah satu hal yang perlu diperhatikan dalam pengembangan kawasan khusus adalah dalam hal pengertian kawasan khusus, yang akan dijadikan acuan dalam pengembangan suatu kawasan menjadi kawasan khusus, baik di tingkat pusat maupun di daerah. Saat ini kawasan khusus dipahami sebagai suatu kawasan yang secara fungsional mempunyai nilai strategis dan penatan ruangnya diprioritaskan.¹ Contoh kawasan khusus seperti yang dipahami adalah meliputi kawasan metropolitan seperti kawasan Gerbangkertosusila, atau pembangunan koridor kawasan seperti Bopunjur, atau pembangunan kawasan perdagangan bebas (*free trade zone*) seperti kawasan Pulau Batam dan kawasan Pulau Sabang, atau kawasan perbatasan seperti antara Kalimantan Barat dan Kalimantan Timur dengan Negara Bagian Sabah dan Serawak di Malaysia, ataupun pembangunan kawasan lainnya yang memiliki nilai strategis secara nasional seperti Pulau Natuna dan kawasan Toraja dan sekitarnya.

Selain masih adanya kerancuan pengertian tentang kawasan khusus di tingkat pusat, di tingkat daerah juga terdapat banyak persepsi yang berbeda tentang pengembangan kawasan khusus ini.² Kerancuan pengertian kawasan khusus ini seringkali dijabarkan ke dalam berbagai program baik yang sifatnya sektoral maupun yang telah menggunakan pendekatan kewilayahan (*regional*

¹ Redaksi, "Kerangka Acuan Kajian Penyusunan Kerangka Nasional Kebijakan Pengembangan Kawasan Khusus", www.bappenas.go.id, diunduh pada tanggal 23 Agustus 2007.

² Redaksi, "Kerangka Acuan Kajian Penyusunan Kerangka Nasional Kebijakan Pengembangan Kawasan Khusus", www.bappenas.go.id, diunduh pada tanggal 23 Agustus 2007.

approach). Hal tersebut seperti yang dilakukan di beberapa daerah dalam pengembangan kawasan andalan, kawasan cepat tumbuh, kawasan perbatasan, maupun kawasan tertinggal, yang dimasukkan ke dalam program pengembangan kawasan khusus. Daerah menganggap bahwa kawasan-kawasan seperti itu memiliki nilai strategis dan kepentingan di tingkat daerah untuk dikembangkan dalam rangka menanggulangi berbagai permasalahan yang dihadapi pada kawasan yang telah ditetapkan tersebut.

Perbedaan persepsi mengenai pengembangan kawasan khusus juga turut menimbulkan polemik pengelolaan kawasan khusus secara kelembagaan. Polemik tersebut lebih kepada kawasan khusus mana yang sesuai untuk dikelola oleh organ seperti apa dan menjadi kewenangan siapa. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah memberi hak bagi pemerintah untuk menetapkan kawasan khusus. Lebih lanjut undang-undang tersebut menegaskan bahwa pemerintah wajib untuk mengikutsertakan daerah yang bersangkutan dalam membentuk kawasan khusus. Hal dalam keikutsertaan pemerintah daerah dalam pembentukan kawasan khusus menimbulkan permasalahan tersendiri bagi pengembangan kawasan khusus di Indonesia. Misalnya saja dalam polemik pengelolaan kawasan khusus di Batam. Di dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta pun masih terdapat persoalan pengelolaan sejumlah kawasan khusus, seperti Komplek Kemayoran dan Kawasan Komplek Gelora Bung Karno.

Pemerintah Provinsi (Pemprov) DKI Jakarta merasa memiliki hak yang lebih luas dalam pengelolaan kawasan khusus di wilayahnya. Hal tersebut lebih didasarkan pada kewenangan daerah untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya menurut asas otonomi sesuai pada UUD 1945 Pasal 18

ayat 2. Hak pengelolaan kawasan khusus tersebut juga didukung oleh peraturan mengenai keikutsertaan daerah dalam pembentukan kawasan khusus sesuai dalam UU Nomor 32 Tahun 2004 Pasal 9 ayat 4. Namun demikian, peraturan lainnya justru seolah memberi landasan hukum bagi Pemerintah untuk mengelola kawasan khusus, seperti yang tercantum dalam UU Nomor 32 Tahun 2004 Pasal 9 ayat 1 mengenai penetapan kawasan khusus. Hal tersebut didukung oleh ketentuan lain yang lebih operasional, misalnya Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 94 Tahun 2004 dan Nomor 73 Tahun 1999, yang memberikan kewenangan kepada Sekretariat Negara untuk mengelola Kawasan Komplek Gelora Bung Karno dan Kawasan Komplek Kemayoran. Ketidaktegasan mengenai ketentuan pengelolaan kawasan khusus memberikan definisi yang sumir mengenai keterlibatan daerah dalam pengelolaan kawasan khusus ini.

Ketidajelasan wewenang antara Pemerintah dengan Pemerintah Daerah yang bersangkutan menciptakan ketidaksinkronan kebijakan antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan pihak pengelola kawasan khusus. Misalnya saja dalam hal kebijakan penambahan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Komplek Gelora Bung Karno dan Kawasan Komplek Kemayoran, namun belum terealisasi karena buruknya koordinasi kebijakan di lapangan. Selain itu menurut Ketua Panitia Khusus Rancangan Undang-Undang (Pansus RUU) Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia, pengelolaan kawasan seluas 733 hektar, meliputi kawasan Senayan dan Kemayoran tersebut sama sekali tidak melibatkan Pemerintah Provinsi (Pemprov) DKI Jakarta.³

³ Sarwono Kusumaatmadja, "Pengelolaan Kawasan Khusus di Jakarta", *www.sarwono.net*, 4 Desember 2006, diunduh pada tanggal 29 Agustus 2007.

Dalam hal inisiasi Pemprov DKI untuk mengelola aset Gelora Bung Karno, hal ini mendapat tantangan yang keras dari Menteri Sekretaris Negara (Mensesneg), Yusril Izha Mahendra, yang secara *ex officio* adalah Ketua Badan Pengelola Gelora Bung Karno (BPGBK) pada saat itu. Menurutnya hal tersebut harus dilihat dari konteks sejarahnya. Pengelolaan fasilitas olah raga di Jakarta oleh Pemprov DKI justru diragukan kemampuannya.⁴ Misalnya Kolam Renang Manggarai, Kolam Renang Cikini, Lapangan Persija di Menteng, fasilitas olah raga di Rawamangun, dan juga fasilitas olah raga yang ada di Pacuan Kuda Pulomas.

Keinginan Pemprov DKI Jakarta untuk memperluas ruang terbuka hijau di Kawasan Gelora Bung Karno pun dapat dipertanyakan. Realisasi perluasan ruang terbuka hijau di Jakarta banyak yang tidak sesuai dengan apa yang sudah terdapat dalam Peraturan Daerah (Perda) DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta, misalnya di Kawasan Pacuan Kuda Pulomas Jakarta Timur.⁵ Ruang terbuka hijau di Kawasan Pulomas semakin berkurang demi pembangunan.⁶ Pada pasal 10 di dalam perda tersebut dijelaskan bahwa salah satu misi Kotamadya Jakarta Timur adalah mengembangkan kawasan pemukiman dan mempertahankan kawasan hijau sebagai resapan air. Begitu pula di dalam pasal 11 Perda DKI tersebut dijelaskan bahwa salah satu strategi Pengembangan Tata Ruang yang ditempuh di Kotamadya Jakarta Timur adalah mengembangkan kawasan hijau pada daerah aliran 13 sungai dan melestarikan kawasan hijau, situ dan rawa untuk

⁴ Redaksi, "Yusril Izha Mahendra: Pengambilalihan Aset Negara Tidak Bisa Main Comot", *www.majalahkonstan.com*, 14 Januari 2008, diunduh pada tanggal 2 Februari 2008.

⁵ Tanggapan Pandapotan Sinaga pada tanggal 30 Maret 2007 dalam Sarwono Kusumaatmadja, "Greenpeace: Indonesia Penghancur Hutan Tercepat di Dunia", *www.sarwono.net*, 20 Maret 2007, diunduh pada tanggal 29 Agustus 2007.

⁶ Redaksi, "Susahnya Menjadikan Jakarta Ijo Royo-Royo", *www.kompas.com*, 10 Desember 2004, diunduh pada tanggal 29 Agustus 2007.

pengendalian banjir. Hal senada juga terdapat pada Pasal 60 yang menjelaskan bahwa pemanfaatan Ruang Kawasan Hijau Binaan dilakukan dengan peningkatan hutan kota di Rawa Dongkel, Kopasus Cijantung, Pacuan Kuda Pulomas, Kawasan Industri Pulo Gadung, Mabes TNI Cilangkap, Kompleks Halim Perdana Kusuma. Pada Pasal 33 Perda tersebut juga dijelaskan bahwa dalam mengembangkan kawasan bangunan umum Koefisiensi Dasar Bangunan (KDB) rendah terbatas pada kawasan Pulo Mas, Halim Perdana Kusuma, Taman Mini Indonesia Indah, Mabes TNI Cilangkap dan Cibubur.

Selain dalam hal mempertahankan ruang terbuka hijau yang masih dipertanyakan, pengelolaan kawasan di Jakarta yang menjadi kewenangan Pemprov DKI cenderung dilakukan privatisasi daripada delegasi, misalnya dalam hal pengelolaan Kawasan Ancol di Jakarta Utara dan Kawasan Pulomas di Jakarta Timur. Padahal di dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) Pasal 30 ayat 4 dijelaskan bahwa kawasan khusus dikelola bersama antara Pemerintah dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta atau didelegasikan oleh Pemerintah kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan perundangan (seperti yang juga terdapat dalam UU Nomor 32 Tahun 2004) memberikan sinyalemen kuat bahwa bentuk perilaku pengelolaan kawasan khusus adalah didelegasikan dari pemerintah kepada organ pengelola kawasan khusus, bukan melalui privatisasi. Berkurangnya lahan yang difungsikan sebagai ruang terbuka hijau dan bentuk pengelolaan kawasan yang dilakukan melalui privatisasi terjadi di Kawasan Pulomas Jakarta Timur.

Menurut penjelasan Julianery, dahulu kawasan pulomas memiliki luas lahan mencapai 350 hektar.⁷ Pada tahun 1963, Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (DKI) Djaya membentuk sebuah yayasan yang bernama Jajasan Perumahan Pulomas. Yayasan ini bertugas untuk menjadikan lahan seluas 350 hektar di Pulomas tersebut sebagai daerah perumahan khusus untuk kegiatan huni saja, bukannya kawasan pemukiman, yang dilengkapi dengan sarana pendukung kehidupan warga sehari-hari. Masalah finansial menghampiri yayasan tersebut, yang pada kemudiannya menjual lahan yang ada di kawasan Pulomas tersebut kepada pihak swasta. Pengembang yang membeli lahan tersebut mengubah fungsi lahan tersebut menjadi lahan hunian bagi warga Jakarta yang berpunya, seperti yang ada pada rumah-rumah mewah di Villa Tanah Mas.

Perkembangan kota Jakarta membuat kawasan Pulomas yang berada di blok persimpangan akses Jalan A Yani (Tol Cawang-Tanjung Priok) dan ke arah Bekasi (Jalan Perintis Kemerdekaan dan Jalan Pemuda) menjadi wilayah yang strategis. Jaraknya dengan kawasan industri di Pulo Gadung hanya sekitar enam kilometer, dengan permukiman di Kelapa Gading satu sampai empat kilometer, dan dengan Sunter Utara sekitar tiga kilometer. Tidak mengherankan bila harga lahannya meningkat. Nilai jual obyek pajak (NJOP) tanah di kawasan itu kini Rp 3,5 juta sampai dengan Rp 4,5 juta per meter persegi. Karena bernilai jual tinggi, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta bersikukuh mempertahankan lahan yang masih tersisa sebagai miliknya, seluas 62,3 hektar. Dalam upaya mengoptimalkan lahan itu, Pemprov DKI Jakarta berencana melakukan revitalisasi. Tujuannya antara lain mempertahankan ruang terbuka pacuan kuda, meningkatkan manfaat

⁷ BE Julianery, "Membenahi Aset yang "Tersisa" di Pulomas", *www.kompas.com*, 4 September 2006, diunduh pada tanggal 27 Agustus 2007.

ruang hijau bagi masyarakat, menyediakan hunian, mengurangi penyebaran pusat komersial yang tidak tertata, sekaligus membatasi perubahan kawasan hunian menjadi kawasan komersial. Untuk maksud itu, Gubernur DKI Jakarta mengeluarkan Surat Perintah Nomor 2961/-1.711/5 tanggal 5 November 2004. Isinya menugasi Dinas Tata Kota menggunakan Panduan Rancang Kota Kawasan Terpadu Pacuan Kuda Pulo Mas dalam menata kawasan tersebut. Panduan rancang itu dirumuskan untuk memberikan arah perencanaan fisik bagi pertumbuhan baru dengan tetap mempertahankan kaidah perancangan yang tertuang dalam rencana induk.

Peraturan mengenai tata ruang wilayah tersebut di atas seakan-akan tidak diindahkan oleh para pengembang kawasan Pulomas dengan pembangunan yang dilakukan. Dahulu kawasan Pulomas dikenal sebagai kawasan yang teduh, rindang, dan sejuk, sebagai akibat dari lahan hijau yang masih luas di kawasan tersebut. Akan tetapi, setelah dilakukan pengembangan yang cukup signifikan dari sejumlah lahan yang ada di kawasan pulomas ini menjadikan kawasan ini tidak lagi seperti yang dulu, tidak lagi teduh, tidak lagi rindang, apalagi sejuk. Pada saat ini saja pembangunan secara fisik sudah banyak terjadi di kawasan pulomas ini, baik kawasan perumahan, kawasan pendidikan, dan kawasan komersial.

Pada tahun 2002, di kawasan Pulomas tersebut berdiri Kayu Putih Residence yang penghuninya adalah orang kaya, yang mampu membeli rumah dengan bangunan seluas 200 meter persegi di atas tanah 150 meter persegi dengan harga Rp 1,5 miliar. Kawasan hunian kelas atas ini merupakan kerja sama antara PT. Premier Indonesia dengan PT. Pulo Mas Jaya yang menjadi Badan Usaha Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta yang kini mengelola lahan di

kawasan Pulomas. Hunian eksklusif ini dibangun pada tanah seluas 9.747 meter persegi.⁸ Kawasan perumahan semacam ini menunjukkan bahwa hanya orang-orang yang mempunyai saja yang mampu membeli rumah di kawasan elit ini.

Pembangunan sekolah elit pun sudah dirampungkan, salah satunya adalah Sevilla School. Dengan konsep *Nurturing Global Students*, PT Pulo Mas Jaya bekerja sama menyediakan sarana pendidikan dengan mengkombinasikan kurikulum nasional dan internasional untuk memperluas wawasan generasi penerus bangsa.⁹ Konsep seperti ini juga dipakai pada sekolah Tugasku yang juga telah rampung dibangun dan sudah digunakan seperti halnya pada Sevilla School tersebut di atas. Saat ini juga sedang dibangun John Calvin International School, yang lebih kepada sekolah dengan taraf internasional. Biaya pendidikan yang ada cukup mahal di sekolah-sekolah tersebut.

Saat ini pun sedang dibangun Korea Town, yakni sebuah kawasan seluas 24 hektar yang memadukan dunia bisnis dan budaya serta dunia belanja dengan nuansa Negeri Ginseng. Lokasi ini dijadikan pusat bisnis yang dapat memenuhi segala kebutuhan akan produk Korea dan kebutuhan masyarakat pada umumnya. Pembangunan proyek Korea Town menghabiskan investasi di luar tanah sedikitnya Rp 50 miliar. Sekitar 300 unit ruang perkantoran siap disewakan dan kini peminatnya cukup banyak, khususnya dari Korsel. Investasi dari Korsel di *Korea Town* dapat mencapai US\$100 juta. Pembangunan secara fisik ini terus dilakukan. Seakan-akan pengembangan kawasan pulomas ini ditujukan bagi orang kaya, yang menjadikan kawasan pulomas ini menjadi kawasan elit, yang konsentrasi fungsi lahan diubah dari kawasan hunian saja menjadi kawasan

⁸ Redaksi, "Kayu Putih Residence", <http://id.pulomasjaya.co.id>, diunduh pada tanggal 5 September 2007.

⁹ Redaksi, "Sevilla School", <http://id.pulomasjaya.co.id>, diunduh pada tanggal 5 September 2007.

perumahan dan pendidikan yang eksklusif dengan pengembangan kawasan komersial di sekitarnya.

Pembangunan secara fisik ini memiliki efek negatif. Salah satu efek yang cukup merugikan adalah banjir. Pada tahun 2003, air yang meluap dari Waduk Rio-Rio, Pulo Mas, Jakarta Timur, tumpah ke ruas jalan. Jalan beraspal tersebut digenangi air lebih dari 30 centimeter.¹⁰ Pada tahun 2004, beberapa ruas di Jalan Perintis Kemerdekaan, Pedongkelan, Pulo Mas, dan depan Kampus ASMI tergenang air akibat banjir.¹¹ Pada tahun 2005, perumahan Pulo Mas Jakarta Timur terkena banjir dengan genangan air hingga mencapai ketinggian 70 cm.¹² Akibatnya, arus lalu lintas di sekitar kawasan tersebut mengalami macet total akibat adanya genangan air. Banjir yang terjadi di Kawasan Pulomas tidak hanya terjadi pada tahun 2003, 2004, dan 2005 saja, baik tahun-tahun sebelumnya maupun tahun-tahun ke depannya kawasan ini juga terlanda banjir. Seperti banjir besar yang melanda Jakarta pada tahun 2002 dan awal bulan Februari tahun 2007, kawasan ini tak luput dari genangan banjir dengan genangan air hingga mencapai dada orang dewasa.¹³

B. Pokok Permasalahan

Di atas kertas, pengembangan Kawasan Pulomas menjadi kawasan pembangunan terpadu atau superblok terlihat apik, tertata, asri, dan tentu saja nyaman. Rancangan yang dibuat memperlihatkan semangat mewujudkan lingkungan kota yang berkualitas, berorientasi pada manusia dan kepentingan

¹⁰ Redaksi, "Jakarta dan Tangerang Terendam Banjir", *www.tempointeraktif.com*, 13 Februari 2003, diunduh pada tanggal 5 September 2007.

¹¹ Redaksi, "Jakarta Macet Total, Tiga Anak Hanyut", *http://digilib.ampl.or.id*, 20 Februari 2004, diunduh pada tanggal 5 September 2007.

¹² Redaksi, "Istana Presiden Terancam Banjir", *www.pikiran-rakyat.com*, 20 Januari 2005, diunduh pada tanggal 5 September 2007.

¹³ Redaksi, "Sebagian Warga Korban Banjir Pulomas Mengungsi", *www.metrotvnews.com*, 4 Februari 2007, diunduh pada tanggal 5 September 2007.

umum dengan menekankan pada aspek kualitas fungsional, kualitas visual, serta kualitas lingkungan. Apabila Kawasan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas menjadi kenyataan, dapat mengurangi tekanan arus manusia ke pusat-pusat bisnis dan perbelanjaan di bagian pusat, selatan, dan wilayah barat Jakarta.

Peneliti melihat bahwa pengembangan Kawasan Pulomas yang dikelola oleh PT. Pulo Mas Jaya hampir serupa dengan penyelenggaraan pelayanan melalui kawasan khusus. Namun demikian, selama ini konsep kawasan khusus masih banyak diperdebatkan oleh para ahli. Sejumlah ahli memandang bahwa dalam melakukan pengembangan kawasan khusus ditentukan terlebih dahulu segi wilayah atau kawasannya. Sedangkan, sejumlah ahli lainnya mengatakan bahwa dalam pengembangan kawasan khusus ditentukan terlebih dahulu organ atau badan yang akan menjalankan fungsi tertentu yang akan diembannya. Hingga saat ini, peraturan pemerintah mengenai tata cara penetapan kawasan khusus belum selesai dibuat seperti yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah Pasal 9 ayat 6 dan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Sebagai Ibukota NKRI Pasal 30 ayat 5. Oleh karena itu, penelitian ini ditujukan untuk membahas pengembangan kawasan khusus secara komprehensif dengan pertanyaan-pertanyaan penelitian yang akan diajukan sebagai berikut:

1. Apakah hakikat pengertian dari kawasan khusus?
2. Aspek-aspek apa saja yang menjadi pertimbangan dalam penentuan kawasan khusus?
3. Apakah Kawasan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas dapat dikategorikan sebagai kawasan khusus?

C. Tujuan dan Signifikansi Penelitian

Tujuan dari penelitian yang dilakukan adalah untuk membahas beberapa pertanyaan penelitian sesuai dengan ruang lingkup permasalahan penelitian yang diangkat, yakni

1. mengetahui apa hakikat pengertian dari kawasan khusus;
2. mengetahui aspek-aspek apa saja yang menjadi pertimbangan dalam penentuan kawasan khusus; dan
3. mengetahui apakah Kawasan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas dapat dikategorikan sebagai kawasan khusus;

Adapun signifikansi dari penelitian yang dilakukan adalah untuk mencari manfaat secara akademis dan praktis, yakni:

- Manfaat akademis dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan nilai tambah dan kontribusi terhadap pihak-pihak yang berkepentingan terhadap masalah penelitian yang berkaitan dengan pengembangan Kawasan Khusus.
- Manfaat praktis dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan terhadap Pemerintah, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dan PT Pulo Mas Jaya sesuai dengan ruang lingkup permasalahan penelitian ini.

D. Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan

Bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisi tentang latar belakang dan pokok permasalahan, tujuan penelitian, signifikansi penelitian, keterbatasan penelitian, dan sistematika penelitian.

Bab II Kerangka Teori dan Metode Penelitian

Pada bab ini diuraikan mengenai kerangka teori yang digunakan peneliti dalam membahas penelitian ini dan metodologi penelitian yang relevan dengan tema yang diangkat.

Bab III Gambaran Umum Kawasan Pulomas

Pada bab ini diuraikan mengenai profil singkat PT Pulo Mas Jaya yang mencakup sejarah, anggaran dasar, struktur organisasi beserta pengembangan Kawasan Pulomas.

Bab IV Analisis Pengembangan Kawasan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas dalam Istilah Kawasan Khusus dan *Special District*

Pada bab ini dijelaskan mengenai analisis pengembangan Kawasan Khusus dalam studi kasus Kawasan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas sesuai dengan penjabaran operasionalisasi konsep.

Bab V Penutup

Bab ini merupakan bab terakhir yang menguraikan kesimpulan sebagai jawaban atas pertanyaan penelitian dan saran dari penulis yang bersifat teoritis dan praktis.