BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sebagai Ibu Kota Negara Republik Indonesia, Daerah Khusus Ibukota Jakarta (DKI Jakarta) perlu pengelolaan tata ruang yang dilakukan secara bijak dan sesuai dengan kaidah penataan ruang sehingga dapat terciptanya ruang yang berkelanjutan untuk masa datang. Hal tersebut perlu dilakukan karena kondisi kota Jakarta saat ini mempunyai permasalahan yang rumit untuk diselesaikan, seperti kemacetan, bencana banjir yang disebabkan kurangnya resapan air, pembangunan yang padat, daerah *slum/grey area* yang tidak diperhatikan, pelanggaran penataan ruang dan masih banyak menimbulkan permasalahan yang terdapat di ibu kota.

Adanya wilayah kota satelit disekitar wilayah DKI Jakarta menjadikan wilayah ini teraglomerasi sebagai kawasan megapolitan, hal ini terkait dengan Jakarta yang merupakan kawasan strategis nasional. Oleh karena itu perencanaan tata ruang maupun pemanfaatan ruang harus dilakukan secara terpadu dengan kawasan Bogor, Depok, Tanggerang, Bekasi, Puncak, dan Cianjur (Jabodetabekpunjur). Oleh sebab itu dibuatlah kebijakan penataan ruang wilayah provinsi DKI Jakarta, seperti yang tertuang dalam peraturan daerah rencana tata ruang wilayah Jakarta 2010 – 2030 (RTRW Jakarta). Dalam hal ini perlunya pelaksanaan strategi yang baik untuk melaksanakan kebijakan – kebijakan tersebut agar dapat berjalan lancar menggapai tujuan.

Sehubungan dengan kebijakan pengembangan tata ruang Provinsi DKI Jakarta, terdapat strategi yang dibuat guna melaksanakan kebijakan tersebut. salah satu strategi untuk melaksanakan kebijakan dalam RTRW Jakarta 2010 - 2030 adalah memprioritaskan arah pengembangan kearah timur, barat, dan utara pada wilayah Jakarta dan pengembangan sentra primer baru serta pemanfaatan ruang secara terpadu dengan mengoptimalkan penataan ruang yang disesuaikan dengan fungsi wilayah pengembangan. Dalam mengupayakan terciptanya kerja sama yang baik antar daerah di DKI Jakarta untuk melaksanakan kebijakan penataan ruang, masing – masing wilayah kota memiliki misi dan strategi pengembangan tata ruang yang dilakukan demi mendukung tujuan DKI Jakarta.

Perkembangan DKI Jakarta pada bagian wilayah barat, pusat, selatan dan utara lebih pesat dari pada daerah timur (Muhanda, 2010). Hal ini disebabkan pada wilayah

tersebut terdapat dukungan infrastruktur yang lebih memadai sedangkan pada bagian timur pembangunan infrastruktur berjalan lebih lambat. Lambatnya pembangunan tidak cukup menarik perhatian investor untuk datang pada wilayah timur. Oleh karena itu, para investor lebih tertarik pada bagian barat, pusat, utara maupun selatan. Maka, pemerintah DKI Jakarta akan mengembangkan daerahnya secara merata dengan strategi yang telah dibuatnya yaitu adanya Sentra Primer Baru khususnya pada wilayah timur yang kurang berkembang (RTRW DKI Jakarta 2010 – 2030).

Pada wilayah Jakarta Timur Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Pemprov DKI Jakarta) pada tahun 2010 telah menetapkan kawasan Sentra Primer Timur (SPT) untuk menjadi penarik maupun pusat pembangunan bagi investor serta akan menjadi pusat kegiatan bagi masyarakat. Dalam RTRW DKI Jakarta 2010 – 2030 kawasan ini sengaja dikembangkan karena letaknya yang strategis, menghubungkan Kota Bekasi dengan DKI Jakarta sehingga dapat menjadi pintu gerbang dan kawasan transit. Kawasan SPT diperuntukkan untuk perdagangan, jasa, terminal, permukiman dan perkantoran yang dimaksudkan untuk menjadi tarikan masyarakat untuk mobilisasi sehari – hari. Kawasan SPT diharapkan dapat menjadi pusat kegiatan yang berkembang dan berdampak mengurangi mobilisasi pergerakan ke arah barat, utara dan selatan, mengingat banyaknya pergerakan ke arah tersebut dan mengakibatkan kemacetan dimana - mana.

Namun, kawasan wilayah SPT masuk kedalam wilayah rawan bencana banjir mengingat kawasan ini dilalui oleh sungai buaran dan sungai cakung yang sering meluap (RDTRK Kec. Cakung 2010 - 2030). Adanya rencana pemanfaatan ruang sebagai perkantoran, permukiman, dan terminal akan mempengaruhi lingkungan sekitar SPT. Seharusnya pemanfaatan ruang yang demikian khususnya permukiman tidak berada pada rawan bencana.

Kawasan SPT yang direncanakan menjadi pusat kegiatan menyebabkan kegiatan ekonomi akan lebih berkembang pada wilayah ini. Dalam pemanfaatan ruangnya SPT akan dirancang menjadi super blok, yang terdiri dari proyek hotel, mal, apartemen dan perkantoran (Muhanda, 2010). Namun, rencana ini belum bisa terealisasi dengan baik dikarenakan beberapa hal. Menurut Walikota Jakarta Timur, pembangunan kawasan sentra primer timur terkendala akses jalan yang tidak memadai (Isfari Hikmat, 2009).

Rencana kawasan SPT bertujuan untuk penataan kawasan yang lebih baik karena dimaksudkan untuk pembangunan demi mengatasi berbagai masalah perkotaan. Akan tetapi pembangunan masih menghadapi permasalahan. Jumlah penduduk yang makin pesat pertumbuhannya perlu diikuti dengan berbagai program pengembangan sarana dan

prasarana kota seperti, ruang terbuka hijau dan keindahan kota, peningkatan kualitas lingkungan, penataan ruang, lalu lintas dan transportasi umum, pengelolaan sampah dan limbah, jangkauan fasilitas air bersih, sistem pengendalian banjir, pemeliharaan sungai dan drainase kota, perumahan dan penataan daerah kumuh, areal interaksi publik yang masih terbatas (Basuki, 2006). Secara garis besar dalam rencana SPT sudah ada program dalam menjawab masalah perkotaan, namun masalah perkotaan tersebut memerlukan ketersediaan tanah yang cukup memadai, akan tetapi ketersediaan tanah di Jakarta sangat terbatas hal ini menimbulkan permasalahan terkait dengan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

Berdasarkan *Urban Design Guide Line* Sentra Primer Timur (UDGL SPT 2010) menyebutkan bahwa salah satu faktor penyebab belum terealisasinya pengembangan SPT adalah pengadaan tanah milik masyarakat oleh pemerintah daerah. Permasalahan pengadaan tanah yang sering dihadapi DKI Jakarta untuk kepentingan umum antara lain (Basuki, 2006):

1. Duplikasi bukti kepemilikan hak atas tanah, sehingga menimbulkan sengketa kepemilikan antara para pihak. Sebagai contoh Permasalahan tanah di Jakarta khusunya di wilayah SPT telah menghambat salah satu pembangunan proyek, yaitu proyek *Double-Double Track* (DDT), proyek ini sempat terkendala pembebasan tanah karena sengketa antara kepemilikan tanah masyarakat dan PT. KAI (Kereta Api Indonesia) dilokasi proyek (Nurito, 2011).
2. Masyarakat meminta ganti rugi tanah diatas Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dikarenakan harga tanah berdasarkan harga pasar memiliki nilai lebih tinggi daripada harga berdasarkan NJOP sehingga masyarakat merasa keberatan untuk melepaskan tanah. Contoh kasus: dalam pengadaan tanah untuk banjir kanal timur terdapat kendala yang menyebabkan terhambatnya pembebasan hak atas tanah. Kendala dari pihak pemilik tanah yang mengulur waktu pelepasan hak atas tanah akibat dari pemberian nilai ganti rugi yang tidak adil dari pihak yang memerlukan tanah (Limbong, 2011:209).

Maka pada penelitian ini akan dibahas mengenai kompensasi dalam kegiatan pengadaan tanah agar saling menguntungkan antara masyarakat dan pihak yang memerlukan tanah dari rencana pengembangan SPT.

1.2 Identifikasi Masalah

- Sebagian wilayah Sentra Primer Timur masuk kedalam wilayah rawan bencana banjir (RDTRK Kecamatan Cakung).
- Perkembangan wilayah timur Jakarta lambat yang disebabkan pembangunan infrastruktur berjalan lebih lambat (UDGL 2010 Sentra Primer Timur).
- Belum terealisasinya pembebasan tanah milik masayarakat oleh pemerintah daerah (UDGL 2010 Sentra Primer Timur).
- Duplikasi bukti kepemilikan hak atas tanah (Basuki, 2006)
- Masyarakat meminta ganti rugi tanah diatas NJOP (Basuki, 2006)
- pemberian nilai ganti rugi yang tidak adil dari pihak yang memerlukan tanah (Limbong, 2011:209)
- sempat terjadi pembangunan proyek yang tertunda di kawasan SPT , Pembangunan kawasan sentra primer timur ini menurut walikota terkendala akses jalan yang tidak memadai (Isfari Hikmat, 2009).

1.3 Rumusan Masalah

Bedasarkan latar belakang masalah, maka dirumuskan beberapa permasalahan yang akan diteliti sebagai berikut :

1. Bagaimana persepsi aspirasi masyarakat yang terkena dampak terkait pengembangan kawasan inti SPT?
2. Bagaimana kompensasi pengadaan tanah terkait pengembangan kawasan inti SPT?
3. Bagaimana arahan pengadaan tanah dalam pengembangan kawasan inti SPT ?

1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.4.1 Tujuan

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan maka tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi persepsi aspirasi masyarakat yang terkena dampak terkait pengembangan kawasan inti SPT.
2. Menghitung kompensasi pengadaan tanah terkait pengembangan kawasan inti SPT.
3. Memberikan arahan pengadaan tanah dalam pengembangan kawasan inti SPT.

1.4.2 Manfaat

Hasil penelitian diharapkan menjadi pertimbangan untuk pemerintah terkait dalam pengembangan kawasan sentra primer timur (SPT) yang akan direncanakan sebagai kawasan pusat baru di Jakarta timur khususnya dalam pengadaan tanah. penelitian ini diharapkan dapat menjadi dasar dalam mengaetahui hak ganti rugi bagi masyarakat yang terkena pembebasan tanah secara tepat sesuai dengan persepsi dan aspirasi masyarakat, serta agar penelitian ini memberikan gambaran mengenai pelaksanaan pengadaan tanah kepada masyarakat dan masyarakat tahu pentingnya manfaat pembangunan sentra primer timur untuk kepentingan umum.

1.5 Lingkup Penelitian

1.5.1 Lingkup Materi

Penelitian ini memiliki tujuan besar yaitu melihat dan mengukur kompensasi yang objektif terhadap kegiatan pengadaan tanah untuk pengembangan kawasan inti sentra primer timur dan target penelitian perlu difokuskan pada lingkup materi yang akan dibahas dalam penelitian. Adapun fokus dalam penelitian secara garis besar adalah mengidentifikasi pengadaan tanah terkait rencana pengembangan kawasan SPT. Tahapan pembahasan ini antara lain :

a) Persepsi dan aspirasi

Pada tahapan ini akan dibahas mengenai persepsi dan aspirasi masyarakat tentang rencana kegiatan pengembangan maupun kegiatan pengadaan tanah.

a. kegiatan pengembangan

Sub variabel yang dibahas pada variabel kegiatan pengembangan adalah persepsi dan aspirasi mengenai lokasi perencanaan, waktu pelaksanaan, keterlibatan masyarakat, dan prospek perekonomian kawasan inti SPT.

b. kegiatan pengadaan tanah.

Sub variabel yang dibahas pada variabel kegiatan pengadaan tanah adalah persepsi dan aspirasi mengenai struktur kepanitiaan pengadaan tanah, kinerja panitia pengadaan tanah, dan kompensasi.

Hasil dari persepi dan aspirsi tersebut akan digunakan sebagai dasar untuk penentuan ganti rugi serta arahan pengadaan tanah pada akhir penelitian.

b) menghitung kompensasi pengadaan tanah terkait pengembangan kawasan.

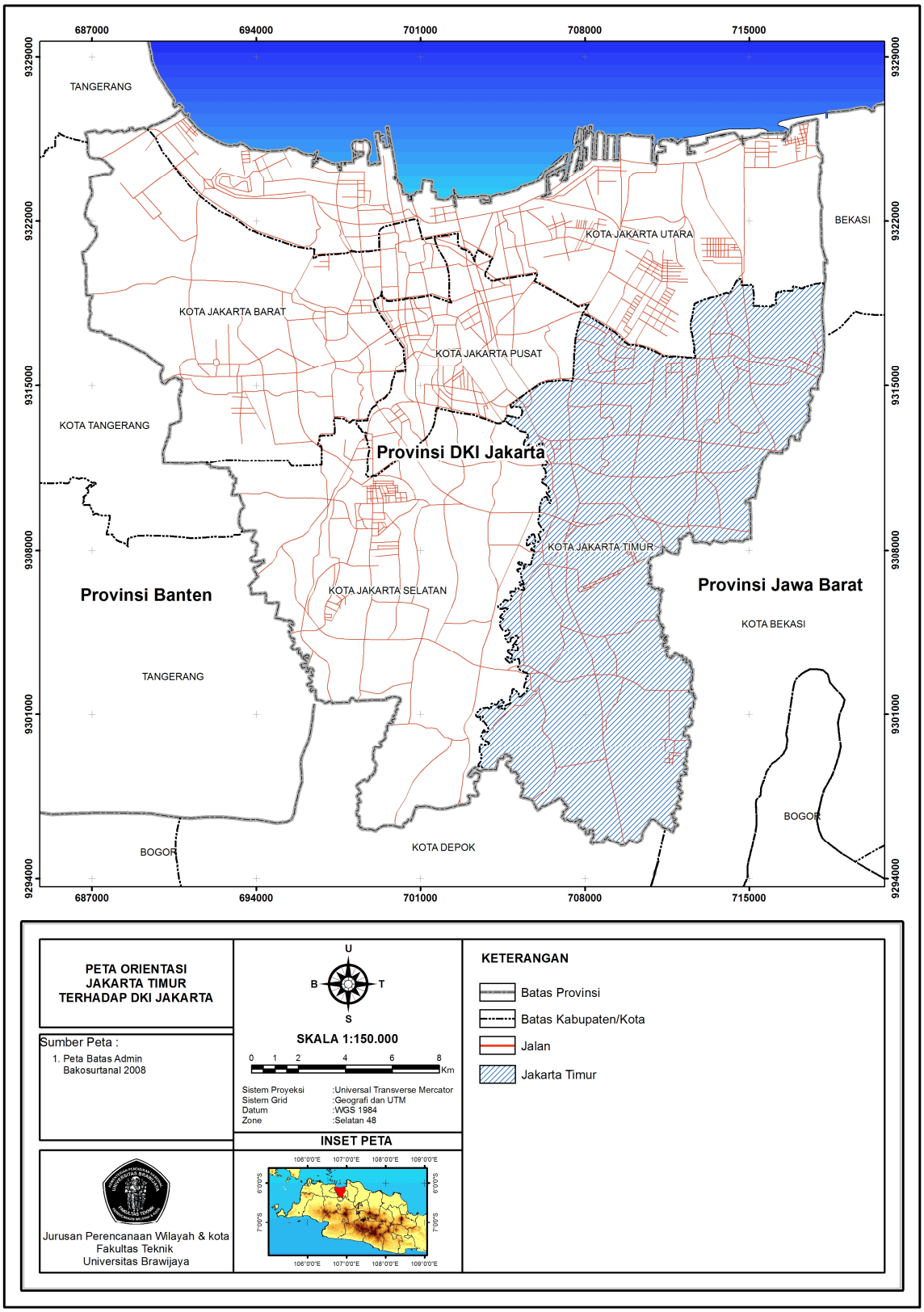
Dalam proses menghitung ganti rugi perlu membahas mengenai sosial ekonomi, harga standar satuan penentuan ganti rugi, inventarisasi aset, dan perhitungan biaya ganti rugi, dan ganti rugi masyarakat kawasan inti SPT.

c) Memberikan arahan pengadaan tanah yang baik bagi pemerintah maupun masyarakat mengacu pada undang – undang no. 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

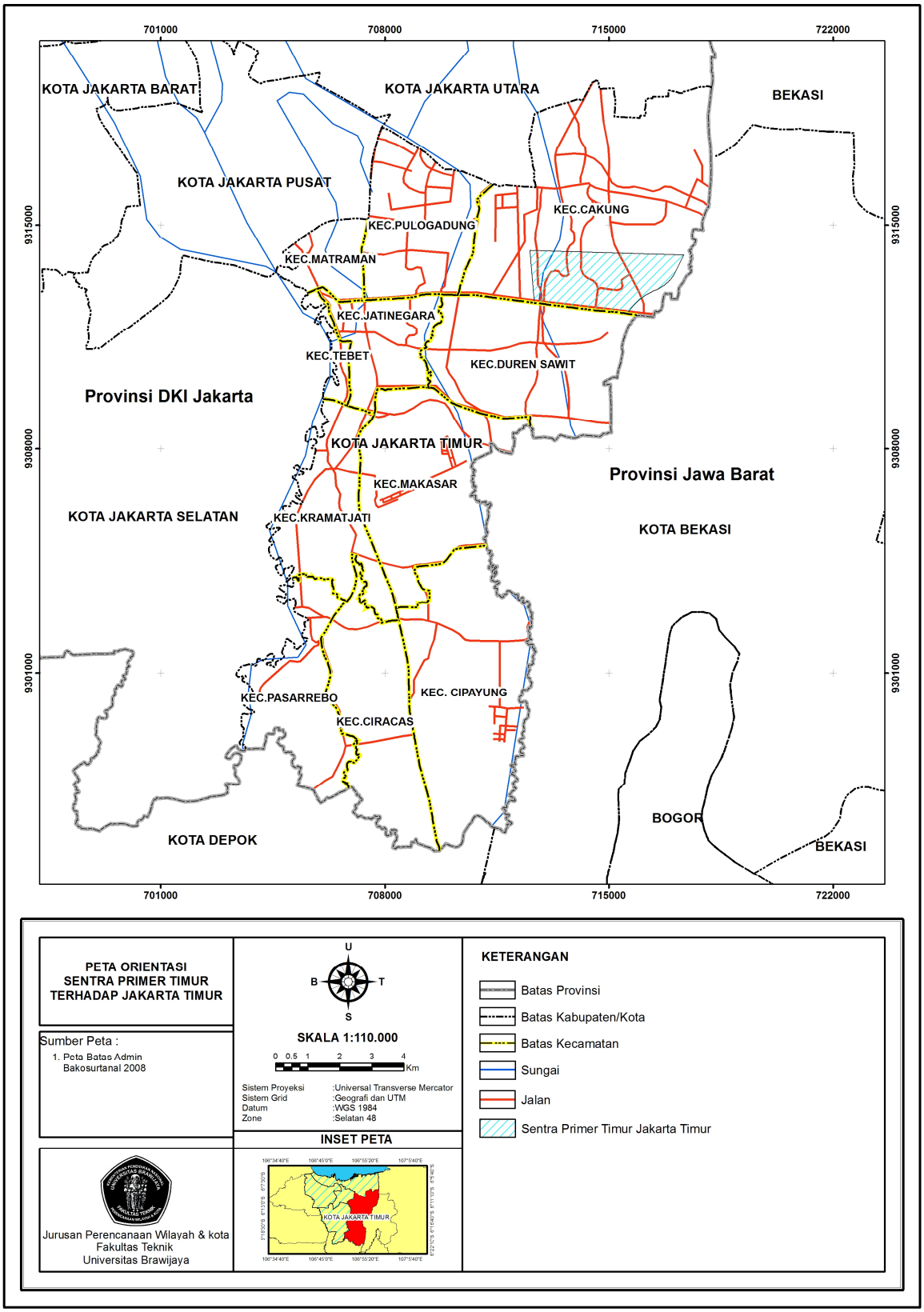
1.5.2 Lingkup Wilayah

Lingkup wilayah studi adalah Kawasan inti Sentra Primer Timur dengan luas sekitar 93 ha yang berada di Kecamatan Cakung yang terdiri dari bagian Kelurahan Jatinegara, Kelurahan Penggilingan, dan Kelurahan PuloGebang. Dengan batasan yang tegas sebagai berikut:

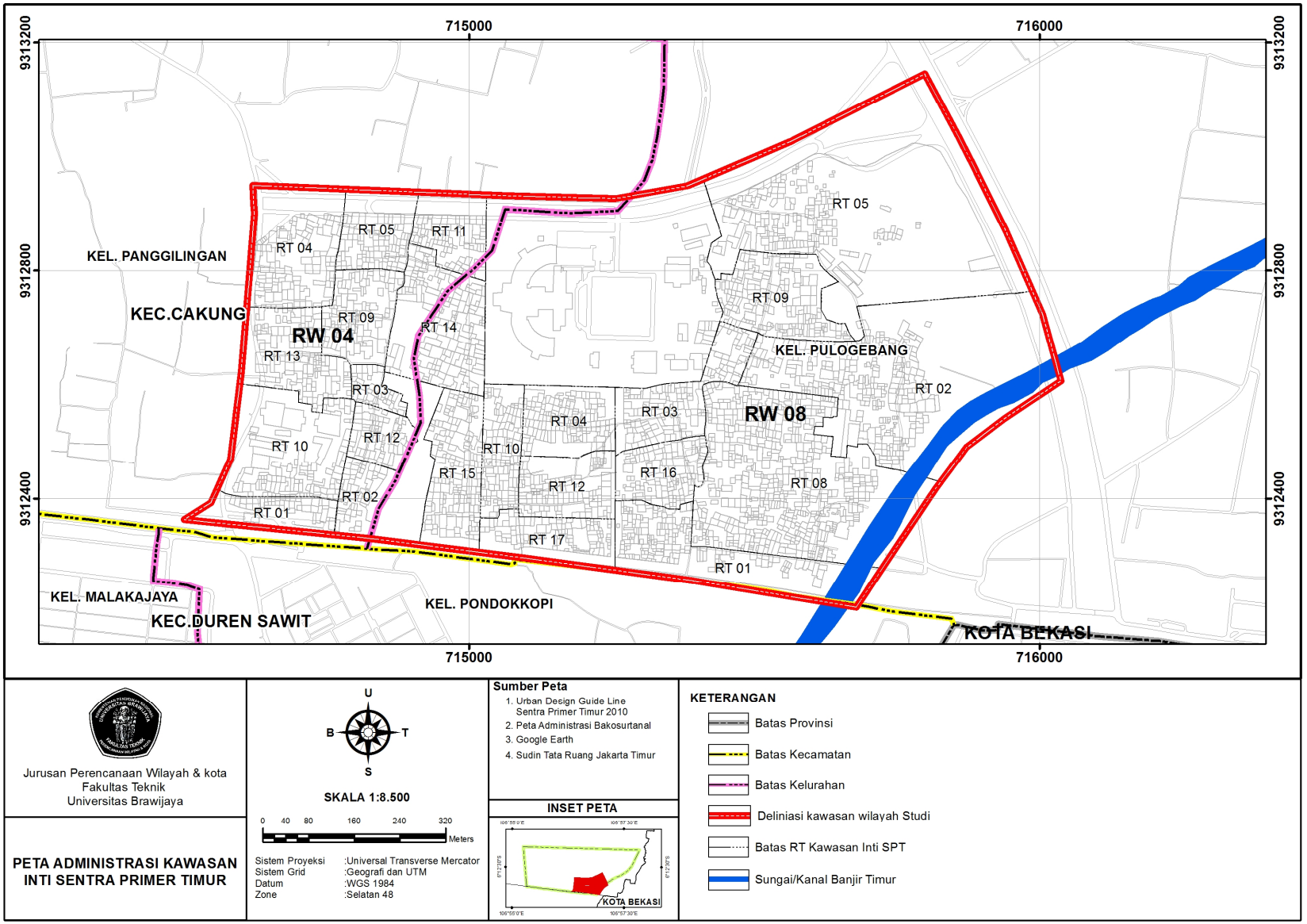
Sebelah utara	:Jl. Dr. Sumarno/Jalur Sutet
Sebelah Barat	:Jl. Penggilingan
Sebelah Timur	:Banjir Kanal Timur
Sebelah Selatan	:Rel Kereta Api.



Gambar 1. 1 Peta Orientasi Jakarta Timur terhadap DKI Jakarta



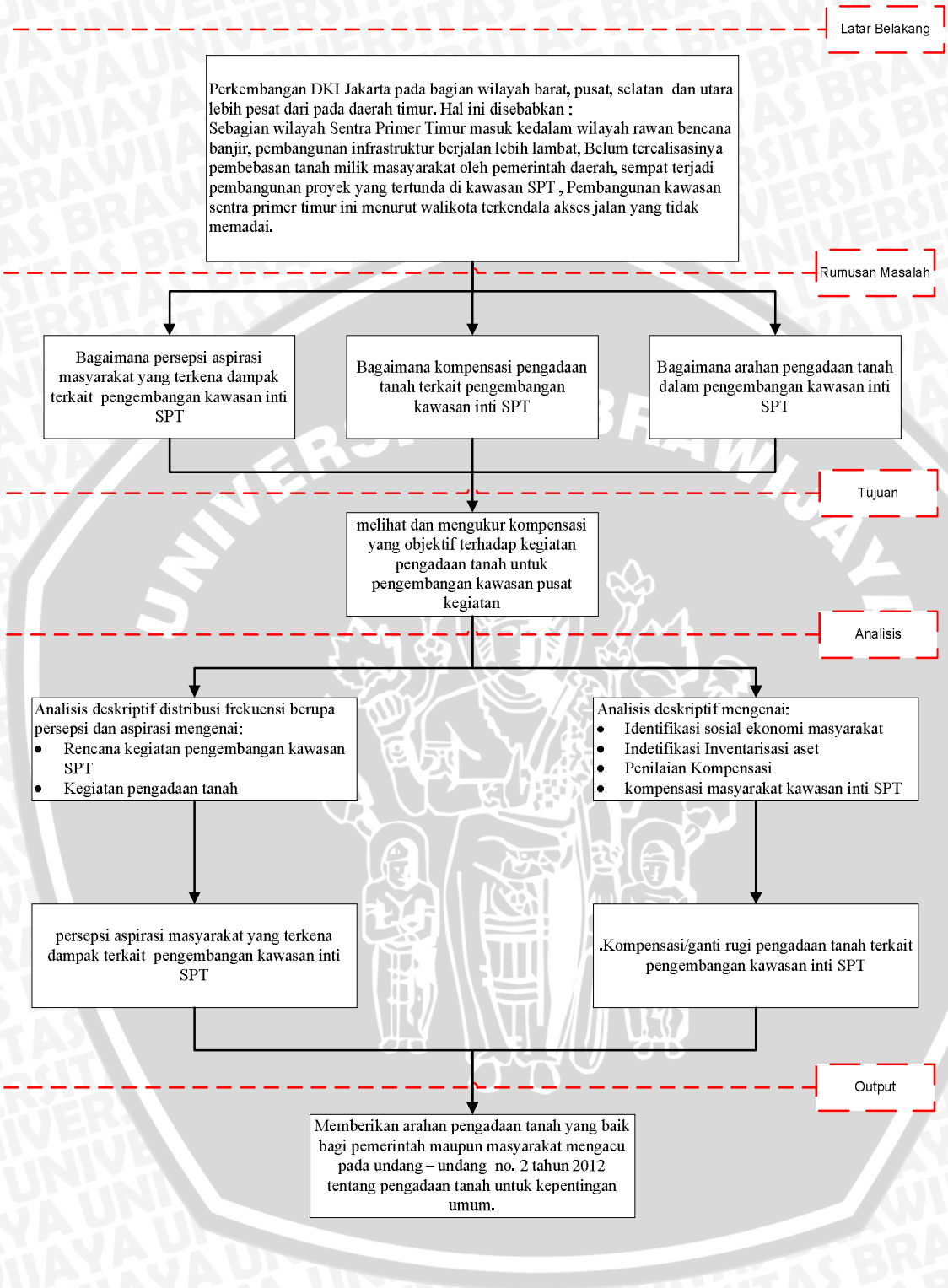
Gambar 1. 2 Peta Orientasi Sentra Primer Timur terhadap Jakarta Timur



Gambar 1. 3 Peta Administrasi Kawasan Inti Sentra Primer Timur

1.6 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran merupakan tahapan atau langkah-langkah yang akan digunakan untuk mempermudah proses penelitian. Kerangka pemikiran ini dapat memberikan gambaran langkah-langkah penelitian secara sistematis agar proses penelitian menjadi lebih terarah.



Gambar 1.4 Kerangka Pemikiran