

**IDENTIFIKASI
PENATAAN ADMINISTRASI PEMERINTAHAN
KOTA-KOTA BARU DI JAWA BARAT**

EXCECUTIVE SUMMARY

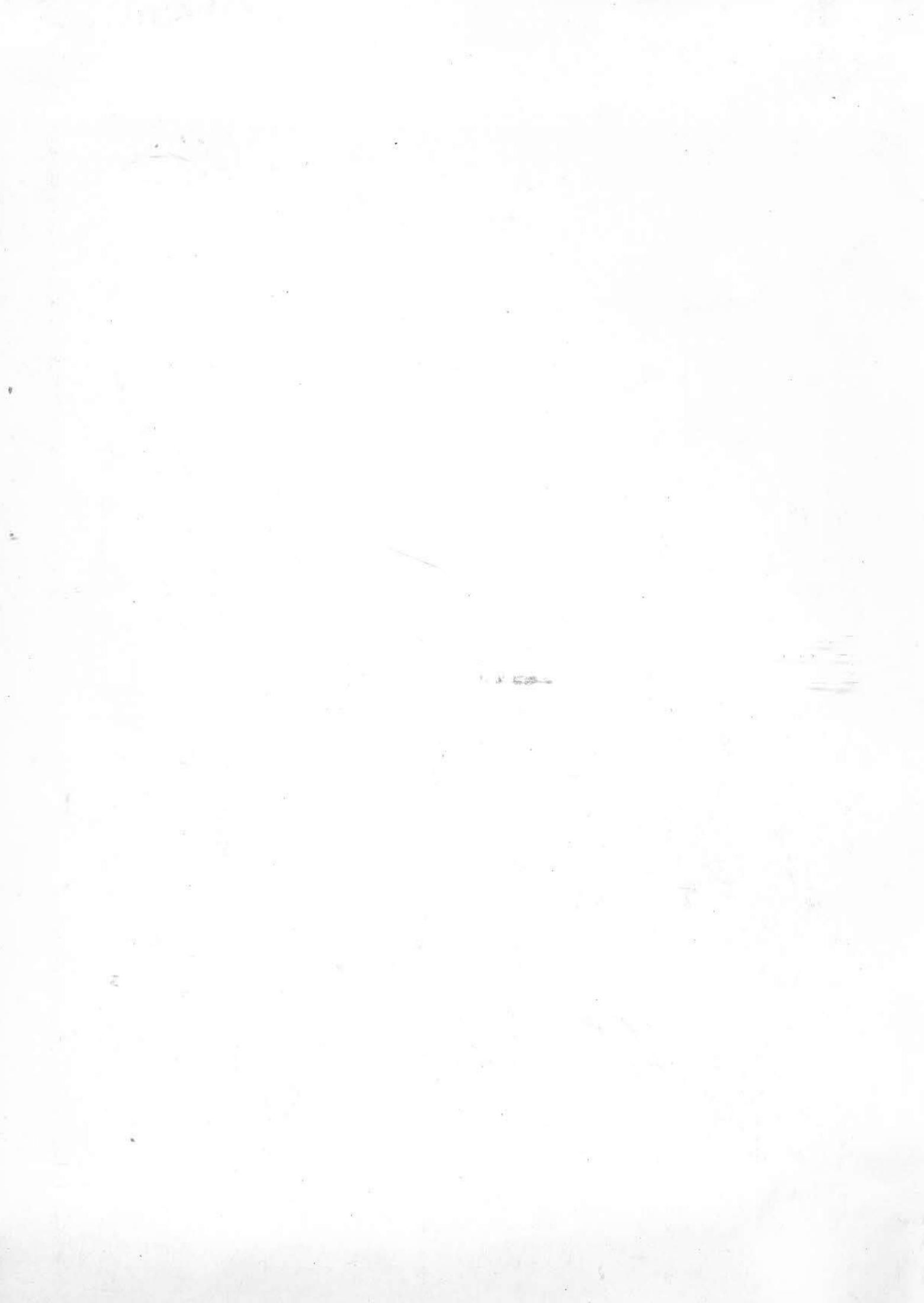


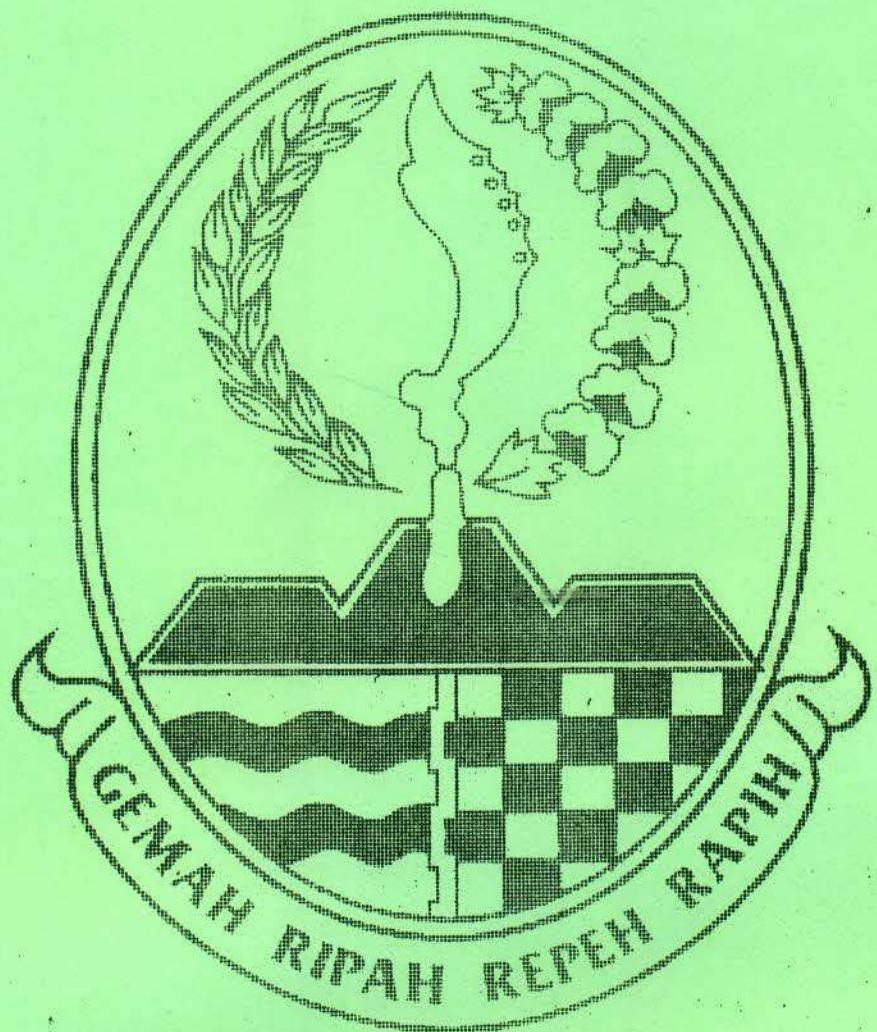
Kerjasama antara :

**BIRO BINA OTONOMI DAERAH
SETWILDA TINGKAT I JAWA BARAT**
dengan
**LEMBAGA ADMINISTRASI NEGARA
PERWAKILAN JAWA BARAT**



Tahun Anggaran 1999/2000





KATA PENGANTAR

Executive Summary ini merupakan materi/bahan Lokakarya dari pekerjaan Identifikasi Penataan Administrasi Pemerintahan Kota-kota Baru di Jawa Barat disusun atas kerjasama antara Biro Bina Otonomi Daerah Setwilda Tingkat I Jawa Barat dengan Lembaga Administrasi Negara RI Perwakilan Jawa Barat.

Secara garis besar isi materi Executive Summary ini adalah berisikan latar belakang, tujuan, ruang lingkup, metode pendekatan, kebijaksanaan perwilayah dan arahan kebijaksanaan tata ruang Jawa Barat, gambaran umum kota-kota baru terpilih, kajian pengelolaan kota-kota baru dan permasalahan-permasalahan pengembangan kota baru serta rumusan/rekomendasi aspek perencanaan, administrasi pemerintahan/kelembagaan dan peraturan perundang-undangan.

Akhir kata, Biro Bina Otonomi Daerah Setwilda Tingkat I Jawa Barat dan LAN RI Perwakilan Jawa Barat mengucapkan terima kasih kepada Tim Penyusun dan semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan Buku Executive Summary ini.

Bandung, Oktober 1999

BIRO BINA OTONOMI DAERAH
SETWILDA TINGKAT I JAWA BARAT

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR GAMBAR/PETA	v
DAFTAR TABEL	vi
BAB I PENDAHULUAN	I - 1
1.1 Latar Belakang	I - 1
1.2 Tujuan Studi	I - 3
1.3 Ruang Lingkup Pekerjaan	I - 3
1.3.1 Ruang Lingkup Wilayah	I - 3
1.3.2 Ruang Lingkup Materi/Substansi	I - 5
1.3.2 Ruang Lingkup Kegiatan	I - 5
1.4 Metode Pendekatan	I - 5
1.5 Sistematika Pembahasan	I - 8
BAB II TINJAUAN TEORITIS KOTA BARU	II - 1
2.1 Pengertian Kota Baru	II - 1
2.2 Kategori Kota Baru	II - 2
BAB III TINJAUAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH DAN KEBIJAKSANAAN PENGEMBANGAN KOTA BARU DI JAWA BARAT	III - 1
3.1 Kebijaksanaan Tata Ruang dan Perwilayahkan Pembangunan Propinsi Jawa Barat	III - 1
3.2 Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bogor, Tangerang, Bekasi, Karawang, Purwakarta, Serang dan Bandung	III - 3
3.2.1 RTRW Kabupaten Bogor	III - 3
3.2.2 RTRW Kabupaten Tangerang	III - 6
3.2.3 RTRW Kabupaten Bekasi	III - 6
3.2.4 RTRW Kabupaten Karawang	III - 11

3.2.5	RTRW Kabupaten Purwakarta	III - 12
3.2.6	RTRW Kabupaten Serang	III - 14
3.2.7	RTRW Kabupaten Bandung	III - 16
3.3	Implikasi Kebijaksanaan Tata Ruang Terhadap Pembangunan Kota Baru di Jawa Barat	III - 17
3.4	Kebijaksanaan Pengembangan Kota Baru	III - 18
BAB IV	GAMBARAN UMUM KOTA KOTA BARU DI JAWA BARAT ...	IV - 1
4.1	Besaran dan Penyebaran Ruang Kota Baru di Jawa Barat	IV - 1
4.2	Tujuan Pengembangan Kota Baru	IV - 8
4.3	Gambaran Umum Kota Kota Baru Terpilih	IV - 9
4.3.1	Kota Baru Bumi Serpong Damai (BSD)	IV - 9
4.3.2	Kota Baru Gading Serpong	IV - 11
4.3.3	Kota Baru Alam Sutera	IV - 13
4.3.4	Kota Baru Tigaraksa	IV - 13
4.3.5	Kota Baru Citra Raya	IV - 17
4.3.6	Kota Baru Lippo Karawaci	IV - 17
4.3.7	Kota Baru Lippo Cikarang	IV - 17
4.3.8	Kota Baru Kota Legenda	IV - 21
4.3.9	Cikarang Baru Kota Hijau	IV - 21
4.3.10	Kota Baru Delta Mas	IV - 21
4.3.11	Kota Wisata Gunung Putri	IV - 25
4.3.12	Bukit Sentul	IV - 25
4.3.13	Kota Industri Bukit Indah	IV - 25
BAB V	KAJIAN PENGELOLAAN KOTA BARU DI JAWA BARAT	V - 1
5.1	Aspek Perencanaan	V - 1
5.1.1	Proses Perencanaan	V - 1
5.1.2	Prosedur Perencanaan	V - 3

5.2 Aspek Kelembagaan	V - 3
5.2.1 Beberapa Alternatif Model Pengelolaan Kota Baru	V - 3
5.2.2 Unsur-Unsur Material Yang Perlu Diatur Dalam Peraturan Pemerintah (PP) Tentang Struktur Kelembagaan Pemerintah Kawasan Perkotaan	V - 11
 BAB VI ISUE/PERMASALAHAN KELEMBAGAAN/PENGELOLAAN KOTA BARU	VI - 1
6.1 Permasalahan Perencanaan	VI - 1
6.2 Permasalahan Pemerintahan/Kelembagaan	VI - 2
6.3 Masalah Pembiayaan	VI - 3
6.4 Permasalahan Peraturan dan Perundang-undangan	VI - 3

DAFTAR GAMBAR/PETA

	Halaman	
Gambar 1.1	Peta Wilayah Studi	I - 4
Gambar 1.2	Bagan Alir Metodologi Penyusunan Identifikasi Penataan Administrasi Pemerintahan Kota Kota Baru di Jawa Barat	I - 7
Gambar 3.1	Peta Wilayah Pengembangan Propinsi Jawa Barat	III - 4
Gambar 3.2	Peta Pengembangan Ruang Wilayah Kabupaten Bogor	III - 5
Gambar 3.3	Peta Rencana Struktur Tata Ruang Kabupaten Tangerang	III - 8
Gambar 3.4	Peta Rencana Alokasi Pemanfaatan Ruang	III - 10
Gambar 3.5	Peta Struktur Tata Ruang Kabupaten Purwakarta	III - 13
Gambar 3.6	Struktur Tata Ruang Kabupaten Serang	III - 15
Gambar 4.1	Peta Besaran dan Penyebaran Kota Kota Baru di Kab. Bogor ...	IV - 2
Gambar 4.2	Peta Besaran dan Penyebaran Kota Kota Baru di Kab. Tangerang	IV - 4
Gambar 4.3	Peta Besaran dan Penyebaran Kota Kota Baru di Kab. Bekasi	IV - 5
Gambar 4.4	Peta Besaran dan Penyebaran Kota Kota Baru di Kaw. Purwasuka	IV - 7
Gambar 4.5	Bumi Serpong Damai (BSD)	IV - 10
Gambar 4.6	Rencana Penggunaan Lahan - Gading Serpong	IV - 12
Gambar 4.7	Alam Sutera	IV - 15
Gambar 4.8	Tigaraksa	IV - 16
Gambar 4.9	Citra Raya	IV - 18
Gambar 4.10	Lippo Karawaci	IV - 19
Gambar 4.11	Lippo Cikarang	IV - 20
Gambar 4.12	Kota Legenda	IV - 22
Gambar 4.13	Cikarang Hijau	IV - 23
Gambar 4.14	Delta Mas	IV - 24
Gambar 4.15	Kota Wisata G.Putri	IV - 26
Gambar 4.16	Kawasan Bukit Sentul	IV - 27
Gambar 4.17	Kawasan Industri Bukit Indah	IV - 28

DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel II.1	Kategori Kota Baru	II - 3
Tabel III.1	Rencana Struktur Ruang Wilayah Kabupaten Dati II Bekasi Tahun 2003	III - 9
Tabel IV.1	Besaran dan Penyebaran Kota Baru di Kabupaten Bogor 1999 ..	IV - 1
Tabel IV.2	Besaran dan Penyebaran Kota Baru di Kabupaten Tangerang Tahun 1999	IV - 2
Tabel IV.3	Besaran dan Penyebaran Kota Baru di Kabupaten Bekasi Tahun 1999	IV - 2
Tabel IV.4	Besaran dan Penyebaran Kota Baru di Kabupaten Karawang, Purwakarta, dan Bandung Tahun 1999	IV - 6
Tabel IV.5	Tujuan Pembangunan Kota Baru	IV - 8
Tabel IV.6	Perkembangan Guna Lahan di BSD Sampai Tahun 1999	IV - 9
Tabel IV.7	Realisasi Pembangunan Gading Serpong Sampai Tahun 1995 ..	IV - 11
Tabel IV.8	Realisasi Pembangunan Alam Sutera Sampai Tahun 1995 ..	IV - 14
Tabel V.1	Tabel/Matriks Alternatif Institusi Pengelolaan Kota Kota Baru	V - 10

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sejak Pelita IV pemerintah secara eksplisit mengarahkan peningkatan partisipasi swasta dalam pembangunan perumahan dan pemukiman melalui penciptaan iklim yang kondusif. Demikian pula diarahkan pembangunan perumahan dan pemukiman dalam skala besar yang menyangkut pengembangan hunian campuran antara berbagai tingkat pendapatan dalam masyarakat serta diarahkan pembangunan kota-kota baru yang mandiri, terutama di daerah-daerah yang mengalami pertumbuhan pesat. Hal ini ditegaskan lagi dalam Undang-undang No. 4 tahun 1992 mengenai perumahan dan pemukiman yang memberi arahan pembangunan perumahan dan pemukiman dilaksanakan dalam skala besar dengan pendekatan kota baru.

Menurut Undang Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah menempatkan Otonomi Daerah secara utuh pada Daerah Kabupaten dan Daerah Kota, yang dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1974 berkedudukan sebagai Kabupaten Daerah Tingkat II dan Kotamadya Daerah Tingkat II.

Dalam Undang Undang Nomor 22 Tahun 1999, Propinsi Daerah Tingkat I dijadikan Daerah Propinsi dengan kedudukan sebagai Daerah Otonom dan sekaligus Wilayah Administrasi, yang melaksanakan kewenangan Pemerintah Pusat yang didelegasikan kepada Gubernur. Daerah Propinsi bukan merupakan Pemerintah atasan dari Daerah Kabupaten dan Daerah Kota. Dengan demikian, Daerah Otonom Propinsi dan Daerah Kabupaten dan Daerah Kota tidak mempunyai hubungan hierarki.

Berdasarkan UU No. 22 Tahun 1999, prinsip penyelenggaraan Pemerintahan Daerah dilakukan dengan 3 asas, yaitu :

1. Desentraliasi, yaitu penyerahan wewenang pemerintahan oleh Pemerintah kepada Daerah Otonom dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Kewenangan Daerah tersebut mencakup kewenangan seluruh bidang pemerintahan, kecuali kewenangan dalam bidang :

1. Politik luar negeri
2. Pertahanan keamanan
3. Peradilan
4. Moneter dan fiskal
5. Agama
6. Kewenangan bidang lain :
 - kebijakan tentang perencanaan nasional dan pengendalian pembangunan nasional secara makro.
 - dana perimbangan keuangan
 - sistem administrasi negara dan lembaga perekonomian negara
 - pembinaan dan pemberdayaan sumber daya manusia
 - pendayagunaan sumber daya alam serta teknologi tinggi yang strategis
 - konservasi
 - standarisasi nasional

Sedangkan kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom diberikan secara terbatas, yaitu :

1. Kewenangan lintas Kabupaten dan Kota
 2. Kewenangan yang tidak/belum dilaksanakan oleh Daerah Kabupaten dan Daerah Kota.
 3. Kewenangan bidang pemerintahan tertentu lainnya.
-
2. Dekonsentrasi, yaitu pelimpahan wewenang dari Pemerintah kepada Gubernur sebagai wakil Pemerintah dan atau perangkat pusat di daerah.
 3. Tugas Pembantuan, adalah penugasan dari Pemerintah kepada Daerah dan Desa, dan dari Daerah ke Desa untuk melaksanakan tugas tertentu yang disertai pembiayaan, sarana dan prasarana sistem sumber daya manusia dengan

kewajiban melaporkan pelaksanaannya dan mempertanggungjawabkannya kepada yang menugaskan.

Agar tujuan pengembangan kota baru dapat tercapai dan memenuhi kebutuhan, diperlukan penataan administrasi pemerintahan kota-kota baru yang dapat menjadi pedoman dalam pembangunan dan pengembangannya. Untuk memberikan masukan terhadap penataan administrasi tersebut, peelu dilakukan studi spesifik yang memperhatikan perkembangan mutakhir (termasuk UU No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah dan UU No. 25 tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusan dan Pemerintah Daerah).

1.2. Tujuan Studi

Studi Identifikasi Penataan Administrasi Pemerintahan Kota-kota Baru di Jawa Barat dilaksanakan dengan maksud untuk memberikan masukan bagi perumusan pola pengelolaan kota-kota baru dengan mempelajari pengelolaan kota baru di Jawa Barat saat ini.

Adapun tujuan penataan secara khusus diarahkan untuk melakukan identifikasi terhadap berbagai permasalahan pengembangan dan pengelolaan kota-kota baru. Identifikasi tersebut meliputi berbagai aspek terkait dengan lingkup pengelolaan kota, antara lain : aspek perencanaan, aspek kelembagaan/organisasi, aspek pembiayaan, dan aspek peraturan serta perundang-undangan.

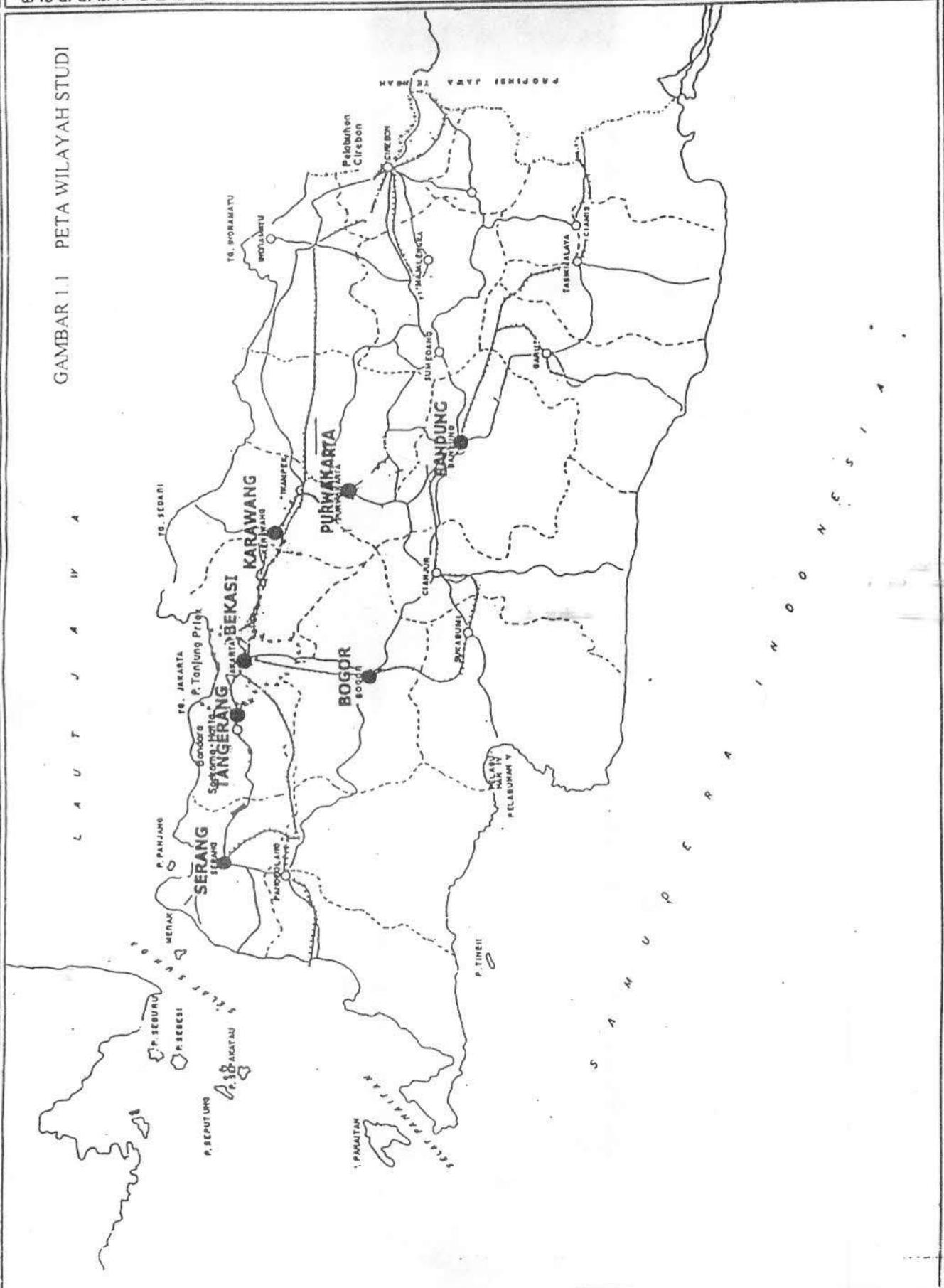
1.3. Ruang Lingkup Pekerjaan

1.3.1. Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah meliputi kota-kota baru yang ada di Wilayah Jawa Barat, khususnya pengembangan kota-kota baru di Kabupaten Bogor, Kabupaten Tangerang, Kabupaten Bekasi, Kabupaten Karawang, Kabupaten Purwakarta, Kabupaten Serang, dan Kabupaten Bandung.

Untuk lebih jelasnya penyebaran kota-kota baru di wilayah Jawa Barat sesuai dengan ruang lingkup studi dapat dilihat pada Gambar 1.1.

GAMBAR 1.1 PETA WILAYAH STUDI



1.3.2. Ruang Lingkup Materi/Substansi

Ruang lingkup kegiatan yang akan dikaji berkaitan dengan pengelolaan kota mencakup beberapa aspek, yaitu sebagai berikut :

1. Aspek perencanaan
2. Aspek pemerintahan/kelembagaan
3. Aspek pembiayaan dan keuangan kota
4. Aspek hukum dan peraturan perundangan.

1.3.3. Ruang Lingkup Kegiatan

Lingkup kegiatan yang akan dilakukan dalam identifikasi penataan administrasi pemerintahan kota-kota baru di Jawa Barat adalah sebagai berikut :

1. Tahap persiapan, penyusunan metoda pelaksanaan, studi kepustakaan, penelaahan materi yang tertuang di dalam kerangka acuan pekerjaan, penyiapan data, daftar kuisioner dan peralatan survey lainnya yang akan digunakan untuk pekerjaan lapangan.
2. Survey instansional dan data lapangan (kondisi pembangunan dan pengelolaan kota-kota baru) yang ada di Jawa Barat.
3. Melakukan klasifikasi pemilihan kota-kota baru yang ada sebagai obyek penelitian.
4. Mengidentifikasi dan mempelajari pola pengelolaan kota-kota baru di Jawa Barat melalui studi kasus kota-kota baru tersebut, baik aspek perencanaan, organisasi/kelembagaan, pembiayaan dan peraturan serta perundang-undangan.
5. Melakukan penilaian terhadap pola pengelolaan kota-kota baru terpilih.
6. Merumuskan rekomendasi untuk pengelolaan kota-kota baru di Jawa Barat, yang meliputi aspek perencanaan, organisasi/kelembagaan, pembiayaan, serta peraturan dan perundang-undangan.

1.4. Metode Pendekatan

Pendekatan yang dilakukan dalam Studi Identifikasi Penataan Administrasi Pemerintahan Kota-kota Baru di Jawa Barat adalah pendekatan evaluatif, dengan

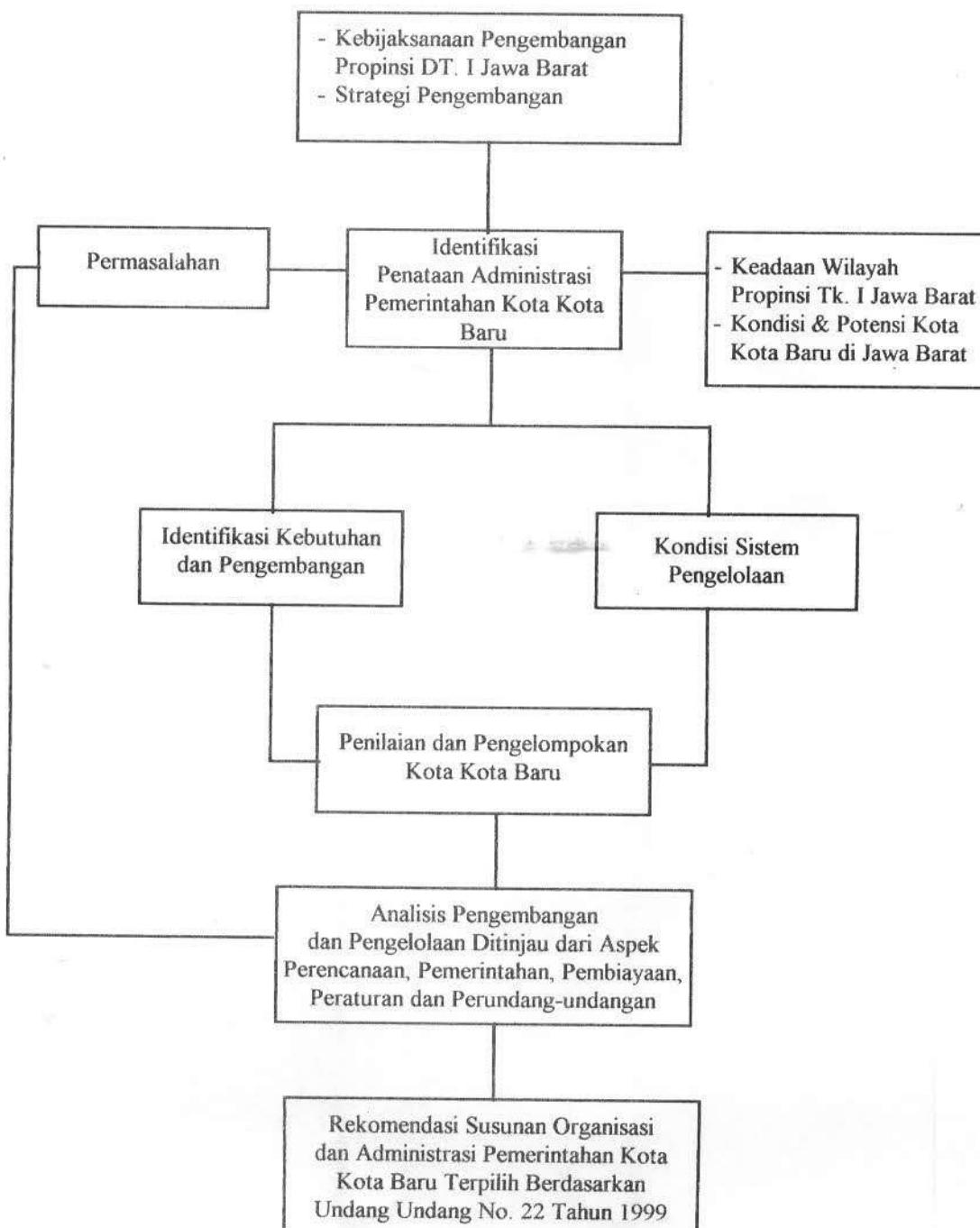
mempelajari pola pengelolaan kota saat ini dan memberikan masukan untuk perbaikan pola pengelolaan tersebut.

Secara lebih rinci, langkah-langkah yang akan dilakukan dalam studi ini adalah sebagai berikut :

1. Melakukan identifikasi kota-kota baru yang ada di Jawa Barat dengan klasifikasi luas wilayah > 500 Ha.
2. Melakukan pengelompokan kota-kota baru yang ada berdasarkan tingkat perkembangan fisik kota sampai pada saat sekarang.
3. Melakukan analisis terhadap potensi dan permasalahan kota-kota baru tersebut berdasarkan kelompoknya masing-masing dengan meninjau berbagai aspek terkait yaitu aspek perencanaan, organisasi/kelembagaan, pembiayaan dan peraturan serta perundang-undangan.
4. Memberikan rekomendasi pengelolaan kota-kota baru yang difokuskan pada aspek perencanaan administrasi pemerintahan/kelembagaan, peraturan dan perundang-undangan.

Metodologi pelaksanaan pekerjaan ini disajikan pada Gambar 1.2.

Gambar 1.2
METODOLOGI PENYUSUNAN
IDENTIFIKASI PENATAAN ADMINISTRASI PEMERINTAHAN
KOTA KOTA BARU DI JAWA BARAT



1.5. Sistematika Pembahasan

Sistematika laporan ini adalah sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Berisi latar belakang, maksud dan tujuan, lingkup pekerjaan, metode pendekatan serta sistematika pembahasan.

BAB II Tinjauan Teoritis Kota Baru

Berisi pengertian serta kategori kota-kota baru.

BAB III Tinjauan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Kebijaksanaan Pengembangan Kota Baru di Jawa Barat.

Berisi kebijaksanaan tata ruang dan perwilayahannya pembangunan Propinsi Jawa Barat dan rencana umum tata ruang, serta kebijaksanaan pengembangan kota baru.

BAB IV Gambaran Umum Kota Kota Baru di Jawa Barat

Berisi besaran dan penyebaran kota baru, kondisi eksisting dan rencana pengembangan serta tujuan pembangunan kota baru.

BAB V Kajian Pengelolaan Kota Kota Baru

Berisi aspek-aspek perencanaan, organisasi/kelembagaan, pembiayaan dan peraturan serta perundang-undangan

BAB VI Isue/Permasalahan Kelembagaan/Pengelolaan Kota Baru

Berisi permasalahan perencanaan, pemerintahan/kelembagaan, pembiayaan, serta peraturan dan perundang-undangan

BAB II

TINJAUAN TEORITIS KOTA BARU

Tinjauan teoritis kota baru ini terdiri dari dua bagian, yaitu pengertian kota baru dan kategori kota baru.

2.1. Pengertian Kota Baru

Secara terminologis pengertian ‘kota baru’ telah berkembang di berbagai negara sesuai dengan perwatakan serta tata lakunya yang tipikal. Disamping terminologi umum sebagai ‘New Town’ misalnya dikenal juga ‘newton’ ; ‘neustadt’ ; ‘niewestad’ ; ‘villeneuve’ ; ‘novgorod’ ; atau ‘novigrad’ (Von Hertzen ; Spreiregen, 1978).

Berbagai literatur dan tinjauan praktis telah mengemukakan pengertian umum kota baru ini dari berbagai sudut pandangan dan ruang lingkup tinjauan. Dari beberapa tinjauan yang umum dikemukakan pengertian kota baru tersebut pada dasarnya bertolak dari :

- a. Masa atau kurun waktu pembangunan atau pendiriannya.
- b. Segi letak geografisnya.
- c. Fungsi dan jangkauan pelayanannya.
- d. Sifat kemampuan peranannya secara internal maupun eksternal.

Secara umum ‘kota baru’ dapat diartikan sebagai :

1. Kota baru adalah kota yang direncanakan, dibangun dan dikembangkan pada saat satu atau beberapa kota lainnya yang direncanakan dan dibangun sebelumnya telah tumbuh dan berkembang.
2. Kota lengkap yang ditentukan, direncanakan, dibangun dan dikembangkan pada suatu wilayah dimana belum terdapat konsentrasi penduduk.
3. Kota lengkap yang direncanakan dan dibangun dalam rangka meningkatkan kemampuan dan fungsi permukiman atau kota kecil yang telah ada di sekitar kota induk untuk membantu pengembangan wilayah sekitar kota atau mengurangi beban kota induk.

4. Kota yang cukup mampu untuk berfungsi sebagai kota yang mandiri dalam arti dapat memenuhi kebutuhan pelayanan kebutuhan serta kegiatan usahanya sendiri atau sebagian besar dari penduduknya.
5. Kota baru juga dapat berupa suatu lingkungan permukiman berskala besar yang direncanakan dan dibangun untuk mengatasi masalah kekurangan perumahan di suatu kota besar. Secara fungsional kota baru demikian masih banyak tergantung kepada peran dan fungsi kota induknya. Dari segi jarak lokasinya berdekatan dengan kota induknya. Kota baru ini dikatakan juga sebagai 'kota satelit' dari kota induk tersebut.

2.2. Kategori Kota Baru

Dari tinjauan secara diskriptif mengenai evolusi kota baru sebagaimana diuraikan pada bagian terdahulu, maka dapat diidentifikasi bahwa sesuai dengan fungsi dan tujuannya kota baru sangat bervariasi dari segi lokasi, jenis serta pola fisiknya. Tetapi secara fungsional pada dasarnya dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis utama yaitu :

- a. Kota Baru yang direncanakan dan dikembangkan dalam kaitannya dengan suatu kota yang telah tumbuh dan berkembang. Umumnya jenis kota baru demikian dimaksudkan sebagai suatu upaya untuk membantu memecahkan permasalahan yang terjadi pada kota yang telah ada tersebut.
- b. Kota Baru yang direncanakan dan dikembangkan tersendiri yang walaupun fungsinya mempunyai kaitan dengan kota-kota yang telah tumbuh dan berkembang, tetapi kota-kota ini dikembangkan dengan fungsi khusus yang berkaitan dengan potensi tertentu. Kota demikian dapat dibangun sama sekali baru di atas suatu wilayah perawan atau dari suatu permukiman atau kota kecil yang kemudian dikembangkan sehingga memiliki kelengkapan sebagai suatu kota. Kota Baru demikian dikatakan sebagai 'Independent New Town' atau 'Self Sufficient New Town' atau 'Kota Baru Mandiri'.

Tabel II.1
Kategori Kota Baru

Sifat Kemampuan Kotabaru	Jenis Kotabaru	Fungsi Kota	Dasar Pengembangan Kota	Letak Geografis
Mandiri	1. Kota umum	- Pusat Pemerintahan	- Dikembangkan pada lahan perawan - Dikembangkan dari kota kecil yang telah ada	- Pada wilayah baru - Berjarak lebih dari 60 km dari kota besar atau kota menengah lainnya
	2. Kota perusahaan	- Kota industri - Kota pertambangan - Kota usaha hutan	- Dikembangkan pada lahan perawan - Dikembangkan pada permukiman atau kota yang berdekatan dengan kegiatan usaha yang akan dikembangkan.	- Pada wilayah lahan perawan atau pada permukiman atau kota kecil yang telah ada - Pada umumnya berjarak lebih besar dari 60 km dari kota besar atau kota menengah lainnya - Terpisah oleh wilayah bukan kota
	3. Kota khusus	- Instalasi militer - Instalasi ketenagaan - Pusat penelitian dan percobaan - Pusat rekreasi (resort) - Permukiman khusus	- Dikembangkan pada lahan perawan wilayah baru. - Dikembangkan dari permukiman atau kota kecil yang telah ada	- Pada wilayah baru atau permukiman/kota kecil yang ada - Berjarak fisik lebih besar dari 60 km dari kota besar atau kota menengah lainnya.
Penunjang	1. Kotabaru satelite/ Kotabaru di pinggiran luar kota besar	- Perumahan/pemukiman lengkap (dormitory town) - Permukiman berskala besar	- Dikembangkan pada lahan kosong dan luas (minimum 1000 Ha) di pinggiran luar kota	- Wilayah pinggiran luar kota - Berjarak maks. 20 km dari kota induk - Terpisah oleh suatu jalur hijau (green belt)
	2. Kotabaru metropolitan	- Perumahan/pemukiman berskala besar yang lengkap tetapi kegiatan kerja sebagian besar penduduknya di kota induk	- Peningkatan dan pengembangan permukiman atau kota kecil yang sudah ada di sekitar kota metropolis di wilayah metropolitan	- Permukiman atau kota kecil yang telah ada - Berjarak sampai 50 km dari kota induk - Terpisah oleh wilayah bukan kota

Sumber : Prof. Djoko Sujarto, 1997.

BAB III

TINJAUAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH DAN KEBIJAKSANAAN PENGEMBANGAN KOTA BARU DI JAWA BARAT

3.1. Kebijaksanaan Tata Ruang dan Perwilayahahan Pembangunan

Propinsi Jawa Barat

Dalam kerangka pembangunan jangka panjang kedua, Wilayah Propinsi Jawa Barat dibagi menjadi tiga wilayah pengembangan. Tiga wilayah pengembangan tersebut memiliki skala pelayanan dan keterkaitan dalam sistem nasional dan memiliki fungsi sebagai pintu keluar dan pintu masuk yang menunjang kegiatan perekonomian, yaitu :

- a. Wilayah Pengembangan Barat, dengan pusat pertumbuhan utama Bojonegara.
- b. Wilayah Pengembangan Tengah, dengan pusat pertumbuhan utama Bandung.
- c. Wilayah Pengembangan Timur, dengan pusat pertumbuhan utama Cirebon.

Berdasarkan karakteristik, kondisi dan potensi serta arah pengembangan masing-masing wilayah pengembangan akan terdiri dari wilayah utama dan wilayah penunjang. Sistem perkotaan yang akan dikembangkan adalah :

A. Sistem Kota di Wilayah Pengembangan Barat

1. Wilayah Utama, meliputi :
 - a. Hirarki Kota I.B adalah Bojonegara (termasuk Cilegon dan Merak)
 - b. Hirarki Kota II.B adalah Serang dan Cikande
 - c. Hirarki Kota III.B adalah Anyer dan Ciomas
2. Wilayah Penunjang, meliputi :
 - a. Hirarki Kota II.B adalah Pandeglang, Labuan, Malimping dan Rangkasbitung
 - b. Hirarki Kota III.B adalah Panimbang
 - c. Hirarki Kota IV.B adalah Saketi, Cipanas, Bayah, Muarabinuangen dan Cigeulis.

B. Sistem Kota di Wilayah Pengembangan Tengah

1. Wilayah Utama, meliputi :
 - a. Hirarki Kota I.A adalah Kotamadya Dati II Bandung
 - b. Hirarki Kota II.A adalah Tangerang, Ciputat, Depok, Bekasi, Bogor, Pondok Gede, Cikarang, Cikampek, Cimahi, Padalarang dan Jatinangor.
 - c. Hirarki Kota III.A adalah Balaraja, Pasar Kemis, Cikupa, Tigaraksa, Parung, Cileungsi, Serpong, Cibinong, Tambun, Jonggol, Karawang, Pamanukan, Purwakarta, Kalijati, Subang, Soreang dan Sumedang.
 - d. Hirarki Kota IV.A adalah Teluknaga, Babakan, Leuwiliang, Rumpin, Jasinga, Rengasdengklok, Pangalengan, Lembang, Cicalengka, Majalaya, Ciparay dan Banjaran.
2. Wilayah Penunjang, meliputi :
 - a. Hirarki Kota III.A adalah Pelabuhan Ratu, Sukabumi, Cianjur dan Garut
 - b. Hirarki Kota IV.A adalah Cibadak, Cimanggu, Segaranten, Sukanegara, Sindangbarang, Ciranjang, Cisaat, Cikajang, Cidaun, Ujunggenteng dan Pameungpeuk.

C. Sistem Kota di Wilayah Pengembangan Timur

1. Wilayah Utama, meliputi :
 - a. Hirarki Kota I.B adalah Kotamadya Dati II Cirebon
 - b. Hirarki Kota II.B adalah Indramayu, Kadipaten dan Sumber
 - c. Hirarki Kota III.B adalah Jatibarang, Palimanan, Majalengka, Ciledug dan Weru
 - d. Hirarki Kota IV.B adalah Karang Ampel, Losarang, Cikijang, Cilimus, Arjawinangun dan Losari
2. Wilayah Penunjang, meliputi :
 - a. Hirarki Kota II.B adalah Tasikmalaya dan Banjar
 - b. Hirarki Kota III.B adalah Kuningan, Ciamis, Singaparna, Cijulang dan Pangandaran

- c. Hirarki Kota IV.B adalah Ciawi, Cipatujah, Karangnungan, Banjarsari dan Parigi.

Lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 3.1.

3.2. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bogor, Tangerang, Bekasi, Karawang, Purwakarta, Serang dan Bandung

3.2.1. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor

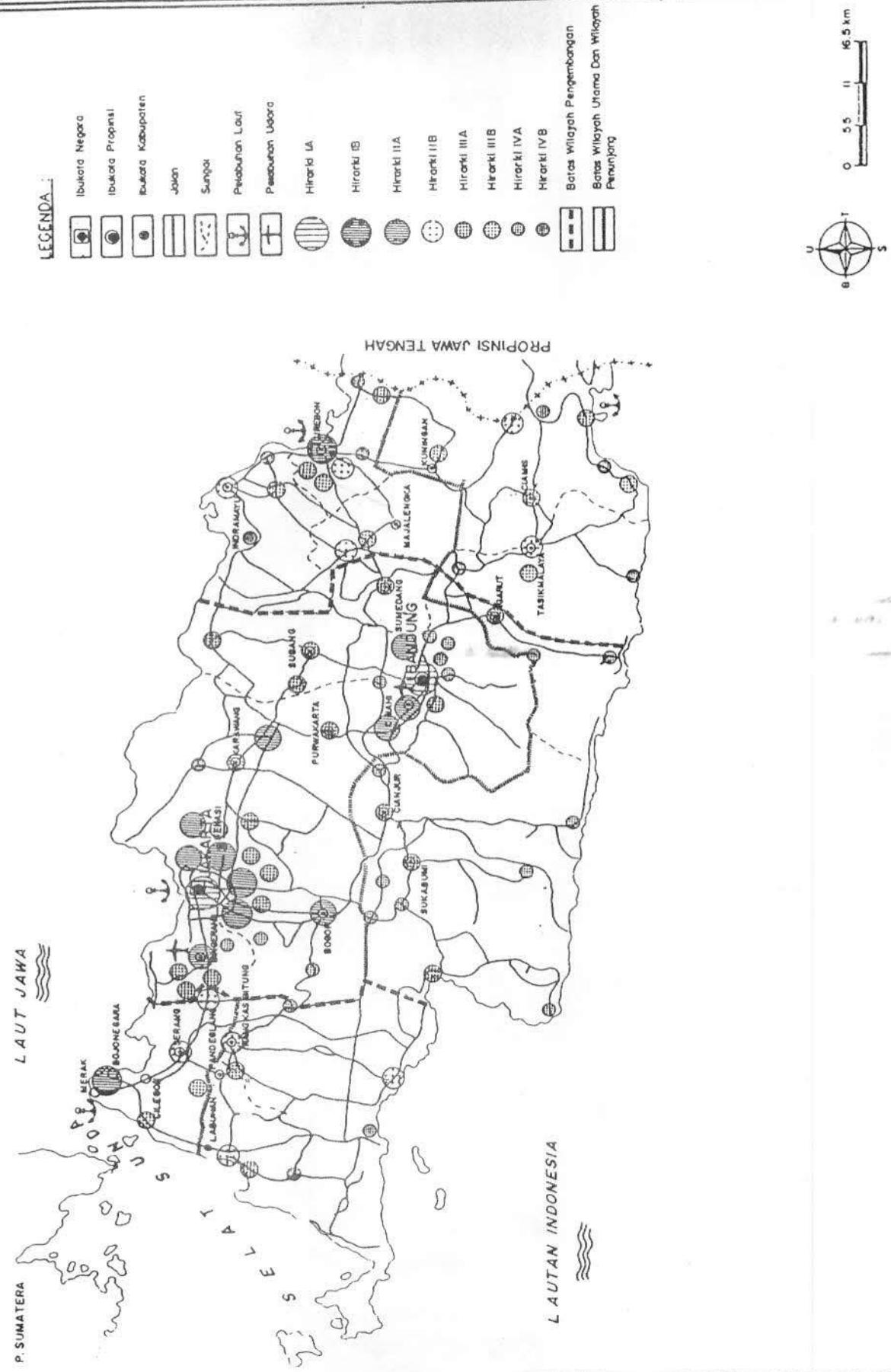
Secara umum terdapat 3 sub wilayah utama untuk arahan pengembangan ini, yaitu :

1. Sub Wilayah Tengah, yang merupakan koridor regional Jakarta - Bogor dengan perkembangan yang lebih menonjol jika dibandingkan dengan kedua sub wilayah lainnya.
2. Sub Wilayah Barat, yang terdiri atas kawasan lindung dan budidaya. Kawasan budidaya yang dapat dikembangkan disini bervariasi atas kegiatan pertanian tanaman tahunan, pertanian lahan basah, pertanian lahan kering, dan eksplorasi bahan galian. Dilihat dari rekomendasi sebenarnya dapat dikemukakan bahwa tanaman tahunan relatif lebih luas, kemudian baru diikuti oleh tanaman lahan basah dan lahan kering.
3. Sub Wilayah Timur, yang terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budidaya. Kawasan budidaya yang dapat dikembangkan meliputi kegiatan pertanian tanaman lahan basah, pertanian tanaman lahan kering, dan eksplorasi bahan galian. Dilihat dari rekomendasi sebenarnya dapat dikemukakan bahwa tanaman lahan kering dan tanaman tahunan. Selain itu secara khusus pada sub wilayah ini dikembangkan kegiatan pariwisata.

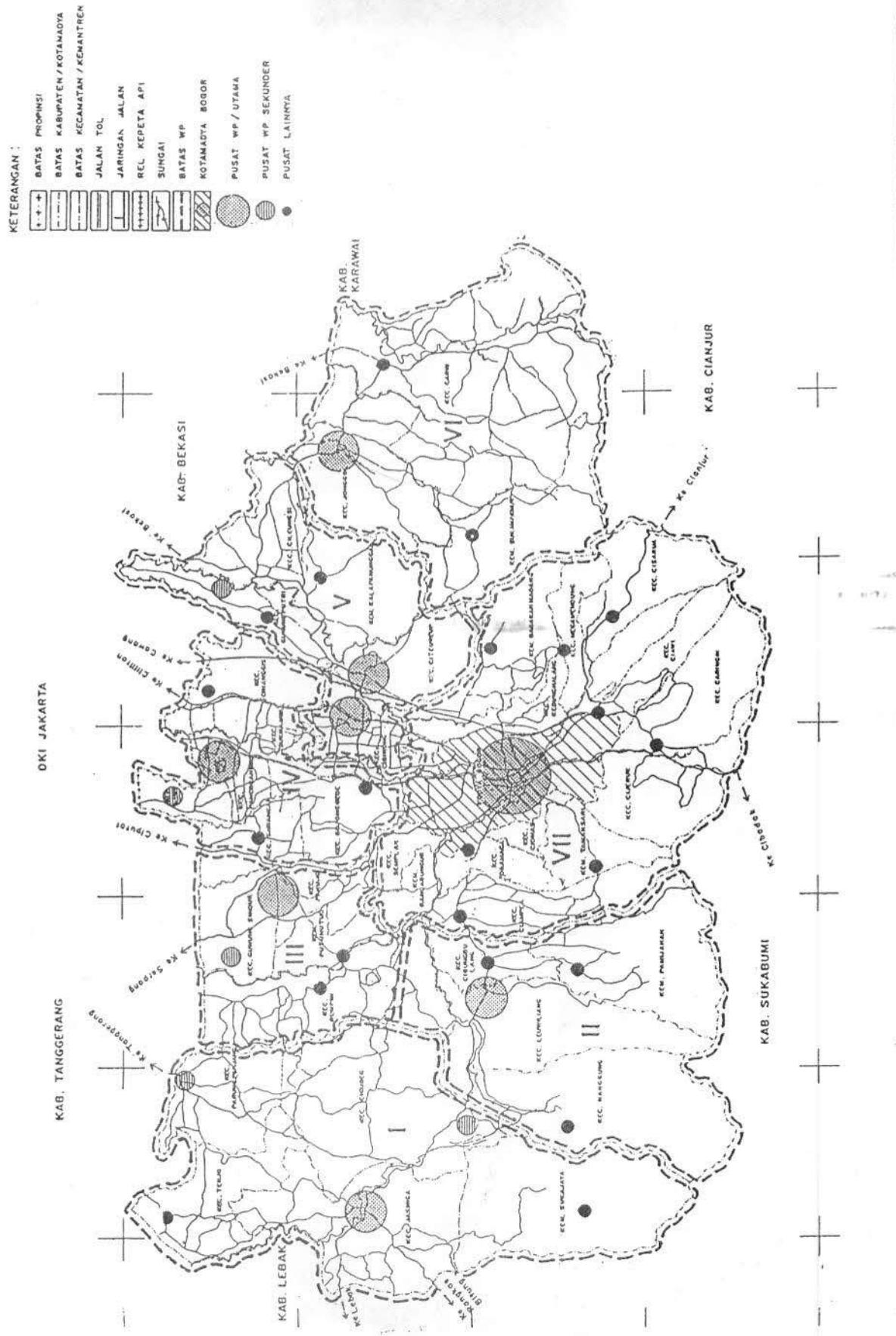
Untuk mengetahui gambaran pengembangan ruang wilayah Kabupaten Bogor dapat dilihat pada Gambar 3.2.

IDENTIFIKASI PENATAAN ADMINISTRASI PEMERINTAHAN KOTA-KOTA BARU DI WILAYAH JAWA BARAT

GAMBAR 3.1 PETA WILAYAH PENGEMBANGAN PROPINSI JAWA BARAT



GAMBAR 3.2 PETA PENGEMBANGAN RUANG WILAYAH KABUPATEN BOGOR



3.2.2. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Tangerang

Kebijaksanaan sistem perwilayahan didasarkan pada konsep membuka simpul-simpul pertumbuhan di luar Kotamadya Tangerang, guna melayani pergerakan arus manusia dan barang dari daerah belakang ke luar wilayah dengan tiga pusat pertumbuhan utama yaitu :

1. Serpong di bagian Selatan yang menunjukkan perkembangan pesat sebagai daerah permukiman.
2. Balaraja di bagian Barat yang menunjukkan perkembangan sebagai kawasan industri dan permukiman.
3. Teluknaga di bagian Utara yang akan dikembangkan dengan skala besar dan dibutuhkan sebagai pemicu pertumbuhan di bagian Utara yang perkembangannya tertinggal di bagian Selatan.

Sedangkan untuk konfigurasi hirarki kota dibentuk guna mengarahkan struktur tata ruang yang dituju. Pembentukannya mempertimbangkan pola pergerakan dan didasarkan atas proyeksi perkembangan kota-kota pada tahun rencana.

Untuk lebih jelasnya rencana struktur tata ruang dapat dilihat pada gambar 3.3.

3.2.3. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bekasi

Rencana sistem kegiatan pembangunan di Kabupaten Dati II Bekasi dikembangkan adanya 3 (tiga) Wilayah Pelayanan (WP), yaitu :

- Wilayah Pelayanan I (Zona Barat)

Batas WP ini meliputi wilayah yang berbatasan langsung dengan DKI Jakarta dan Kotamadya Bekasi yang terdiri dari tiga wilayah kecamatan yaitu Kecamatan Tarumajaya, Babelan dan Kecamatan Tambun.

- Wilayah Pelayanan II (Zona Utara)

Dominasi kegiatan pada zona ini terutama diarahkan pengembangan kegiatan pertanian lahan basah pada kawasan yang mempunyai prasarana irigasi teknis. Sedangkan pada pusat-pusat pertumbuhan (seperti ibukota kecamatan) dapat

diakomodir pembangunan rumah individu dengan tetap tidak mengganggu sistem pertanian lahan basah yang mempunyai irigasi teknis secara baik. Wilayah yang termasuk kedalam zona ini meliputi : Kecamatan Muaragembong, Cabangbungin, Tambelang, Sukatani, Pebayuran, Kedungwaringin, sebagian Kecamatan Cikarang dan sebagian Kecamatan Cibitung.

- Wilayah Pelayanan III (Zona Selatan)
Wilayah ini diarahkan untuk kegiatan perkotaan (industri dan permukiman berskala besar), selain itu di bagian selatan (Cibarusah) pengembangannya diarahkan untuk pertanian lahan kering/tanaman tahunan. WP III ini meliputi Kecamatan Setu, Lemahabang, Serang, Cibarusah, sebagian Kecamatan Cikarang dan sebagian Kecamatan Cibitung dengan jumlah penduduk yang dapat ditampung diperkirakan sebanyak 9222.953 jiwa.

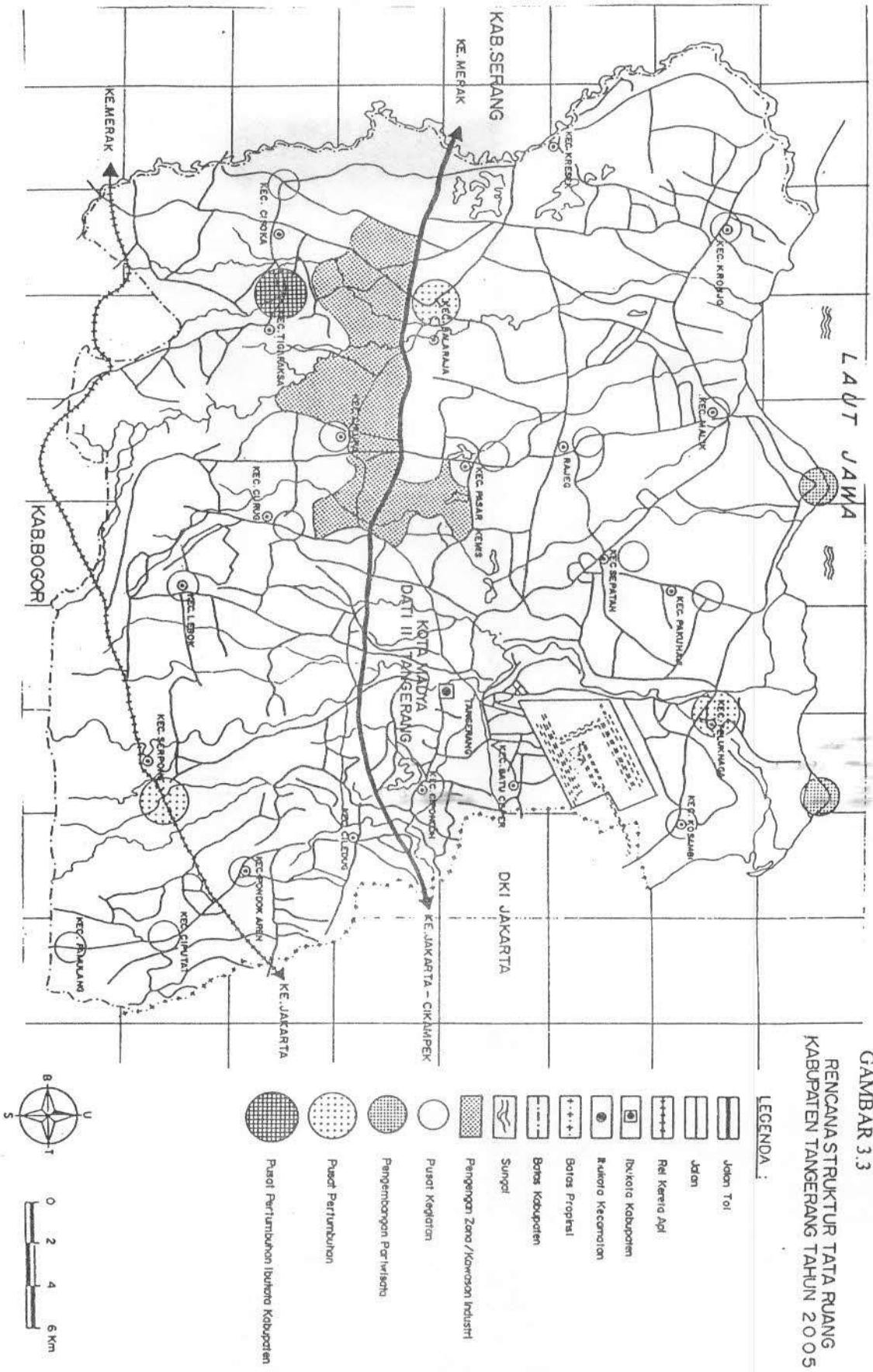
Rencana struktur wilayah Kab. Datu II Bekasi dapat dilihat pada Tabel III.1.

IDENTIKASI PENATAAN ADMINISTRASI PEMERINTAHAN „KOTA-KOTA BARU DI WILAYAH JAWA BARAT

GAMBAR 3.3

RENCANA STRUKTUR TATA RUANG
KABUPATEN TANGERANG TAHUN 2005

KABUPATEN TANGERANG



Tabel III.1

Rencana Struktur Ruang Wilayah Kabupaten Dati II Bekasi, Tahun 2003

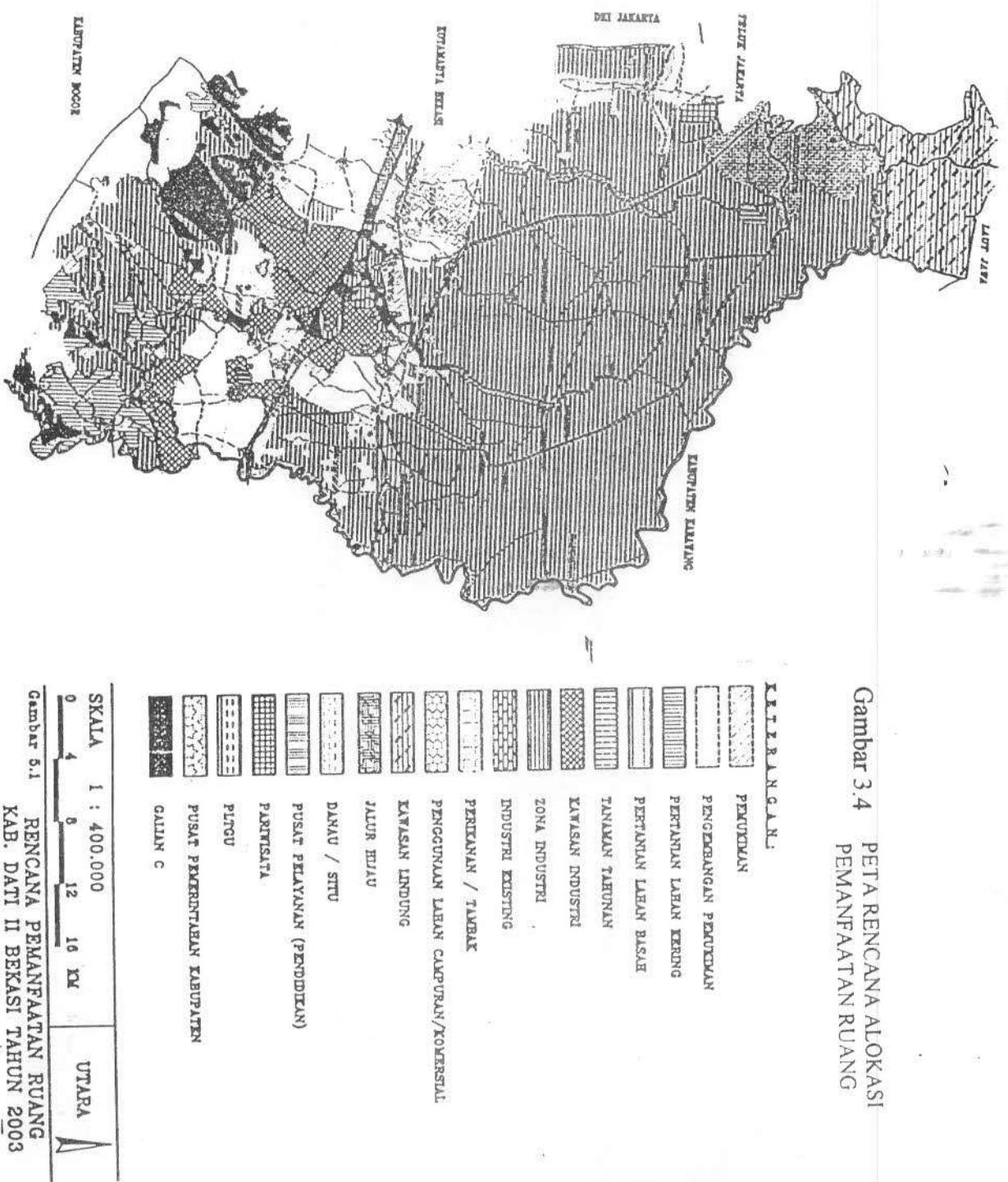
Wilayah Pelayanan	Kecamatan	Luas (Ha)	Arahan Penduduk (Jiwa)	Ruang Utama	Orientasi Pemanfaatan Fasilitas
WP I (Zona Barat)	Tarumajaya Babelan Tambun	19.702	569.975	Permukiman perkotaan Pertanian Perdagangan dan jasa Permukiman perdesaan	Ke DKI Jakarta dan Kotamadya Bekasi
WP II (Zona Utara)	Muaragembong Cabangbungin Sukatani Tambelang Pebayuran Kedungwaringin sebagian Kec. Cikarang sebagian Kec. Cibitung	59.063	621.178	Permukiman perdesaan Pertanian Kawasan lindung pantai	Ke Kotamadya Bekasi dan Kota Cikarang (calon ibukota Kab. Bekasi)
WP III (Zona Selatan)	Lemahabang Serang Setu Cibarusah sebagian Kec. Cikarang sebagian Kec. Cibitung	48.623	922.953	Permukiman perkotaan Pemerintahan Perdagangan dan jasa Industri Pertanian	Ke DKI Jakarta dan Kotamadya Bekasi
	JUMLAH	127.388	2.114.106		

Sumber : RTRW Kabupaten Bekasi

Lebih lanjut rencana alokasi pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten Dati II Bekasi dapat dilihat pada Gambar 3.4.

IDENTIFIKASI PENATAAN ADMINISTRASI PEMERINTAHAN KOTA-KOTA BARU DI WILAYAH JAWA BARAT

Gambar 3.4 PETA RENCANA ALOKASI PEMANFAATAN RUANG



3.2.4. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Karawang

Kabupaten Karawang menetapkan 3 (tiga) wilayah pembangunan dalam dan arahan pengembangannya sebagai berikut :

1. Wilayah Pembangunan Utara

Meliputi Kecamatan Rengasdengklok, Batujaya, Pedes dan Rawamerta.

Pusat pengembangan utama Rengasdengklok, pusat pengembangan kedua adalah Batujaya, Pakis, Cibuaya dan Sungai Buntu.

Daerah ini diarahkan untuk peningkatan produksi budidaya perikanan dan beberapa kawasan dipertahankan untuk hutan lindung dan wisata pantai.

2. Wilayah Pembangunan Tengah Selatan

Meliputi Kecamatan Telagasari, Klari, Karawang, Telukjambe dan Kecamatan Pangkalan.

Pusat pengembangan utama adalah Karawang, sedangkan pusat pengembangan kedua adalah Telagasari, Kosambi, Teluk Jambe dan Loji.

Daerah ini diarahkan untuk peningkatan produksi pangan. Wilayah antara saluran irigasi dan sepanjang Jalan Negara dikembangkan untuk daerah industri, pusat pemerintahan, perdagangan dan jasa. Kecamatan Teluk Jambe dan Pangkalan dikembangkan untuk peternakan, pertanian lahan kering, hortikultura, perkebunan, kehutanan, pariwisata, pendidikan dan permukiman.

3. Wilayah Pembangunan Timur

Meliputi Kecamatan Cikampek, Jatisari, Tempuran, Lemahabang dan Kecamatan Cilamaya. Pusat pengembangan utama adalah Cikampek, sedangkan pusat pengembangan kedua adalah Cikalang, Cilamaya, Tempuran dan Lemahabang. Arahan pemanfaatan ruang Cikampek untuk industri, jasa, perdagangan dan permukiman.

Wilayah sepanjang pantai dikembangkan untuk budidaya air payau dan perikanan laut serta hutan lindung dan wisata pantai.

3.2.5. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Purwakarta

Untuk mencapai struktur tata ruang yang dituju maka hierarki kota-kota di Kabupaten Purwakarta yang disarankan adalah sebagai berikut :

- Kota Orde I adalah kota Purwakarta

Kedudukan kota Purwakarta sebagai pusat administrasi Kabupaten Purwakarta memungkinkan kota ini sebagai kota orde I. Sebagai kota orde I, maka kota Purwakarta diarahkan sebagai pusat pelayanan di Kabupaten Purwakarta.

- Kota Orde II adalah kota Plered, Wanayasa dan Campaka

Fungsi kota orde II ini adalah untuk membantu fungsi kota Purwakarta untuk melayani seluruh wilayah Kabupaten Purwakarta. Ketiga kota yang tergolong ke dalam orde II ini memiliki potensi untuk dapat melayani wilayah belakangnya.

Untuk lebih jelasnya struktur tata ruang Kab. Purwakarta dapat dilihat pada Gambar 3.5.

IDENTIFIKASI PENATAAN ADMINISTRASI PEMERINTAHAN KOTA-KOTA BARU DI WILAYAH JAWA BARAT

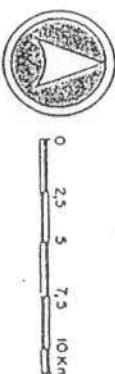


Gambar 3.5
PETA STRUKTUR TATA RUANG
KABUPATEN PURWAKARTA

Keterangan :

- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan
- Jalan Toll
- Jalan Propinsi
- Jalan Kabupaten
- Jalan Kereta Api
- Rencana Jalan Toll
- Ibukota Kabupaten
- Ibukota Kecamatan
- Waduk
- Sungai
- Pusat SWP
- Batas SWP

SUMBER : HASIL RENCANA 1994



KABUPATEN PURWAKARTA

JAWA BARAT

3.2.6. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Serang

Berdasarkan kecenderungan perkembangan pola ruang seperti tersebut di atas, maka struktur tata ruang yang ada di Kabupaten Serang dimasa ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

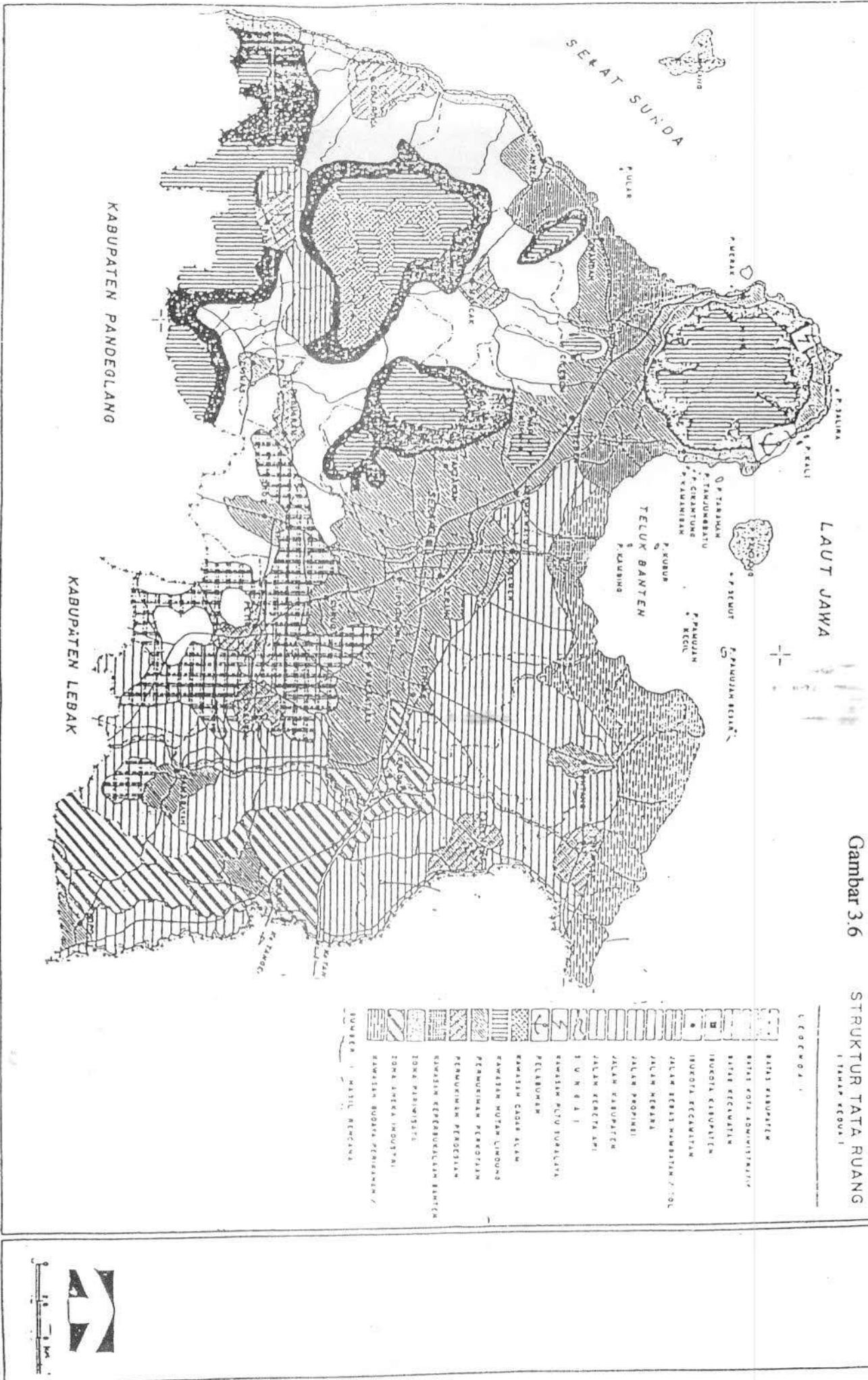
1. Wilayah bagian barat cenderung berkembang dengan kegiatan utama industri berskala nasional, pusat permukiman, perdagangan dan jasa, pusat pemerintahan Kotip, potensi pertanian lahan kering, kawasan lindung, kawasan pariwisata, kawasan pelabuhan niaga dan kawasan pelabuhan penyeberangan Merak.
2. Wilayah Serang bagian tengah cenderung berkembang sebagai pusat pemerintahan, permukiman perkotaan, pelayanan perdagangan dan jasa, pusat koleksi dan distribusi.
3. Wilayah serang bagian timur dengan pusat pertumbuhan Cikande cenderung berkembang dengan fungsi utama yang kawasan industri, perdagangan dan jasa, permukiman perkotaan, pertanian lahan basah, pertanian lahan kering, perkebunan dan perikanan tambak.

Dalam kebijaksanaan perkotaan menurut pola dasar pembangunan, wilayah Kabupaten Serang terbagi atas tiga pusat pertumbuhan, yaitu :

- Pusat pertumbuhan Cilegon, dengan pusatnya Kota Cilegon dan Bojonagara.
- Pusat pertumbuhan Serang, dengan pusatnya Kota Serang.
- Pusat pertumbuhan Cikande, dengan pusatnya kota Cikande.

Struktur tata ruang dapat dilihat pada Gambar 3.6.

Gambar 3.6 STRUKTUR TATA RUANG
Sumber: www.pps.ub.ac.id



3.2.7. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bandung

Secara umum, Wilayah Pembangunan Kabupaten Dati II Bandung dibagi menjadi 10 (sepuluh) wilayah, yaitu :

a. WP Soreang

Wilayah pengembangan yang berpusat di kota Soreang ini meliputi Kecamatan Soreang, Cililin, Katapang, Pasirjambu dan Ciwidey. Sebagai pusat pengembangan, kota Soreang yang memang telah berkembang menjadi pusat Pemerintahan Kabupaten dan telah ditetapkan sebagai Ibukota Kabupaten Bandung, selain itu Soreang juga merupakan pusat jasa perdagangan, permukiman dan pertanian.

b. WP Padalarang

Wilayah pengembangan ini meliputi Kecamatan Padalarang, Cipatat, Ngamprah, Batujajar dengan pusat pengembangan kota Padalarang.

c. WP Banjaran, WP Majalaya dan WP Cicalengka

Ketiga wilayah pengembangan ini memiliki karakteristik yang sama terutama dalam kegiatan dasar dari daerah perkotaan yang menjadi pusat wilayah pengembangannya.

d. WP Cimahi

Wilayah pengembangan Cimahi yang berpusat di Kota Administrasi Cimahi benar-benar berkembang sebagai kota menengah baik di Kabupaten Bandung maupun di tingkat Jawa Barat.

e. WP Lembang

Seperti halnya wilayah pengembangan lain, WP Lembang yang mencakup Kecamatan Lembang dan Cisarua dan berpusat di kota Lembang, menunjukkan perkembangan yang sesuai dengan arahan pengembangan berdasarkan pola dasar pembangunan Kabupaten Bandung.

f. WP Cikalang Wetan dan WP Sindangkerta

Kedua WP ini dengan pusat masing-masing Kota Kecamatan Cikalang Wetan dan Sindangkerta memiliki kegiatan dasar sebagai daerah perkebunan, pertanian dan daerah pengembangan pariwisata.

g. Wilayah Penyangga

WP ini meliputi Kecamatan-kecamatan Cimenyan, Cilengkrang, Cileunyi, Bojongsoang, Dayeuhkolot dan Margahayu.

3.3. Implikasi Kebijaksanaan Tata Ruang Terhadap Pembangunan Kota Baru di Jawa Barat

Mengacu kepada RTRW Propinsi Dati I Jawa Barat, beberapa muatan rencana yang terkait dengan pengembangan kota baru adalah sebagai berikut :

A. Rencana Pemanfaatan Ruang

Muatan rencana yang terkait dengan pengembangan kota baru adalah rencana pengembangan kawasan permukiman sebagai salah satu komponen/jenis pemanfaatan ruang. Mengacu kepada RTRW Propinsi Dati I Jawa Barat, pengembangan permukiman skala besar (yaitu kawasan permukiman dalam jumlah unit rumah yang banyak dan lahan yang sangat luas) ditujukan untuk mendukung perkembangan kawasan yang tumbuh cepat, misalkan kota metropolitan dan kawasan industri yang sangat luas. Pada masa yang akan datang, untuk mengakomodasi sisi 'demand', permukiman skala besar dikembangkan di Kabupaten Serang, Tangerang, Bekasi, Bogor, Karawang dan Purwakarta.

B. Rencana Pengembangan Kawasan Tertentu

Muatan rencana pengembangan kawasan tertentu juga terkait dengan pengembangan kota baru. Muatan rencana tersebut yaitu kawasan andalan

permukiman terkonsentrasi di Bogor, Tangerang, Bekasi, Bandung, Serang, Cirebon, Karawang dan Purwakarta.

Berdasarkan hal tersebut dapat terlihat bahwa pengembangan kawasan andalan permukiman tersebut berkaitan dengan pengembangan kota baru (permukiman skala besar) yang bersifat strategis dalam konteks pengembangan wilayah Jawa Barat.

Berdasarkan kedua rencana kebijaksanaan tersebut di atas dapat dilihat bahwa permasalahan pengembangan kota-kota baru (permukiman skala besar) dihadapi oleh wilayah-wilayah di bagian utara Jawa Barat wilayah utama yang berfungsi sebagai motor penggerak utama perekonomian Jawa Barat.

3.4. Kebijaksanaan Pengembangan Kota Baru

Kebijaksanaan pengembangan kota baru dapat merujuk kepada peraturan-peraturan, kebijaksanaan dan rencana yang terkait dengan pengembangan kota baru.

Berdasarkan kajian literatur, maka beberapa substansi kebijaksanaan yang berkaitan dengan pengembangan kota baru dalam konteks nasional maupun Propinsi Jawa Barat adalah sebagai berikut :

1. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
Tujuan : Membangun dan permukiman yang layak, sehat, aman serasi dan teratur.
2. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang
Tujuan : Untuk terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan yang berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional serta terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya secara berkualitas.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah.

Tujuan : Untuk mengatur penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial dalam lingkungan permukiman yang dibangun Perum Perumnas atau Perusahaan Pembangunan Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota.

Tujuan : Untuk menciptakan tertib pembangunan dan pengembangan kota sebagai unsur pendorong pembangunan nasional dan untuk melaksanakan pembangunan kota secara terpadu, pemanfaatan ruang kota yang optimal, berkelanjutan, seimbang dan serasi.

5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan.

Tujuan : Untuk memenuhi kebutuhan para pengusaha pembangunan perumahan akan penyediaan tanah perumahan serta agar dapat diselenggarakan secara tertib sehingga tanah yang disediakan benar-benar dapat dimanfaatkan secara optimal sesuai dengan fungsi dan tujuannya.

6. Surat Keputusan Bersama MENDAGRI, Menteri PU, dan MENPERA Nomor 648-384 Tahun 1992, Nomor 739/KPTS/1992 dan Nomor 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang.

Tujuan : Agar ketentuan pembangunan perumahan dan permukiman dengan lingkungan hunian yang berimbang dapat dilaksanakan dengan baik oleh para pengusaha pembangunan perumahan, aparat Pemerintah di Daerah dan bank-bank pemberi kredit perumahan.

BAB IV

GAMBARAN UMUM KOTA KOTA BARU DI JAWA BARAT

4.1. Besaran dan Penyebaran Ruang Kota Baru di Jawa Barat

A. Kota Kota Baru di Kabupaten Dati II Bogor

Tabel IV.1
Besaran dan Penyebaran Kota Baru di Kabupaten Bogor Tahun 1999

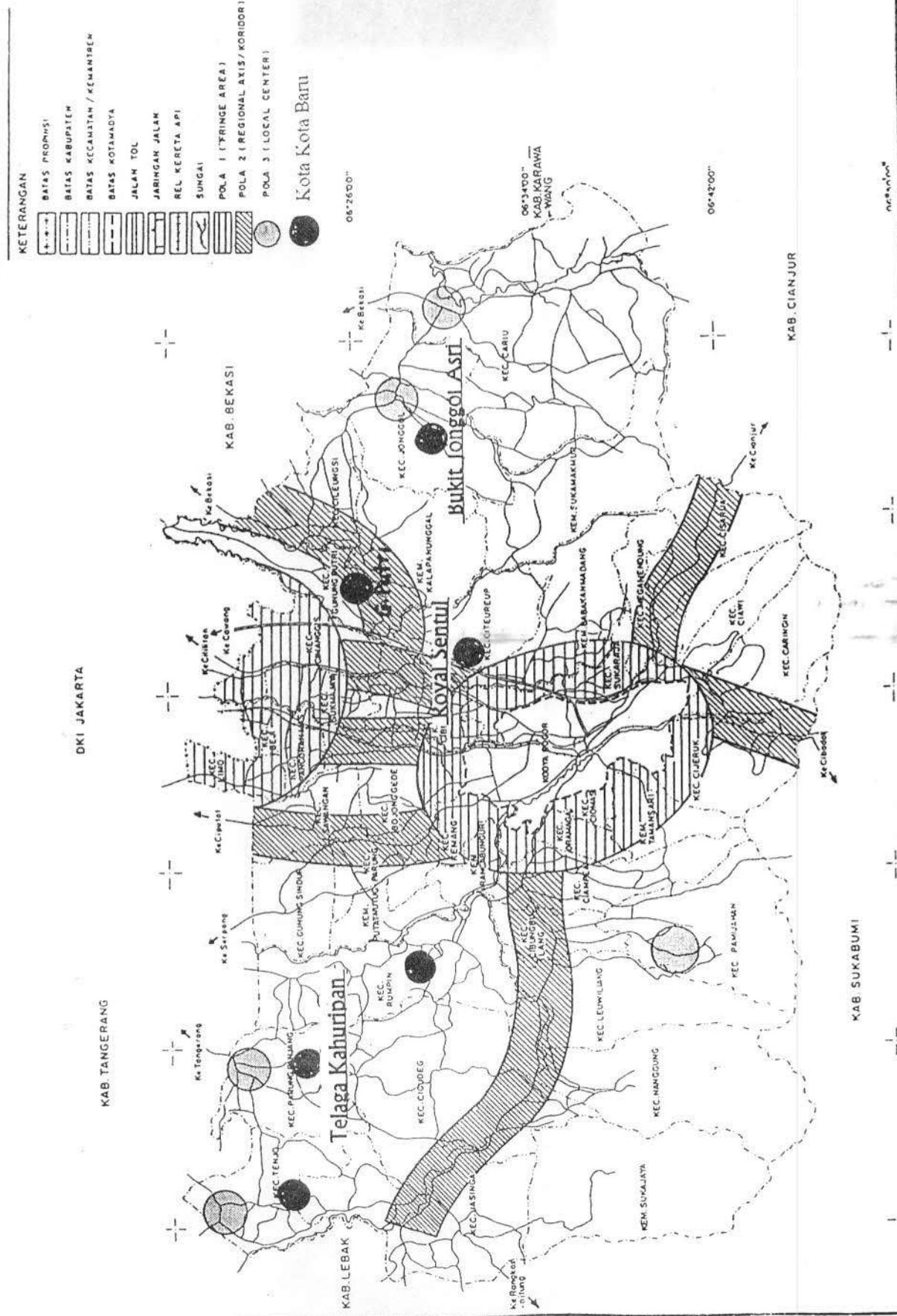
No.	Nama Kota Baru	Lokasi (Kecamatan)	Luas (Ha)	Perkembangan Fisik		Jumlah Rumah Yang Direncanakan
				Realisasi Pem- bebasan Lahan (Ha atau unit)	Perumahan (unit)	
1.	Bukit Sentul/Royal Sentul	Citeureup & Sukaraja	2.465	2.235 Ha	4.704	22.214
2.	Citra Indah/Citra Land	Jonggol	1.200	550 Ha		
3	Kota Tenjo/Pratiwi	Kec. Tenjo	3.000	550 Ha		
4.	G. Munara	Rumpin	450	329 Ha		
5.	Telaga Kahuripan	Parung	490	432 Ha		
6.	Kota Wisata Gn. Putri	Gn. Putri	700	-		

*Sumber : Bappeda Tingkat II Bogor
Pengelola/Developer*

Besaran dan penyebaran dapat dilihat pada Gambar 4.1.

IDENTIFIKASI PENATAAN ADMINISTRASI PEMERINTAH

GAMBAR 4.1 PETA BESARAN DAN PENYEBARAN KOTA KOTA BARU DI KAB. BOGOR



B. Kota kota baru di Kabupaten Dati II Tangerang

Tabel IV.2

Besaran dan Penyebaran Kota Baru di Kabupaten Tangerang Tahun 1999

No.	Nama Kota Baru	Lokasi (Kecamatan)	Luas (Ha)	Perkembangan Fisik		Jumlah Rumah Yang Direncanakan
				Realisasi Pem- bebasan Lahan (Ha atau unit)	Perumahan (unit)	
1.	Bumi Serpong Damai	Serpong, Legok	5.950	3.217 Ha	13.866	139.000
2.	Alam Sutera	Serpong	700	-	2.500	13.800
3	Bintaro Jaya	Ciputat	500	-	-	25.050
4.	Gading Serpong	Legok, Curug	1.008	1.008 Ha	5.900	35.000
5.	Lippo Karawaci	Curug	500	500 Ha	-	50.000
6.	Citra Raya	Cikupa	1.500	1.000 Ha	-	8.500
7.	Tigaraksa	Tigaraksa	1.000	1.000 Ha	-	11.000

*Sumber : Bappeda Tingkat II Tangerang
Pengelola/Developer*

Besaran dan penyebaran dapat dilihat pada Gambar 4.2.

C. Kota Kota Baru di Kabupaten Dati II Bekasi

Tabel IV.3

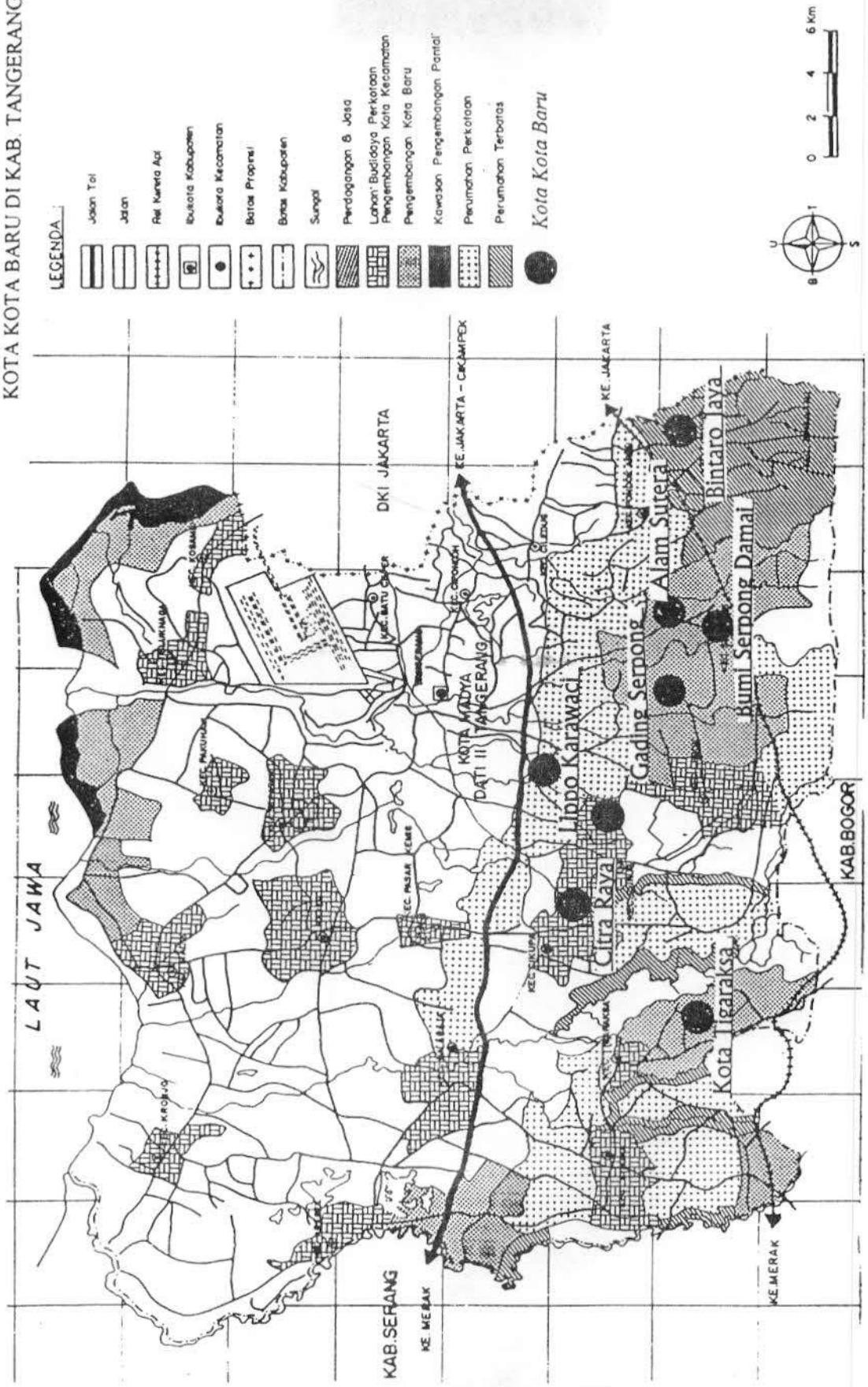
Besaran dan Penyebaran Kota Baru di Kabupaten Bekasi Tahun 1999

No.	Nama Kota Baru	Lokasi (Kecamatan)	Luas (Ha)	Perkembangan Fisik		Jumlah Rumah Yang Direncanakan
				Realisasi Pem- bebasan Lahan (Ha atau unit)	Perumahan (unit)	
1.	Cikarang Baru	Lemahabang	1.180	1.571,26 Ha	5.614	120.000
2.	Kota Legenda	Bantarge- bang, Setu, Tambun	2.000	1.324,91 Ha	1.263	45.000
3	Lippo Cikarang	Serang dan Lemahabang	1.991,55	1.379,95 Ha	2.788	75.000
4.	Delta Mas	Serang dan Lemahabang	3.000	2.237,70 Ha	-	-

*Sumber : Bappeda Tingkat II Bekasi
Pengelola/Developer*

Besaran dan penyebaran dapat dilihat pada Gambar 4.3.

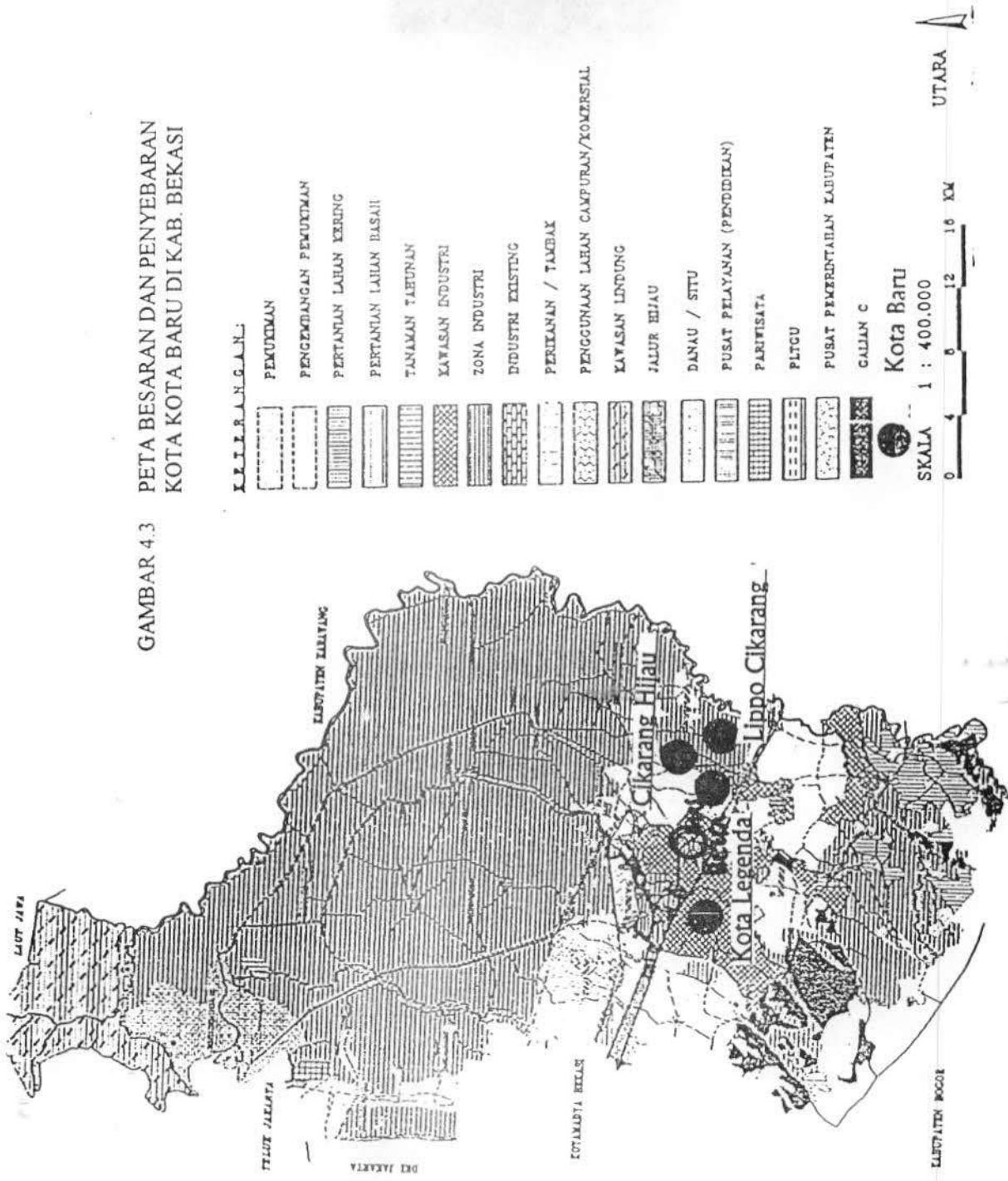
GAMBAR 4.2 PETA BESARAN DAN PENYEBARAN KOTA KOTA BARU DI KAB. TANGERANG



KABUPATEN TANGERANG

IDENTIKASI PENATAAN ADMINISTRASI PEMERINTAHAN KOTA-KOTA BARU DI WILAYAH JAWA BARAT

GAMBAR 4.3 PETA BESARAN DAN PENYEBARAN KOTA KOTA BARU DI KAB. BEKASI



D. Kota Kota Baru di Kabupaten Karawang, Purwakarta, Serang dan Bandung

Tabel IV.4

**Besaran dan Penyebaran Kota Baru di Kabupaten Karawang, Purwakarta, dan
Bandung 1999**

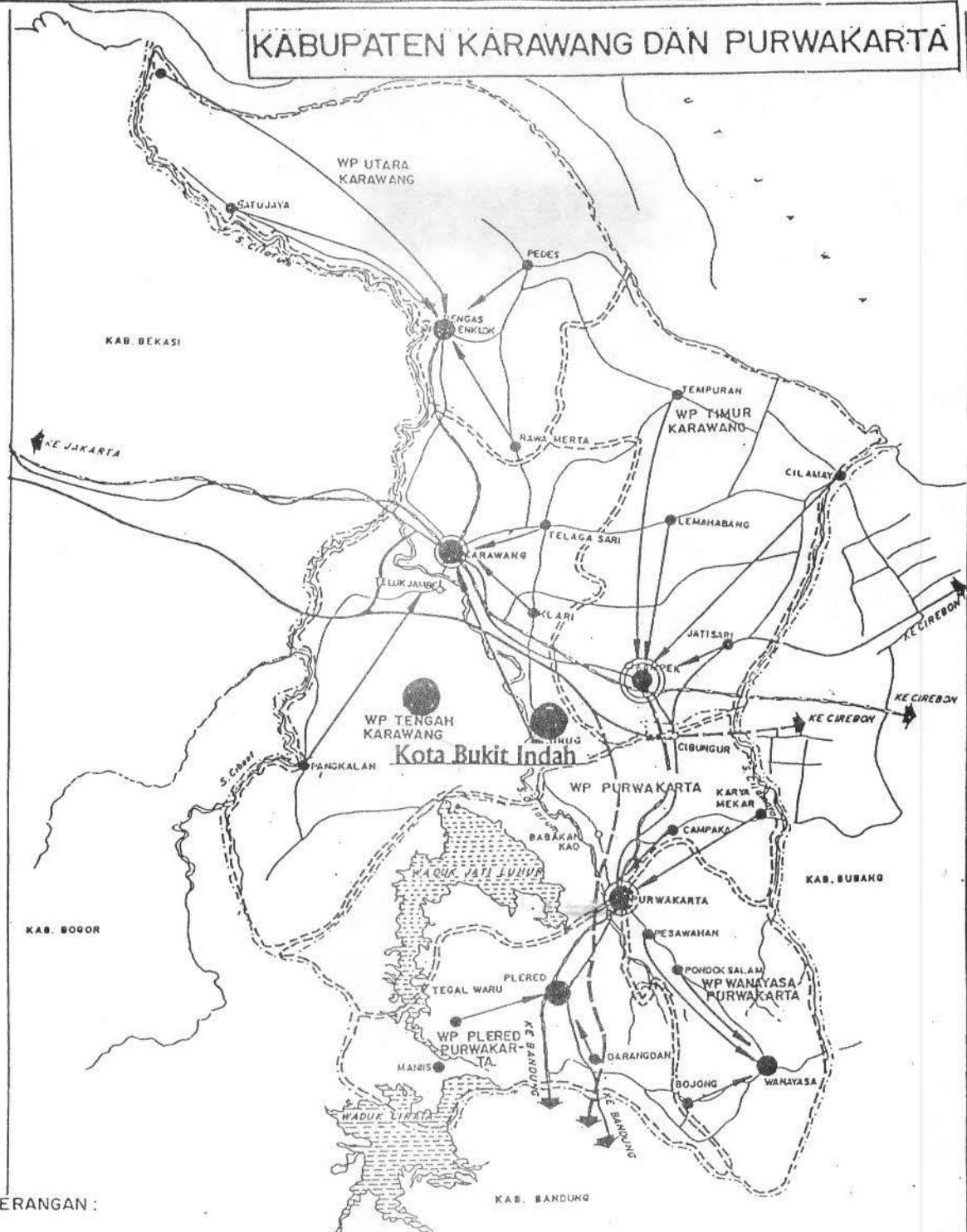
No.	Nama Kota Baru	Lokasi (Kecamatan)	Luas (Ha)	Perkembangan Fisik		Jumlah Rumah Yang Direncanakan
				Realisasi Pem- bebasan Lahan (Ha atau unit)	Perumahan (unit)	
1.	Kota Bukit Indah	Karawang & Purwakarta	9.100	-	-	-
2.	Padalarang	Bandung/ Padalarang	1.700	-	-	-
3	Selaputra	Bandung/ Soreang	1.700	-	-	-

*Sumber : Bappeda Tingkat II Karawang, Purwakarta dan Bandung
Pengelola/Developer*

Besaran dan penyebaran dapat dilihat pada Gambar 4.4.

KABUPATEN KARAWANG DAN PURWAKARTA

JAWA BARAT



GAMBAR 4.4 PETA BESARAN DAN PENYEBARAN KOTA KOTA BARU DI KAW. PURWASUKA

Kota Baru

	BATAS KABUPATEN		IBU KOTA KECAMATAN
	JALAN TOL		RENCANA JALAN TOL
	JALAN KABUPATEN		PUSAT WP PURWASUKA
	JALAN NEGARA		PUSAT PENGEMBANGAN I
	JALAN KERETA API		PUSAT PENGEMBANGAN II
	SUNGAI		PUSAT PENGEMBANGAN III
	DANAU / WADUK		SUB. PUSAT BARU
	IBU KOTA KABUPATEN		BATAS WP



4.2. Tujuan Pengembangan Kota Baru

Pengembangan kota baru (pemukiman skala besar) memiliki tujuan tertentu.

Tujuan pengembangan kota-kota baru di Jawa Barat adalah sebagai berikut :

1. Untuk menunjang kegiatan industri
2. Untuk menunjang kegiatan pemerintahan
3. Untuk memenuhi kebutuhan perumahan kota induk

Tabel IV.5
Tujuan Pembangunan Kota Baru

No.	Nama Kota Baru	Tujuan Pembangunan	Lokasi Kec./Kab.	Luas Izin Lokasi (Ha)
1.	Bumi Serpong Damai	Sebagai Kota Mandiri dan alternatif permukiman dalam wilayah Jabotabek	Serpong Legok Kab. Tangerang	5.950
2.	Alam Sutera	Kota penunjang dari kota induknya (Jakarta dan Tangerang) sebagai permukiman skala besar	Serpong Kab. Tangerang	700
3.	Gading Serpong	Permukiman skala besar	Serpong Kab. Tangerang	1.008
4.	Tigaraksa	Sebagai ibukota pemerintahan Kab. Tangerang, pusat permukiman dan industri kerajinan rakyat	Tigaraksa Kab. Tangerang	1.000
5.	Citra Raya	Permukiman skala besar yang bernuansa semi dan mandiri	Cikupa Kab. Tangerang	1.500
6.	Lippo Karawaci	Permukiman skala besar, komersial dan penunjang industri	Cikupa Kab. Tangerang	500
7.	Bintaro Jaya	Permukiman skala besar dari hinterland Jakarta Metropolitan	Ciputat Kab. Tangerang	500
8.	Lippo Cikarang	Kawasan industri yang mandiri dan permukiman skala besar	Serang & Lemah-abang, Kab. Bekasi	1.991,55
9.	Kota Legenda	Permukiman skala besar dan penunjang industri	Setu, Tambun & Bantargebang Kab. Bekasi	2.000
10.	Kota Cikarang Hijau	Permukiman skala besar dan industri yang berwawasan lingkungan	Lemahabang Kab. Bekasi	1.180
11.	Delta Mas	Pusat permukiman skala besar dan penunjang kota Bekasi	Lemahabang & Serang Kab. Bekasi	3.000
12.	Kota Wisata Gn. Putri	Kota penunjang DKI Jakarta dan Bogor sebagai kawasan permukiman dan wisata	Gunung Putri Kab. Bogor	700
13.	Royal Sentul	Sebagai permukiman skala besar dan pusat olah raga	Kec. Citeureup & Sukaraja Kab. Bogor	2.465
14.	Citra Land Jonggol	Permukiman skala besar dan penunjang DKI Jakarta dan Bogor	Kec. Jonggol Kab. Bogor	550
15.	Kota Tenjo/Prasetya Pratiwi	Permukiman skala besar dan penunjang Kab. Bogor	Kec. Tenjo Kab. Bogor	3.000
16.	Kota Industri Bukit Indah	Pusat industri dan permukiman skala besar yang mandiri	Kab. Karawang & Purwakarta	9.100

*Sumber : - Bappeda Tkt. II Tangerang, Bekasi, Bogor, dan Karawang
- Developer yang bersangkutan*

4.3. Gambaran Umum Kota Kota Baru Terpilih

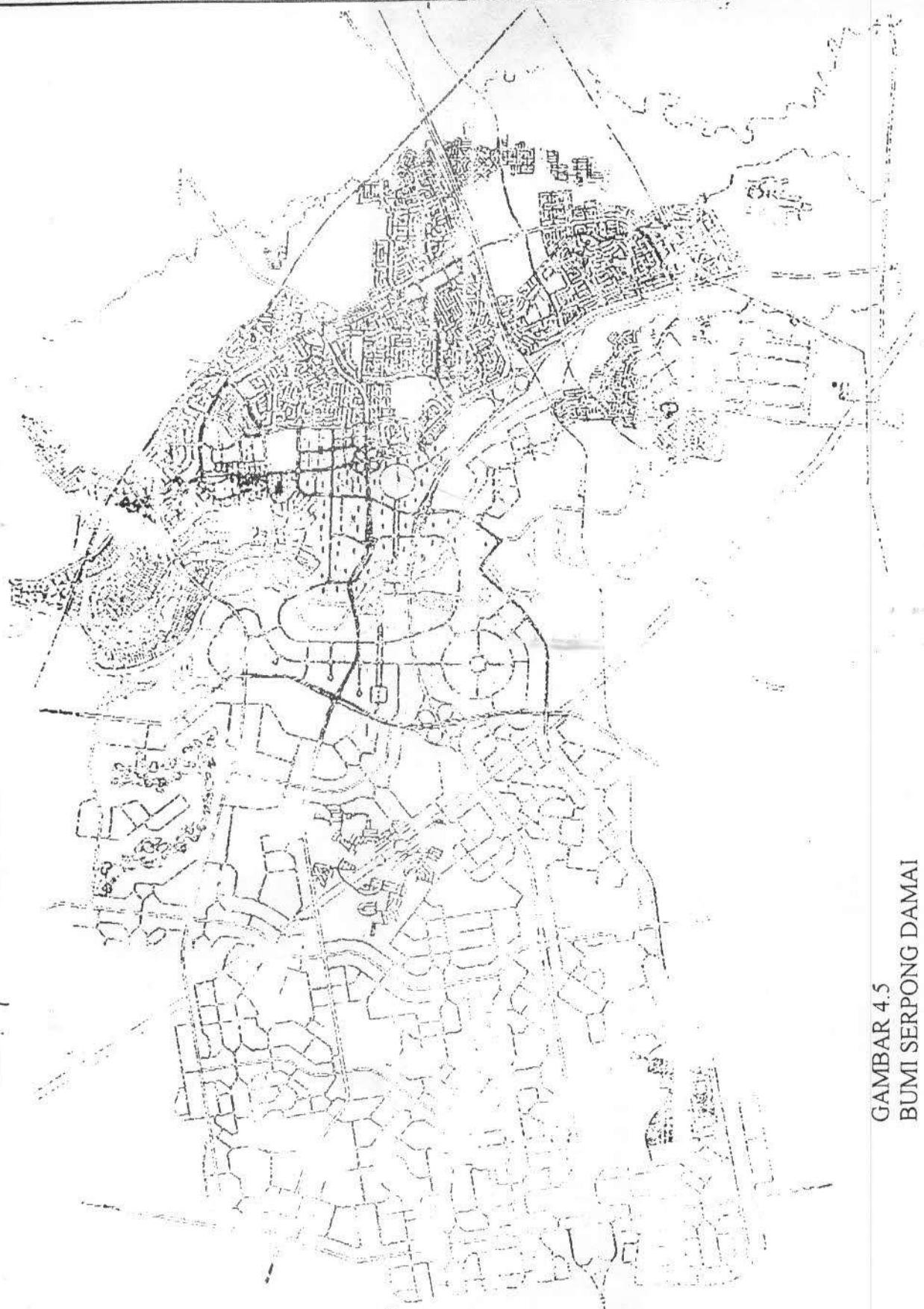
4.3.1. Kota Baru Bumi Serpong Damai (BSD)

Tinjauan terhadap kondisi eksisting kotabaru BSD ini akan meliputi tinjauan kondisi tata guna lahan dan karakteristik sosial ekonomi. Luas lahan pada tahun 1989 - 1999 mencapai 14.000 Ha (luas lahan terbangun). Luas lahan yang telah dibebaskan 3.217 Ha dan luas izin lokasi adalah 5.950 Ha. Lihat Gambar 4.5.

Tabel IV.6
Perkembangan Guna Lahan di BSD Sampai Tahun 1999

No.	Guna Lahan	Jumlah Unit	Luas Lahan (m²)
A.	PERUMAHAN		
	1. Rumah Kecil	8.957	963.500
	2. Rumah Menengah	3.765	1.007.000
	3. Rumah Besar	1.144	846.900
B.	KOMERSIAL DAN BISNIS		
	1. Pertokoan (Ruko)	432	54.880
	2. Shopping Centre	1	43.800
	3. Mini Market	1	2.000
	4. Perkantoran	11	7.148
	5. Pasar	1	1.500
	6. Taman Jajanan	2	3.000
C.	SPORT CENTRE	2	28.480
D.	PUSAT BUDAYA	7	9.600
E.	FASILITAS PENDIDIKAN		
	1. Taman Kanak-kanak	4	9.250
	2. Sekolah Dasar	4	2.200
	3. SMTSP	2	1.400
F.	FASILITAS PERIBADATAN	14	55.000
G.	FASILITAS KESEHATAN	4	12.150
H.	PELAYANAN UMUM	24	2.625
I.	GOLF COURSE	1	705.456
J.	RUANG TERBUKA	-	3.300.000
K.	TERMINAL	1	4.800
L.	JALAN	-	2.054.607
JUMLAH		14.377	9.115.296

Sumver : Laporan Progress Pembangunan Kotabaru BSD 1989-1999



GAMBAR 4.5
BUMI SERPONG DAMAI

4.3.2 Kotabaru Gading Serpong

Lokasi pembangunan Gading Serpong terletak di pinggir Jalan Tol Jakarta - Merak, tepatnya di sebelah barat sungai Cisadane antara Jl. Raya Serpong dan wilayah Lippo Karawaci. Untuk ke Jakarta penduduk menggunakan Jalan Tol Jakarta - Merak melalui Jl. Raya Serpong yang juga merupakan jalur lintas regional Kab. Tangerang. Wilayah sekitar Gading Serpong saat ini merupakan guna lahan campuran, kecuali di sekitar Jl. Raya Serpong yang sudah terbangun dan umumnya terdiri dari pabrik dan perumahan.

Pengembangan Gading Serpong sampai tahun 1999 telah mencapai 1008 Ha. Selain kawasan perumahan telah dikembangkan pula kawasan komersial berupa ruko dan fasilitas pendidikan yang terdiri dari BPK Penabur dan Sekolah Tarakanita. Selain itu telah dibangun pula lapangan golf Gading Raya 18 hole yang dilengkapi dengan Klub Gading Raya. Realisasi pembangunan Gading Serpong sampai tahun 1995 dijelaskan pada Tabel IV.7 dan Gambar 4.6 di bawah ini.

**Tabel IV.7
Realisasi Pembangunan Gading Serpong Sampai Tahun 1995**

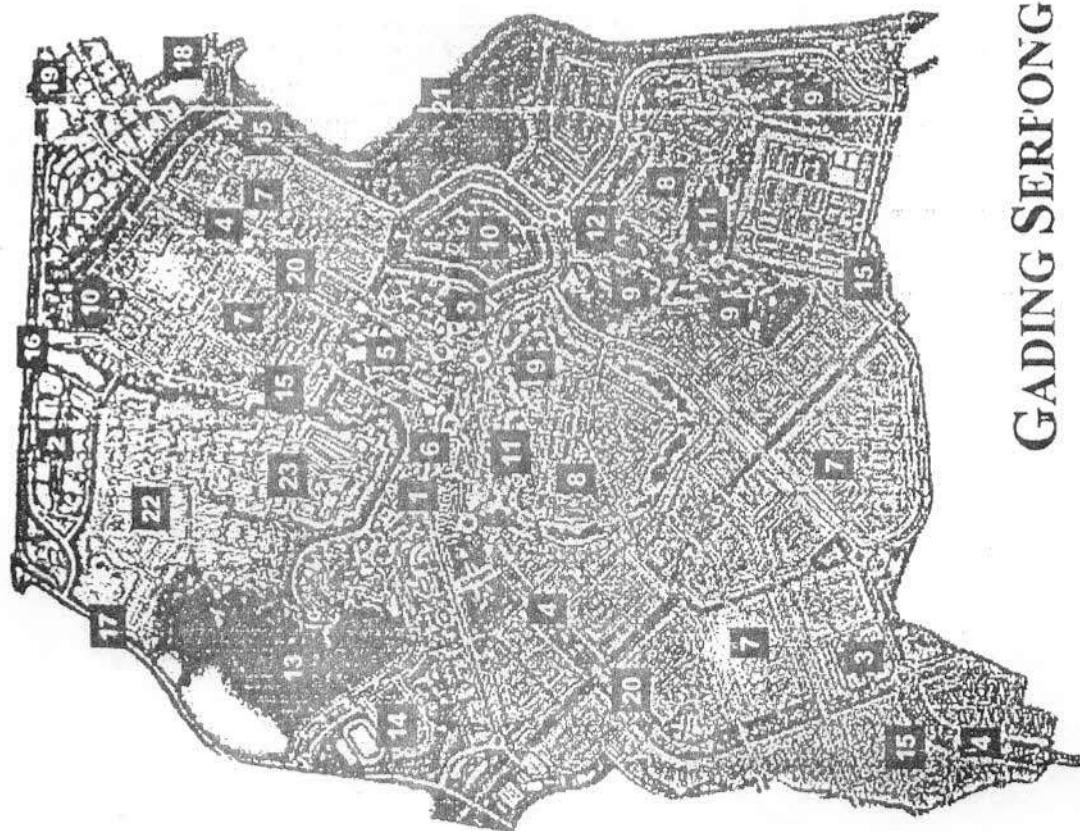
No.	Guna Lahan	Jumlah Unit	Luas (Ha)	Persentase
1.	Perumahan			
	- Tipe Kecil	2.520	226.800	115.920
	- Tipe Menengah	3.024	831.600	559.440
	- Tipe Besar	318	190.800	127.200
2.	Komersial & Bisnis			
	- Komplek Ruko & Rukan	276	69.000	55.200
	- Food Court	1	3.600	2.100
3.	Fasilitas Olahraga & Rekreasi			
	- Lapangan Golf	1	40.000	-
	- Country Club	1	20.000	10.000
4.	Fasilitas Pendidikan			
	- BPK Penabur	1	17.250	6.900
5.	Fasilitas Penyaringan air bersih	1	750	400
6.	Ruang terbuka	-	209.600	-
7.	Areal cadangan	-	465.350	-
8.	Jalan & utilitas umum	-	417.960	-
JUMLAH		6.143	2.492.710	877.160

*Sumber : - Masterplan Gading Serpong
- Data Tahun 1995*

GAMBAR 4.6
RENCANA
PENGUNAAN LAHAN

KETERANGAN :

- | | |
|----|-----------------------------|
| 1 | Pusat Kota |
| 2 | Perkantoran |
| 3 | Periokoan |
| 4 | Ruko |
| 5 | Supermarket dan Bioskop |
| 6 | Hotel dan Convention Center |
| 7 | Perumahan |
| 8 | Perumahan Mewah |
| 9 | Kondominium |
| 10 | Apartemen |
| 11 | Lap. Golf |
| 12 | Country Club |
| 13 | Pusat Rekreasi |
| 14 | Rumah Sakit |
| 15 | Fasilitas Pendidikan |
| 16 | Jalan Tol Jakarta-Merak |
| 17 | Jalan Raya Legok |
| 18 | Jalan Raya Serpong |
| 19 | Pintu Tol Tanggerang |
| 20 | Jalan Utama Gading Serpong |
| 21 | Sungai Cisadane |
| 22 | Islamic Village |
| 23 | Perumnas Kelapa Dua |



GADING SERPONG

4.3.3 Kotabaru Alam Sutera

Alam Sutera yang terletak di pinggir Jalan Tol Jakarta - Merak termasuk wilayah yang terpengaruh tingginya tingkat pertumbuhan pembangunan di Jabotabek. Kawasan permukiman ini memiliki akses yang tinggi ke Kotamadya Tangerang serta ke pusat kegiatan perkotaan lainnya di Kabupaten Tangerang melalui Jalan Raya Serpong dan juga ke wilayah DKI Jakarta melalui Jalan Tol Jakarta - Merak.

Daerah terbangun pada tahun 1995 sebagian besar terdapat pada bagian barat tapak, yaitu antara sungai Cisadane dan Jalan Raya Serpong. Penggunaan lahan daerah terbangun tersebut antara lain pabrik tekstil, pabrik karton, permukiman dan guna lahan campuran. Di bagian utara tapak terdapat permukiman pedesaan, sedangkan perkampungan terdapat di tengah tapak. Daerah hijau berada di sekitar permukiman, sebagian besar tapak adalah tanah kosong dengan genangan. Di dalam tapak terdapat jalan arteri arah timur-barat dan jalan lainnya adalah jalan pedesaan.

Sampai tahun 1995 pengembangan Alam Sutera telah mencapai 151 Ha dengan guna lahan yang telah dikembangkan meliputi kawasan perumahan sekitar 40%, fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan dan prasarana jalan serta ruang terbuka. Realisasi pembangunan Alam Sutera sampai tahun 1995 dapat dilihat pada Tabel IV.8 dan Gambar 4.7 di bawah ini. Sampai tahun 1999 perkembangan pembangunan kurang memadai, mengingat kondisi ekonomi kurang menguntungkan.

4.3.4 Kotabaru Tigaraksa

Kotabaru Tigaraksa yang berada di dalam Kecamatan Tigaraksa, pada perencanaannya harus terpadu secara keseluruhan. Kotabaru Tigaraksa mempunyai fungsi yang dibebankan adalah sebagai pusat pemerintahan Kabupaten Dati II Tangerang, perumahan dan pengembangan industri kecil.

Kotabaru Tigaraksa terletak di Kec. Tigaraksa Kabupaten Dati II Tangerang, mempunyai luas kurang lebih 1000 Ha. Lahan tersebut merupakan luas lahan pengembangan permukiman. Topografi wilayah kota Tigaraksa relatif datar. Wilayah di bagian barat terdapat sungai Cimanceuri dan di bagian timur terdapat sungai Cipeuyeum. Secara umum lahan terbangun relatif masih rendah, hanya sekitar ± 10%

area terbangun. Bangunan fasilitas sosial/fasilitas umum lainnya belum begitu lengkap (masih kurang). Lihat Gambar 4.8.

KONSEPSI perumahan dan lain-lain di dalam Kotabaru Tigaraksa mempunyai interaksi sosial yang harmonis, sehat dan nyaman dan terpadu dalam konsepsi struktur kota Tigaraksa.

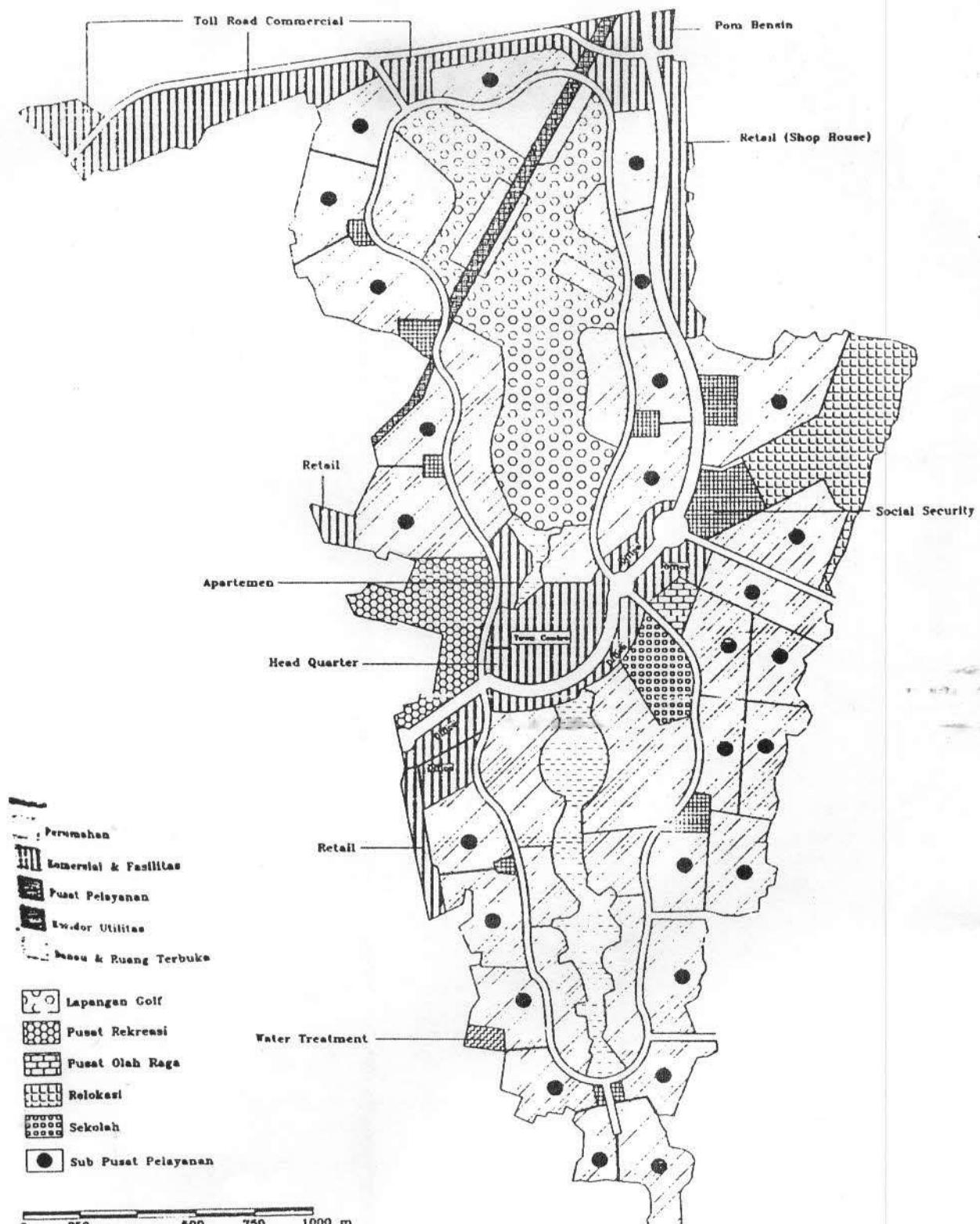
Ketersediaan fasilitas-fasilitas sosial di Kotabaru Tigaraksa masih terbatas, antara lain fasilitas pendidikan seperti SLTP & SMU masih terdapat di Kec. Tigaraksa, demikian juga fasilitas kesehatan lebih tersebar di wilayah Kecamatan Tigaraksa.

Tabel IV.8
Realisasi Pembangunan Alam Sutera Sampai Tahun 1995

No.	Guna Lahan	Jumlah Unit	Luas Lahan (Ha)	Luas Bangunan (Ha)
1.	Perumahan			
	- Tipe Kecil	1.933	231.960	173.970
	- Tipe Menengah	967	232.080	116.040
	- Tipe Besar	322	128.800	66.332
2.	Komersial & Bisnis			
	- Kantor Pemasaran	1	16.200	2.500
3.	Fasilitas Pendidikan			
	Sekolah St. Laurentia :		105.000	
	- TK	1		1.500
	- SD	1		4.000
	- SMP	1		5.000
4.	Fasilitas peribadatan			
	- Mesjid	1	15.000	4.600
5.	Ruang terbuka	-	127.080	-
6.	Areal cadangan	-	282.150	-
7.	Jalan & utilitas umum	-	373.130	-
JUMLAH		3.227	1.511.400	373.942

Sumber : Rencana Induk Kawasan Permukiman Alam Sutera

GAMBAR 4.7
ALAM SUTERA



GAMBAR 4.8 TIGARAKSA

LEGENDA

- 1. Perumahan Puri Permai
 - 2. Perumahan Mutuul Permai
 - 3. Tomon Adijasa
 - 4. Perumahan Peir!
 - 5. Bumi Anggraini Bakti
 - 6. Kauruk Permai
 - 7. Perumahan Kota Tigrakasa

A vertical scale bar with markings for 0, 0.75, 1.50, and 2.25 km. Below it is a compass rose with cardinal directions (N, S, E, W) and intermediate markers.

4.3.5 Kotabaru Citra Raya

Lokasi pembangunan Kotabaru Citra Raya terletak di Kecamatan Cikupa Kabupaten Dati II Tangerang dapat dicapai ± 4,5 km dari pintu tol Bitung (Tangerang). Pengembangan Citra Raya sampai tahun 1997, berdasarkan data yang diperoleh adalah 1000 Ha telah dibangun dari luas lahan izin lokasi 1500 Ha. Lihat Gambar 4.9.

Selain kawasan perumahan telah dibangun pula fasilitas pendidikan (TK dan SD), fasilitas ibadah, pertokoan (ruko) sebanyak 138 unit berlantai dua, fasilitas olahraga, kesehatan, patung-patung dan air mancur, WTP dan fasilitas lainnya.

4.3.6 Kotabaru Lippo Karawaci

Luas lahan yang telah dikembangkan sampai tahun 1999 adalah 500 Ha. Luas terbangun sudah mencapai 70% termasuk pengembangan yang dilakukan di bagian utara jalan tol yaitu kawasan Taman Paris. Lihat Gambar 4.10.

Fasilitas yang telah dikembangkan di Kotabaru Lippo Karawaci sampai saat ini meliputi perumahan, fasilitas komersial, prasarana jalan, drainase, fasilitas umum/sosial serta lahan cadangan.

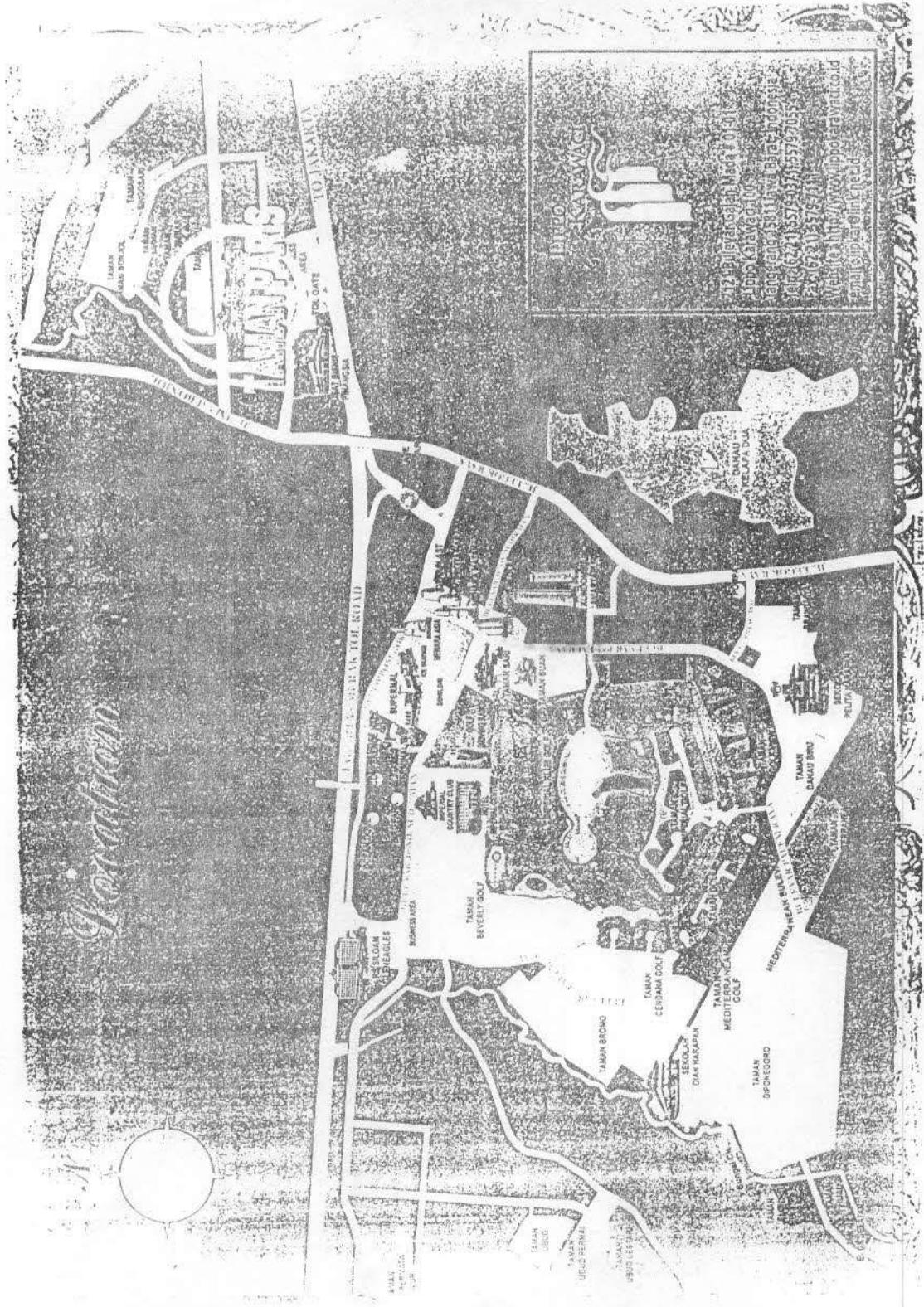
4.3.7 Kotabaru Lippo Cikarang

Kota Lippo Cikarang terletak di sebelah selatan jalan Tol Jakarta - Cikampek, dilalui oleh dua buah jalan utama, yaitu Jalan Cikarang yang membelah dari utara ke selatan, dan Jalan MH. Thamrin dari barat ke timur.

Lokasi kawasan industri sebagian besar terletak di bagian barat Kota Lippo Cikarang dan sebagian kecil berada di bagian utara. Alokasi pembangunan perumahan terdapat di bagian timur dan selatan Kota Lippo Cikarang. Alokasi untuk fasilitas jasa dan komersial, perkantoran dan fasilitas publik dikembangkan pada sepanjang koridor jalan utama, yaitu Jalan MH. Thamrin, dan direncanakan sebagai CBD dengan skala pelayanan tidak hanya untuk Kota Lippo Cikarang namun dalam skala regional Jabotabek. Lihat Gambar 4.11.

GAMBAR 4.9
CITRA RAYA

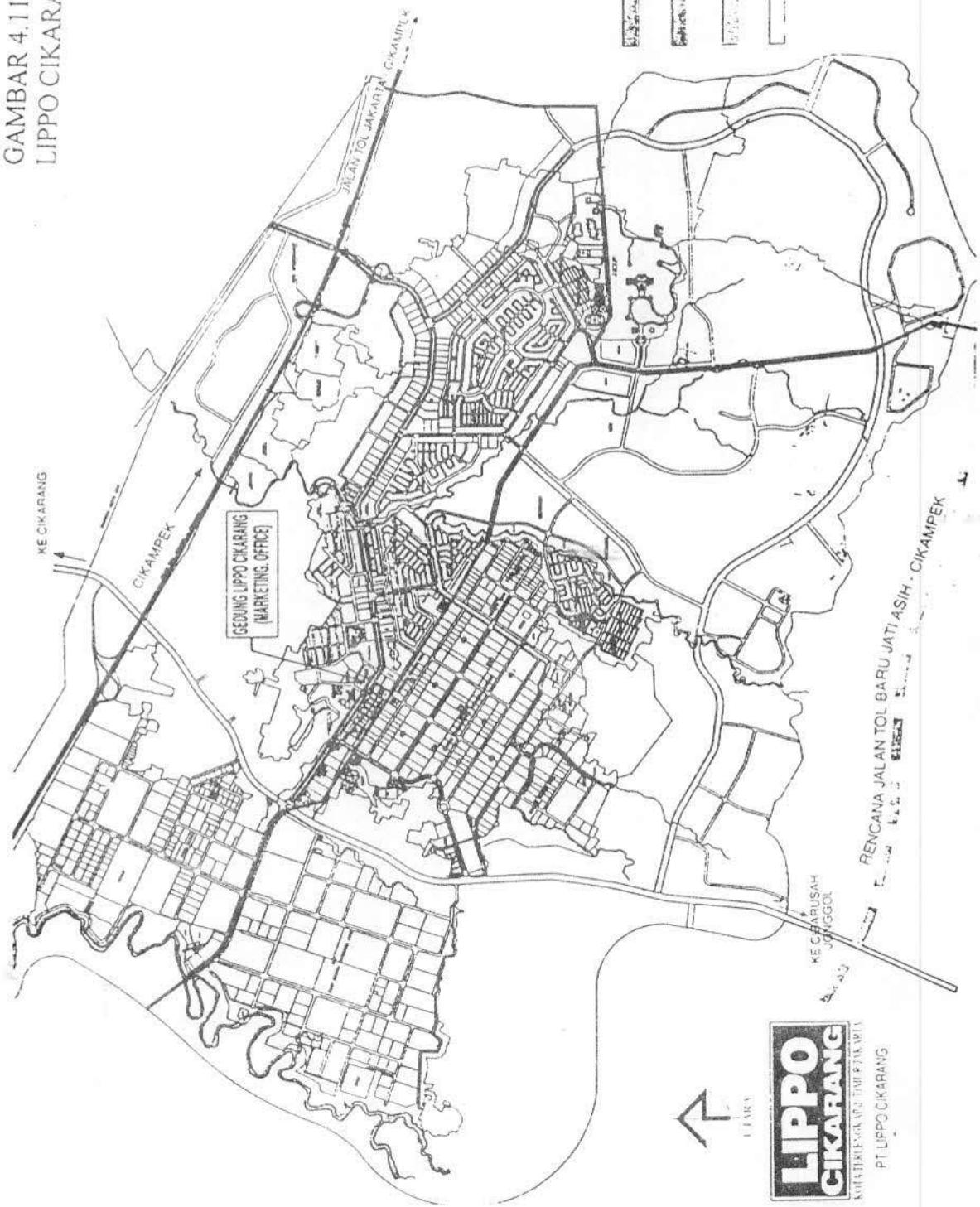




GAMBAR 4.10
LIPPO KARAWACI

KABUPATEN TANGERANG

GAMBAR 4.11
LIPPO CIKARANG



4.3.8 Kotabaru Kota Legenda

Kota Legenda yang berlokasi di Kec. Setu, Tambun dan Bantargebang Kab. Bekasi seluas 2.000 Ha dengan realisasi pembebasan sampai tahun 1999 ini seluas 1.324,91 Ha. Perkembangan industri di Kabupaten Dati II Bekasi ini akan meningkatkan kebutuhan perumahan bagi karyawan industri dan kegiatan perkotaan lainnya. Perumahan direncanakan dibangun 700 Ha dan sampai saat ini telah dibangun 1.263 unit perumahan. Sedangkan fasilitas lainnya yang akan dibangun adalah fasilitas pendidikan, peribadatan, kesehatan, fasilitas olahraga, komersial dan bisnis serta ruang terbuka hijau. Lihat Gambar 4.12.

4.3.9 Cikarang Baru Kota Hijau

Kota Cikarang Baru yang dikelola oleh PT. Graha Buana Cikarang secara administratif terletak di Kecamatan Lemahabang dan meliputi Desa Simpangan, Pasirgombong, Mekarmukti, Serba Jaya, Cibatu, Jatireja, Jayamukti dan Pasirsari dengan luas lahan 1.180 Ha izin lokasi, serta areal yang sudah dibebaskan mencapai 1.571,26 Ha sampai tahun 1999 ini. Izin lahan terbangun adalah 5.014 unit. Fasilitas perumahan direncanakan 677,64 Ha dengan perumahan sederhana 202,93 Ha, menengah 91,36 Ha, perumahan mewah 130,53 Ha dan perumahan sektor baru 251,82 Ha. Fasilitas lainnya adalah fasilitas umum 168,11 Ha, komersial dan bisnis 200,65 Ha. Realisasi pembangunan dari luas yang direncanakan mencapai kurang lebih 30%. Lihat Gambar 4.13.

4.3.10 Kota Baru Delta Mas

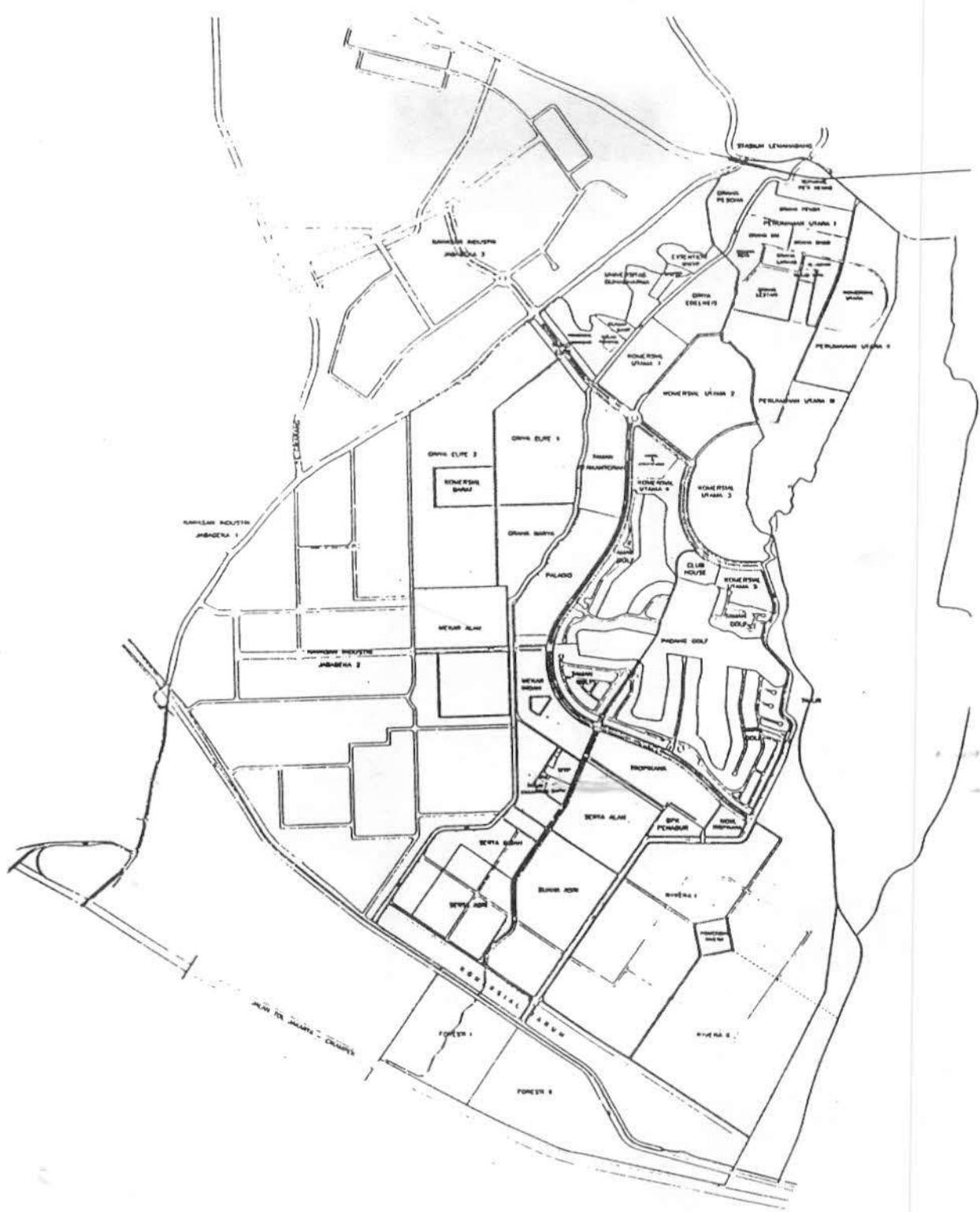
Kawasan Delta Mas berlokasi di dua kecamatan yaitu Kecamatan Lemahabang meliputi Desa Pasirtanjung, Hegarmukti, Pasirsari, Pasir Gombong, dan Pasir Panji. Kecamatan Serang meliputi Desa Cicau dan Sukamukti. Luas kawasan 3.000 Ha dengan realisasi pembebasan lahan 2.237,70 Ha. Pembangunan kawasan tersebut dimulai sejak tahun 1994 oleh PT. Puradelta Lestari dan PT. Pembangunan Delta Bekasi. Lihat Gambar 4.14. Kondisi eksisting kawasan Delta Mas belum dijelaskan secara detail, mengingat data yang ada sangat terbatas dan keterbatasan survey yang dilakukan di lapangan.

IDENTIFIKASI PENATAAN ADMINISTRASI PEMERINTAHAN KOTA-KOTA BARU DI MASYARAKAT JAWA BARAT

GAMBAR 4.12
KOTA LEGENDA



KABUPATEN BEKASI



GAMBAR 4.13 CIKARANG HIJAU





GAMBAR 4.14
DELTA MAS

4.3.11 Kota Wisata Gunung Putri

Kota Wisata Gunung Putri merupakan kota baru yang mempunyai karakteristik khusus yaitu sebagai kota wisata. Kota penunjang terhadap Kota Metropolitan Jakarta maupun Bogor. Kota Wisata Gunung Putri berada di bagian Timur Kotamadya Depok. Pembangunan perumahan di Kota Wisata Gunung Putri dilakukan dengan pengelolaan lingkungan hidup yang terarah dan terpadu. Kota Wisata Gunung Putri tidak saja berfungsi sebagai sarana wisata, namun sekaligus menjadi salah satu penggerak pengembangan wisata. Pemukiman yang sudah dibangun sebagai sarana perumahan, juga telah dibangun fasilitas-fasilitas yang menunjang fungsi tersebut. Lihat Gambar 4.15. Kondisi pembangunan sudah mencapai kurang lebih 20% dan saat ini juga telah menyiapkan rencana pengelolaan lingkungan baik pada tahap pra konstruksi, tahap konstruksi dan pasca konstruksi.

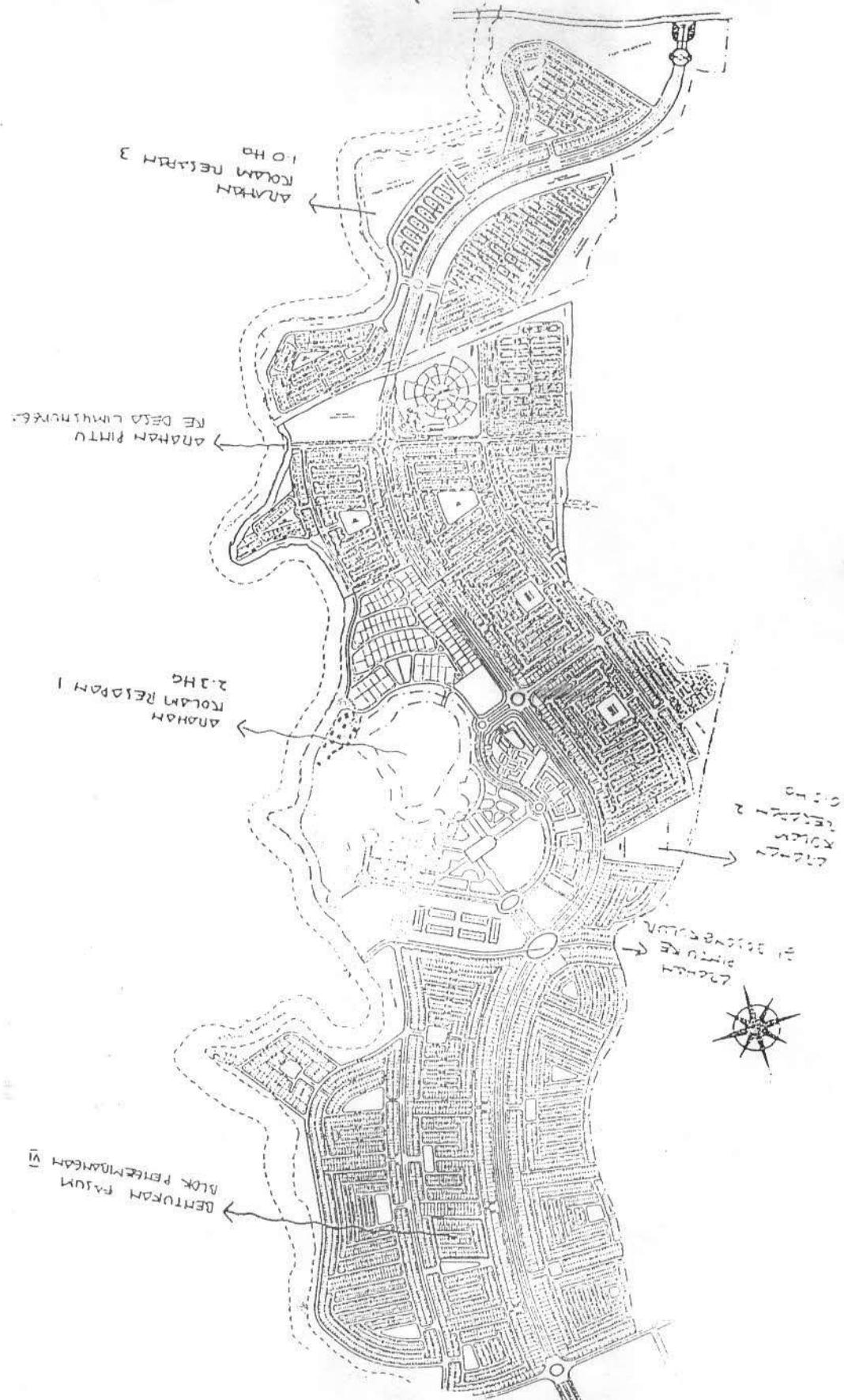
4.3.12 Bukit Sentul

Luas kawasan Bukit Sentul adalah 2.465 Ha. Pada area tersebut dibangun kawasan permukiman dengan fasilitas pendukungnya berupa fasilitas sosial, umum dan komersial. Pada tahap pertama sampai tahun 1999/2000, telah dibangun ± 880 Ha yaitu perumahan sebanyak 4.704 unit (339,8 Ha) dan fasilitas lingkungan/komersial seluas 472,2 Ha. Lihat Gambar 4.16.

4.3.13 Kota Industri Bukit Indah

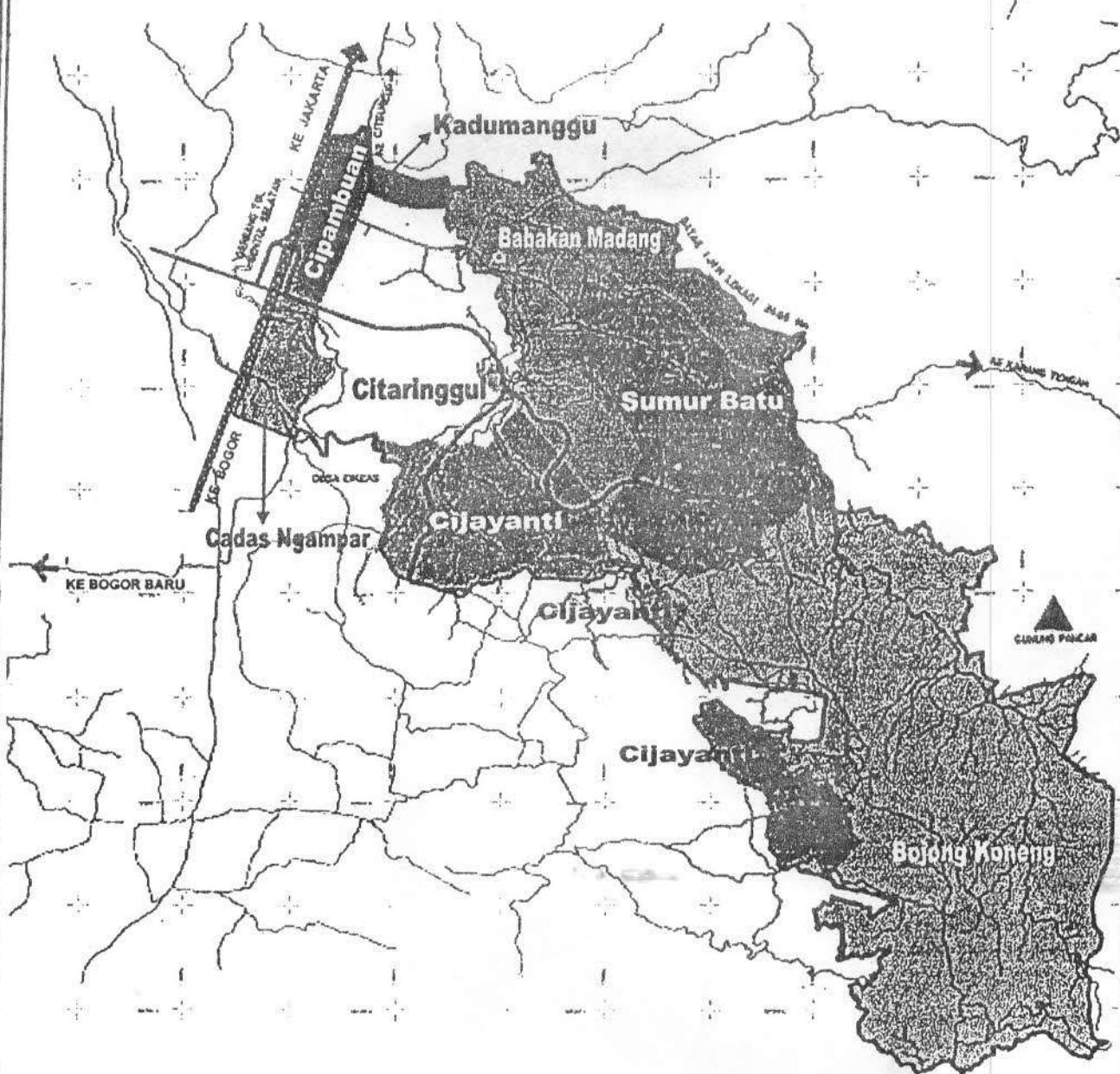
Kota Industri Bukit Indah berlokasi di 2 (dua) Kabupaten yaitu Karawang dan Purwakarta. Kota Industri Bukit Indah terdiri dua kawasan yaitu Kota Industri Bukit Indah Barat dan Kota Industri Bukit Indah Timur, masing-masing dengan luas 7100 Ha dan 2000 Ha (sesuai rencana Pengembang Kota Industri Bukit Indah).

Kota Industri Bukit Indah Barat berlokasi di kecamatan-kecamatan Teluk Jambe, Pangkalan dan Jatiluhur, sedangkan Kota Industri Bukit Indah Timur termasuk dalam kecamatan-kecamatan Cikampek, Purwakarta dan Cempaka. Kota Industri Bukit Indah dikembangkan dengan tujuan sebagai kota industri dan permukiman. Lihat Gambar 4.17.



GAMBAR 4.15
KOTA WISATA G.PUTRI

IDENTIFIKASI PENATAAN ADMINISTRASI PEMERINTAHAN KOTA-KOTA BARU DI WILAYAH JAWA BARAT



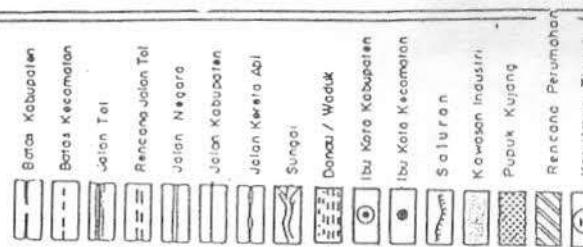
KETERANGAN :	
	DS. CIPAMBUAN
	DS. CITARINGGUL
	DS. BABAKAH MADANG
	DS. CADAS NGAMPAR
	DS. KADUMANGGU
	DS. SUMUR BATU
	DS. CIJAYANTI
	DS. BOJONG KONENG

GAMBAR 4.16
KAWASAN BUKIT SENTUL

Sumber : BUKIT SENTUL 1999

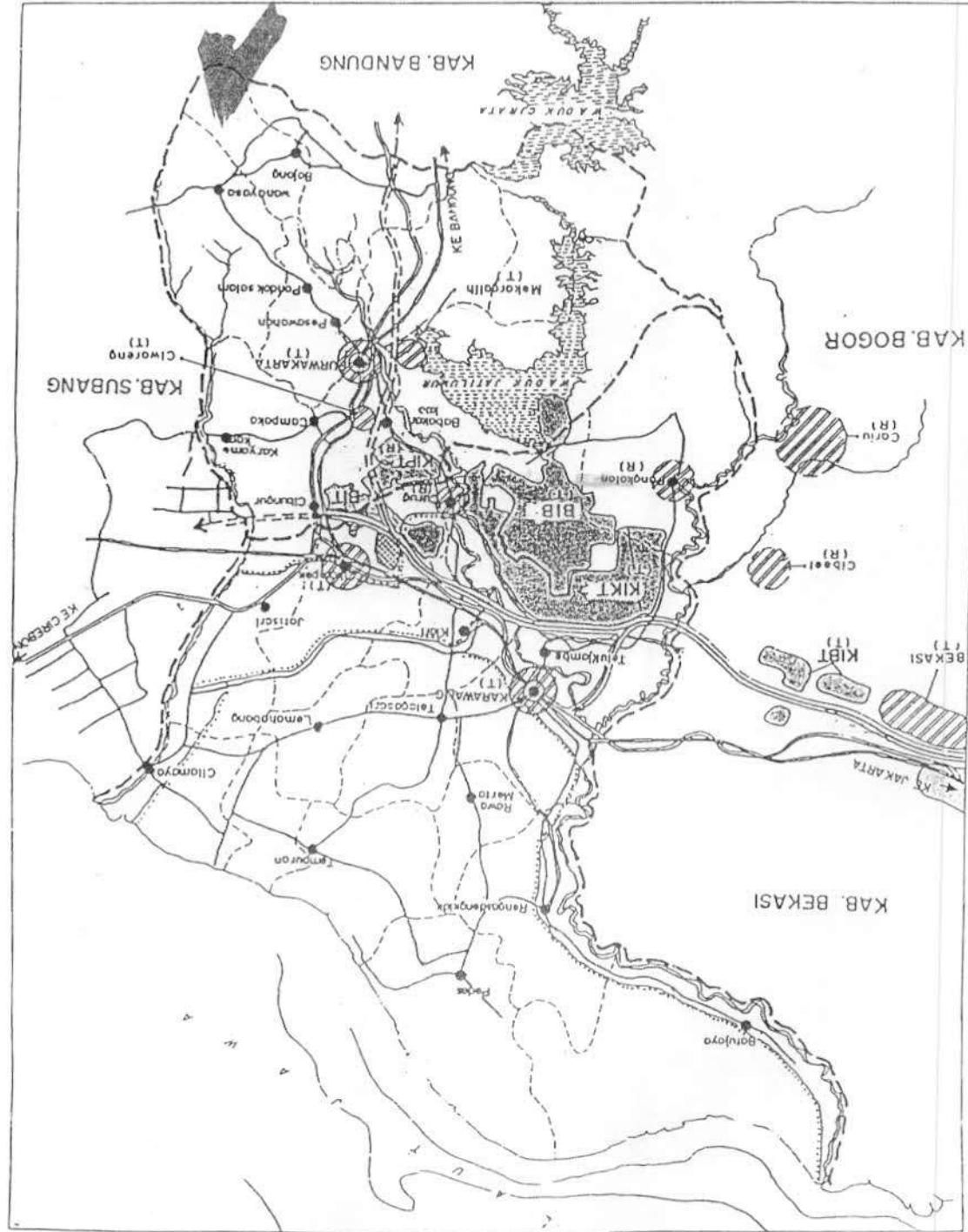
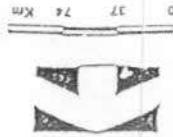


KETERANGAN



KAWASAN INDUSTRI BUKIT INDAH

GAMBAR 4.17



BAB V

KAJIAN PENGELOLAAN KOTA BARU DI JAWA BARAT

5.1. Aspek Perencanaan

Kajian aspek perencanaan kota baru akan dilihat dari dua hal, yaitu :

1. Proses perencanaan
2. Prosedur perencanaan

5.1.1. Proses Perencanaan

Proses perencanaan merupakan suatu rangkaian kegiatan perencanaan yang berurutan dan berkaitan satu sama lain. Proses perencanaan ini akan sangat terkait dengan substansi perencanaan. Kajian proses perencanaan kota baru akan melihat hal-hal sebagai berikut :

A. Proses dan Faktor-Faktor Analisis

Dalam proses perencanaan kota baru sehingga menghasilkan suatu produk rencana (master plan), pada umumnya sudah melakukan analisis terhadap berbagai faktor yang akan dipertimbangkan dalam menyusun rencana. Faktor-faktor yang dipertimbangkan terutama adalah faktor-faktor *alami (natural factors)* seperti topografi, hidrologi, iklim, geologi, faktor-faktor fisik buatan (aksesibilitas infrastruktur), dan faktor-faktor sosial (penduduk, tenaga kerja), dan lain-lain. Dalam pengembangan kota baru, master plan (rencana induk) merupakan hal penting sebagai pedoman pengembangan (fisik).

B. Integrasi Dengan Rencana Yang Ada

Dalam penyusunan rencana kota baru (permukiman skala besar) harus diperhatikan agar rencana kota baru tersebut dapat terintegrasi dengan rencana yang sudah ada, terutama rencana tata ruang yang memiliki hirarki yang lebih tinggi, yaitu :

- RTRW kabupaten dan RUTR kota kecamatan untuk kota-kota baru di wilayah kabupaten.

- RUTR kotamadya dan RDTRK untuk kota-kota baru yang termasuk dalam wilayah kotamadya.

Pada umumnya perencanaan kota-kota baru sudah memperhatikan rencana yang sudah ada, dalam hal ini rencana tata ruang (RTRW Kabupaten maupun Rencana Umum Tata Ruang Kota).

C. Integrasi Dengan Kawasan Sekitar

Dalam perencanaan kota baru harus memperhatikan kondisi wilayah sekitar (baik berupa potensi/sumber daya maupun permasalahan). Hal ini karena kota baru merupakan bagian dari wilayah yang lebih luas dan harus memperhatikan interaksi dengan wilayah sekitar.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam mengintegrasikan kota baru (permukiman skala besar) dengan kawasan sekitar adalah :

a. Transportasi (aksesibilitas)

- mengintegrasikan jaringan jalan di kota baru dengan jaringan jalan regional.
- mengintegrasikan jaringan pelayanan angkutan umum yang ada dengan permukiman baru tersebut.

b. Fasilitas Sosial Ekonomi

- mengintegrasikan penyediaan fasilitas sosial ekonomi dengan fasilitas yang sudah ada.

Berdasarkan pengamatan yang dilakukan terhadap dokumen perencanaan kota baru, dapat diketahui bahwa sudah terdapat upaya untuk mengintegrasikan permukiman skala besar tersebut dengan kondisi yang ada di kawasan sekitarnya.

Beberapa permasalahan yang perlu diperhatikan adalah :

- jangkauan pelayanan fasilitas
- sifat pelayanan fasilitas dengan kawasan sekitar (komplementer atau kompetitor).

5.1.2. Prosedur Perencanaan

Prosedur perencanaan disini berkaitan dengan mekanisme perencanaan dan aktor-aktor yang terlibat. Dalam perencanaan kota baru (permukiman skala besar) pada umumnya dilakukan oleh konsultan pengembang. Aspek-aspek perencanaan yang berkaitan dengan kewenangan Pemda umumnya dilakukan dalam proses legalisasi rencana. Dengan demikian keterlibatan Pemda dalam proses perencanaan relatif kecil.

Untuk memperoleh produk perencanaan kota baru yang mengakomodasi kepentingan yang lebih luas serta terintegrasi dengan rencana yang sudah ada (terutama dari sektor-sektor terkait) sebaiknya perlu dilakukan mekanisme diskusi dengan pihak Pemda (Bappeda dan sektor-sektor terkait) sejak awal proses perencanaan. Dengan demikian rencana-rencana sektoral dan program-program daerah dapat diidentifikasi dan menjadi bahan pertimbangan dalam penyusunan rencana kawasan permukiman skala besar (kota baru). Dengan demikian produk perencanaan yang dihasilkan sudah terintegrasi dengan rencana-rencana kondisi yang ada.

5.2. Aspek Kelembagaan

5.2.1 Beberapa Alternatif Model Pengelolaan Kota Baru

Dalam menentukan sistem pemerintahan/kelembagaan perlu memperhatikan langkah-langkah, sebagai berikut :

1. Menetapkan tujuan dari pemerintahan di masa mendatang dan tugas yang diemban sejalan dengan tahapan mencapai tujuan kota baru.
2. Mengkaji keberadaan struktur kekuatan, pemerintahan yang ada dan lembaga kemasyarakatan yang ada.
3. Mengkaji seluruh peraturan dan perundangan yang ada untuk membatasi dan mencari modifikasi yang diperlukan dalam mencapai tujuan dan sasaran.
4. Mengkaji sistem perpajakan masa sekarang dan masa yang akan datang untuk menunjang perencanaan sistem perpajakan.
5. Mengkaji jaringan utilitas publik dan infrastruktur.

6. Merumuskan kebijaksanaan yang difokuskan pada tiga isu utama : perpajakan, *land-use*, pembangunan dan prospek hubungan antar pemerintahan serta merumuskan kebijaksanaan yang merangsang investasi.

Kesulitan utama yang dihadapi kota baru dalam kaitannya dengan pengelolaan pemerintahannya adalah keterkaitannya dengan pemerintahan yang ada disekitarnya vertikal maupun horisontal.

Untuk saat ini institusi pengelolaan kota-kota baru di Jawa Barat dijalankan oleh Developer/Pengembang, berdasarkan manajemen perusahaan yang tidak lepas dari orientasi profit.

Keterlibatan pemerintah dalam pengelolaan kota baru masih terbatas, hanya pada masalah perijinan dan administrasi kependudukan. Disadari bahwa keterbatasan ini disebabkan karena belum ada perangkat regulasi khusus yang mengatur kewenangan pemerintah dalam pengelolaan kota baru. Peraturan yang ada hanya diarahkan pada penanganan perumahan skala besar. Sementara itu, kota baru tidak hanya menyediakan perumahan dalam skala besar, tapi juga dilengkapi dengan pengembangan kegiatan ekonomi, dengan kemampuan pengadaan dan pengelolaan sarana dan prasarana perkotaan.

Sejauh ini kemudahan-kemudahan perijinan dan investasi di bidang properti belum diikuti regulasi khusus yang menangani implikasi dalam pelaksanaannya, seperti fenomena perkembangan kota-kota baru. Sehingga pada pelaksanaannya, kekuatan investasi pengembang dalam membangun kota-kota baru yang relatif cepat disepertai Jabotabek sulit untuk dikendalikan. Perubahan struktur ruang, pemanfaatan ruang, sistem jaringan dan intensitas kegiatan cenderung bersifat revolusioner. Peranan, potensi, dan permasalahan kota baru belum diantisipasi implikasinya terhadap perubahan struktur ruang dan pertumbuhan wilayah yang lebih luas.

Pihak pengembang kota baru pada dasarnya telah membantu pemerintah dalam membangun kawasan industri, permukiman, dan sebagainya, dan dilengkapi dengan prasarana, fasilitas umum dan fasilitas sosial. Pengelolaan pelayanan perkotaan sampai saat ini masih dijalankan oleh Developer. Kalaupun segera diserahkan kepada pemerintah seperti yang dinyatakan dalam Permendagri No. 1

Tahun 1987, pemerintah belum tentu dapat mengelola dan membiayai dengan tingkat pelayanan yang memadai. Keterbatasan dalam pembiayaan dan personil menjadi kendala utama dalam pengelolaan pelayanan perkotaan oleh pemerintah. Jadi, sejauh ini pemerintah hanya dapat melakukan pengawasan-pengawasan terhadap pertumbuhan kota baru dan penyediaan prasarana dan sarana perkotaan agar sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan dan peraturan yang relevan untuk saat ini.

Walaupun pada saat ini, seluruh rencana pengembangan kota-kota baru belum terwujud, perlu segera dirumuskan institusi pengelola yang sesuai untuk perkembangan kota-kota baru selanjutnya. Beberapa alternatif institusi pengelolaan kota baru diuraikan sebagai berikut :

A. Institusi Pengelola oleh Pengembang Swasta

Institusi pengelola oleh pengembang swasta dijalankan secara manajemen perusahaan modern yang efisien, seperti yang dijalankan oleh kota-kota baru (BSD, Lippo, Cikarang, dan sebagainya) saat ini. Dengan kemampuan pembiayaan yang kuat, pihak pengembang swasta dapat menyediakan dan mengelola pelayanan perkotaan sebagai suatu investasi bisnis yang memberikan nilai tambah terhadap pemasaran perumahan. Jenis pelayanan perkotaan yang lengkap dengan kuantitas dan kualitas pelayanan yang baik, disediakan tidak hanya untuk melengkapi pengembangan suatu kota mandiri, tapi juga merupakan upaya meningkatkan daya tarik konsumen dan meningkatkan pendapatan perusahaan.

Pembebanan biaya pengelolaan dan operasional pelayanan perkotaan yang disediakan langsung dipungut dari masyarakat secara langsung berdasarkan pelayanan yang digunakan. Pemasukan dari suatu pelayanan hanya dibelanjakan untuk sektor yang menyelenggarakan pelayanan tersebut sehingga memudahkan pengelolaan dan pembiayaan tiap jenis pelayanan. Dalam upaya efisiensi, pengelolaan jenis pelayanan kota dapat melibatkan pihak lain sesuai perjanjian kerjasama yang saling menguntungkan.

Seperti telah diuraikan di atas, kecenderungan perkembangan kota baru sangat pesat dan cenderung revolusioner. Kapasitas dan intensitas kegiatan yang

dialokasikan sangat besar dan banyak mempengaruhi perubahan struktur ruang dan pemanfaatan ruang yang telah direncanakan. Pengaruh pasar dalam bisnis properti dapat mempengaruhi keputusan pengembangan kota yang mungkin tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Pemerintah daerah sulit melakukan intervensi terhadap perkembangan kota baru yang sepenuhnya dikelola oleh institusi pengembang swasta.

B. Badan Pengelola Pembangunan Kota Baru

Badan Pengelola Pembangunan Kota Baru yang dibentuk oleh Daerah Kabupaten untuk menyelenggarakan pembangunan dan penyediaan pelayanan masyarakat di kota baru. Pembentukan Badan Pengelola Pembangunan Kota Baru bertujuan untuk mendorong percepatan pembangunan dan memelihara serta melindungi kepentingan publik termasuk kepentingan penduduk asal setempat. Badan ini mewadahi kepentingan bersama yang terkait dengan kota baru tersebut, atau Badan Pengelola Pembangunan terdiri dari unsur Pemerintah Kabupaten, Pemerintah Desa, Badan Perwakilan Desa, unsur swasta pengembang dan masyarakat setempat.

Karena menyangkut banyak pihak, dalam pengelolaan pelayanan perkotaan harus mampu melakukan :

- perencanaan dan pengawasan
- koordinasi dan pengendalian
- mobilisasi sumber daya
- perlindungan kepentingan masyarakat
- pendayagunaan institusi secara efisien
- pembentukan sistem yang sesuai dengan perundangan

Dalam menjalankan tugasnya, Badan Pengelola Pembangunan Kota Baru harus mampu mewakili kepentingan pengguna dan masyarakat penerima pelayanan. Badan pengelola harus bebas dari kepentingan pengusaha atau pengembang dalam bisnis properti yang bersifat mencari keuntungan perusahaan. Badan ini harus memiliki otonomi dalam pengelolaan pemerintahan dan pembiayaan

pembangunan kota, tidak terkait dengan sistem birokrasi Pemerintah Daerah, tapi tetap mengacu pada peraturan umum yang berlaku dan pelaksanaan kebijaksanaan pengembangan wilayah.

Badan Pengelola Pembangunan Kota Baru dapat dibentuk bila pembangunan kawasan perkotaan dimaksud :

- a. Sesuai dengan rencana tata ruang wilayah,
- b. Luas wilayah perencanaan sekurang-kurangnya 500 Ha dan merupakan satu kesatuan kawasan yang bulat dan utuh, atau satu kesatuan wilayah perencanaan perkotaan yang terdiri atas beberapa kawasan berbatasan, dan
- c. Direncanakan berpenduduk sekurang-kurangnya 50.000 jiwa.

Badan Pengelola Pembangunan Kota Baru memiliki fungsi perencanaan, pengawasan dan pengendalian. Pelaksanaan pembangunannya diselenggarakan oleh pengembang antara lain : BUMN, BUMD, Koperasi, Badan Usaha Swasta Nasional dan Masyarakat. Badan ini lebih tepat bagi kota baru yang baru memulai pembangunan (masa pengembangan).

- C. Administrator Kota Mandiri atau Badan Kota Mandiri (Otonom dalam pengertian di bawah Daerah Kabupaten)

Badan atau Administrator Kota yang dibentuk untuk menangani kota baru. Badan atau Administrator kota ini mempunyai perangkat otonom Pemerintah Daerah Otonom dan sebagai Administrator Kota Mandiri. Badan ini juga memiliki wewenang untuk mengelola kota baru yang bersangkutan dipimpin oleh Manager Kota/Administrator Kota yang ditunjuk oleh masyarakat berdasarkan kemampuan profesional sebagai pengelola kota.

Badan tersebut mewadahi kepentingan bersama yang terkait dengan kota baru tersebut, baik secara internal (Badan Pengelola/Administrator Kota, pengembang, masyarakat penghuni) dan maupun eksternal (Pemerintah Daerah, Pemerintah Vertikal).

Administrator Kota Mandiri mempunyai kewenangan administrasi menyangkut : pengaturan (ketertiban umum), perencanaan, pengawasan, pengendalian,

pelaksana-an/pengelolaan, koordinasi, pemilikan, perizinan, pemeliharaan, pendanaan dan penerimaan sesuai mandat dari Daerah Otonom (Daerah Kabupaten).

Perangkat organisasi Administrator Kota Mandiri dibentuk berdasarkan kebutuhan manajemen pengelolaan (Manager Kota Mandiri, Sekretaris, Kepala Unit, Koordinator Wilayah/Sektor, Lurah).

D. Institusi Pemerintahan Daerah

Kota baru pada awalnya belum memiliki status tertentu, namun secara teritorial berada pada suatu wilayah administrasi pemerintahan. Status kota baru dapat diperoleh setelah berpenduduk lebih dari 50.000 jiwa. Perkembangan ke arah tersebut diantisipasi dengan Permendagri No. 7/1986.

Menurut Permendagri 7/1986, kota adalah suatu wilayah pemusatan sejumlah penduduk yang mewadahi tumbuh dan berkembangnya kegiatan sosial, budaya dan ekonomi perkotaan yang tidak berstatus kota administrasi atau kodya.

Sebagai suatu kota dengan kecenderungan perkembangan fisik dan aktivitas ekonomi yang bercirikan perkotaan, memiliki skala pelayanan regional dan pelayanan perkotaan yang lengkap, maka institusi pemerintah yang akan diusulkan untuk kota baru adalah pemerintahan setingkat kecamatan.

Kecamatan merupakan kesatuan wilayah daerah di dalam wilayah Daerah Kabupaten/Kota dapat berfungsi sebagai unit daerah kerja pelayanan kepada masyarakat oleh perangkat Dinas Daerah, yang dikoordinasikan oleh Camat, disebut Unit Daerah Kerja Pelayanan (UDKP).

Dalam rangka penyelenggaraan fungsi Kecamatan sebagai UDKP, jenis-jenis pelayanan yang dapat dikoordinasikan penyelenggaranya oleh Camat adalah beragam dengan kriteria yang mencakup pelayanan kebutuhan dasar masyarakat, mengandung muatan teknologi sederhana, jenis pelayanan administratif, dan pemberdayaan masyarakat; seperti pelayanan pengesahan KTP, pencatatan Akta Tanah, Pelayanan Kesehatan, Pendidikan Dasar dan ketrampilan, penyuluhan

masyarakat, pelayanan Bali Benih Pertanian, tata pembagian air untuk pertanian dan sebagainya yang berpusat di lingkungan perkantoran Kecamatan.

Pembentukan Kecamatan ditetapkan dengan Peraturan Daerah sesuai dengan kebutuhan daerah melalui analisis potensi daerah, beban kerja daerah dengan memperhatikan prinsip-prinsip efektifitas, efisiensi, responsif, fleksibilitas, rasionalitas, rentang kendali dan akuntabilitas.

Secara teoritis kelemahan institusi pemerintahan daerah :

- Pemerintah kecamatan tidak memiliki wewenang otonomi, sehingga banyak masalah perkotaan yang tidak dapat segera diselesaikan secara tuntas. Penanganan masalah-masalah tersebut harus diusulkan dan diselesaikan pada pemerintahan tingkat kabupaten.
- Pemerintah kecamatan seringkali menghadapi masalah keterbatasan biaya untuk menjalankan institusi dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat. Dengan demikian pelayanan yang diberikan tidak optimal. Pendapatan daerah dan retribusi yang dipungut tidak sepenuhnya diserahkan kepada pemerintah kecamatan bersangkutan melainkan hanya sebagian sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah pada tingkat diatasnya.
- Pemerintah kecamatan menghadapi keterbatasan aparat ditinjau dari segi kualitas maupun kuantitas. Hal ini sangat mempengaruhi kemampuan dalam penyelenggaraan dan pengelolaan pelayanan perkotaan. Masalah ini sangat terasa terutama dalam menghadapi perkembangan kawasan perkotaan yang pesat.
- Masyarakat perkotaan sangat dinamis dengan perubahan sosial-ekonomi yang sangat cepat. Perubahan tersebut seringkali kurang diantisipasi secara cepat dan tepat oleh pemerintah kecamatan setempat karena keterbatasan wewenang, biaya, maupun aparat.

Alternatif institusi pengelolaan kota kota baru di Jawa Barat dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel V.1

Tabel/Matriks Alternatif Institusi Pengelolaan Kota Kota Baru

Indikator	Alternatif Institusi			
	Kota (Daerah Otonom)	Kecamatan	Badan Pengelola Pembangunan Kota	Badan/Administrator Kota Mandiri (otonom dalam pengertian di bawah Daerah Kabupaten)
Status	Daerah otonom	Perangkat Pemerintah Daerah Otonom dalam bidang pelayanan	Perangkat Pemerintah Daerah Otonom khusus dalam bidang pembangun- an kota (Otorita)	<ul style="list-style-type: none"> - Perangkat Otonom Pemerintah Daerah Otonom. - Administrator Kota Mandiri.
Fungsi	Pemerintahan Umum, Pelayanan Pembangunan	<ul style="list-style-type: none"> - Pelaksana Pelayanan Umum - Koordinasi Pembangunan - Pelaksana Pemerintah Umum 	Administrasi, koordinasi dan pelaksana pem- bangunan kota baru	<ul style="list-style-type: none"> - Administrasi Pem- bangunan Kota Mandiri. - Administrasi Pelayanan Kota Mandiri.
Wilayah	Daerah Otonom	Sebagai Daerah Otonom	Kota Dalam Masa Pembangunan	Kota terbangun dan sudah berkembang.
Akuntabilitas	DPRD & Rakyat	Kepala Bupati/Walikota	Bupati/Walikota	<ul style="list-style-type: none"> - Bupati/Walikota - Badan Masyarakat War- ga Kota Mandiri
Perangkat	<ul style="list-style-type: none"> - Walikota - Sekwilda - Dinas - Untek - Kecamatan - Kelurahan 	<ul style="list-style-type: none"> - Camat - Sekretaris Camat - Cabang Dinas/Unit Pelaksana Dinas Kecamatan (UPDK) - Lurah 	<ul style="list-style-type: none"> - Kepala - Sekretaris Badan - Kepala Seksi 	<ul style="list-style-type: none"> - Administrator Kota/ Manager Kota - Sekretaris - Kepala Unit - Koordinator - Wilayah/Sektor - Lurah
Kewenangan Administrasi	<ul style="list-style-type: none"> - UU No.22 Th.1999 - UU No.25 Th.1999 - PP - 9 Fungsi Adm. Pemerintahan 	<ul style="list-style-type: none"> UU No.22 Th.1999 • Pelaksanaan • Koordinasi • Pengendalian 	<ul style="list-style-type: none"> UU No.22 Th.1999 • Perencanaan • Pelaksanaan • Pengendalian & Pengawasan • Koordinasi 	<ul style="list-style-type: none"> UU No.22 Th.1999 & PP Kaw. Perkotaan - Pengaturan Tim - Perencanaan - Pengawasan dan Pengendalian - Pelaksanaan/Pengelola- an - Koordinasi - Pemilikan - Perizinan - Pemeliharaan - Pendanaan - Penerimaan <p>Sesuai mandat dari Daerah Otonom.</p>
Kewenangan Tugas	<ul style="list-style-type: none"> - 11 kewenangan wajib - Kewenangan tambahan 	Sesuai kebijaksanaan Pemerintah Otonom (Dekonsentrasi)	Sesuai kebijaksanaan Daerah Otonom lebih ber- sifat delegasi/ penugasan untuk pembangunan	Sesuai mandat pada bidang 11 kewenangan wajib Daerah Otonom

Sumber : Hasil analisis

5.2.2. Unsur-Unsur Material Yang Perlu Diatur Dalam Peraturan Pemerintah (PP)
Tentang Struktur Kelembagaan Pemerintah Kawasan Perkotaan

1. Pembentukan Daerah atau Kawasan Perkotaan, yang meliputi pokok-pokok antara lain :
 - Kriteria dan pertimbangan atau syarat-syarat pembentukan daerah (luas wilayah, jumlah penduduk, potensi wilayah, kondisi sosial ekonomi, perbatasan, situasi hankam, sesuai dengan RTRW, dsb.).
 - Sifat daerah (Propinsi, Kabupaten, Kota).
 - Sifat penataan daerah (pembentukan, penggabungan, pemekaran).
 - Prosedur pembentukan (secara *top down* sebagai kebijakan Pemerintah, atau secara *bottom up* berdasarkan kehendak/usulan masyarakat dan Pemerintah Daerah setempat).
2. Tujuan Pembentukan Daerah dan Pembangunan Kawasan Perkotaan, yang meliputi pokok-pokok antara lain :
 - Alasan politis (hankam, persatuan dan kesatuan bangsa), alasan sosial ekonomi (pengembangan skala ekonomi daerah, pengembangan potensi kemampuan otonomi daerah, kesejahteraan rakyat), alasan administratif (otonomi dan pemberdayaan, efisiensi dan produktivitas), dsb.
 - Delegasi kewenangan melalui pemberian hak, kewajiban, wewenang dan tanggung jawab terhadap kewenangan bidang pemerintahan tertentu atau hal-hal tertentu (dekonsentrasi atau tugas pembantuan untuk Daerah Propinsi).
3. Susunan Organisasi Pemerintahan Daerah/Kawasan Perkotaan, yang meliputi pokok-pokok antara lain :
 - Susunan Organisasi (Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah, Sekretariat Daerah, Dinas, Direktorat, Badan/Lembaga Teknis, Inspektorat, Perangkat Kecamatan dan Kelurahan, Jabatan Fungsional, Staf Ahli Kepala Daerah, serta Sekretariat DPRD).
 - Kedudukan, Pertanggung-jawaban, Tugas Pokok dan Fungsi.
4. Kelengkapan Pranata/Perangkat Pemerintah Daerah/Kawasan Perkotaan, yang meliputi pokok-pokok antara lain :

- Batas-batas Wewenang Pemerintahan (pengaturan, penetapan kebijakan, pelaksanaan, penyelenggaraan, pemilikan, pembiayaan, koordinasi, pengendalian, kerjasama/kemitraan dan sebagainya).
 - Batas-batas dan kriteria penyelenggaraan dan kelembagaan Kewenangan Bidang Tugas Pemerintahan yang menjadi kewenangan otonomi (Perangkat Pemerintah Pusat di Daerah/Instansi vertikal, BUMD/Perusahaan Daerah, Perangkat Daerah Propinsi, Perangkat Daerah Kabupaten/Kota, Unsur Masyarakat dan Sektor Swasta yang menerima delegasi pelaksanaan sebagian kewenangan Pemerintah Daerah).
 - Daerah-daerah Bawahan (Kecamatan, Kelurahan).
5. Hubungan Kerja Institusional, yang meliputi pokok-pokok antara lain :
- Hubungan kelembagaan antara Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Pusat.
 - Hubungan kelembagaan antara Pemerintah Daerah dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.
 - Hubungan kelembagaan antar Pemerintah Daerah secara horisontal (antar Pemerintah Daerah Propinsi atau antar Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota) maupun secara vertikal (antara Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dengan Propinsi).
 - Hubungan antara dan antar instansi otonom dan atau instansi vertikal.
 - Hubungan antara dan antar perangkat daerah dan unit kerja di bawahnya.
 - Hubungan kelembagaan antara Pemerintah Daerah dengan Masyarakat dan Sektor Swasta dalam kerangka partisipasi, kerjasama atau kemitraan.
 - Hubungan fungsional dalam kerangka pelaksanaan wewenang pemerintahan (pengaturan, pengawasan dan pengendalian, koordinasi, pembinaan, pertanggung jawaban, dsb.).
 - Hubungan kelembagaan dalam rangka penyelesaian masalah antar Pemerintah (arbitrase).
6. Hubungan Keuangan Pusat Daerah, Pemda dan Pengelola Kawasan Perkotaan, yang meliputi pokok-pokok antara lain :

- Sumber-sumber keuangan dan pendapatan daerah.
 - Pembagian prosentase perimbangan pendapatan antara Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Pusat.
 - Penetapan jenis dan besaran Pajak dan Retribusi Daerah.
 - Subsidi / Bantuan (grant) pusat kepada daerah, dsb.
7. Pengaturan Penggunaan dan Pengembangan Sumber Daya Manusia, Potensi Alam/Daerah serta Sumber Daya Lainnya, yang meliputi pokok-pokok al. :
- Status kepegawaian (pusat, daerah, diperbantukan, dipekerjakan), pembinaan dan pengembangan karir (sejak rekrutmen hingga pensiun) serta penyelenggaraan program pemberdayaan (pendidikan dan pelatihan) pegawai daerah.
 - Pengelolaan sumber daya alam daerah (perkebunan, kehutanan, pertambangan, sungai/laut, dsb.).
 - Pengembangan dan pelaksanaan sistem, prosedur, dan metode kerja dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah.
8. Partisipasi Masyarakat dan Kemitraan/Privatisasi, yang meliputi pokok-pokok antara lain :
- Pola perampingan struktur organisasi dan pengurangan jumlah personil (zero atau minus growth).
 - Bentuk-bentuk kerjasama dengan swasta/masyarakat.
 - Kriteria jenis dan besaran kegiatan yang dapat diswastanisasikan.
 - Hak, kewajiban, wewenang dan tanggung jawab antar pihak.
9. Pertanggungjawaban atau Akuntabilitas Pemerintah kepada Pemda dan Masyarakat, yang meliputi pokok-pokok antara lain :
- Institusi penilai kinerja aparatur pemerintah.
 - Mekanisme atau prosedur dan kriteria atau indikator penilaian/ pertanggung-jawaban (akuntabilitas) berdasarkan kinerja/hasil (*performance based accountability*).
 - Sistem penghargaan dan sanksi (*reward and punishment*).

BAB VI

ISUE/PERMASALAHAN KELEMBAGAAN/PENGELOLAAN KOTA BARU

Berdasarkan kondisi eksisting kota baru dan masukan-masukan dari pihak yang terkait mengenai pengembangan kota baru di Jawa Barat, secara umum diambil beberapa pokok permasalahan menyangkut aspek perencanaan, aspek pemerintahan/kelembagaan, pembiayaan dan peraturan perundungan.

6.1. Permasalahan Perencanaan

Pokok-pokok permasalahan meliputi :

1. Beberapa kota baru di Jawa Barat menunjukkan kelemahan dalam pemilihan lokasi dan tapak. Sebagai contoh kasus adalah ibukota kabupaten sebagai kota baru. Kebanyakan lokasi ditentukan tanpa analisis lokasi dan tapak yang mendalam. Hal tersebut lebih merupakan keputusan politis administratif daripada pemberanakan dari segi teknis, fungsional dan rasional.
Dengan berdasarkan basis pertimbangan politis tersebut sebetulnya dibutuhkan konsistensi dalam kebijaksanaan pembangunan untuk mengembangkan kota baru tersebut. Permasalahan yang terjadi adalah bahwa terdapat inkonsistensi dalam kebijaksanaan pembangunan selanjutnya (misalnya dengan mengembangkan kota baru di lokasi lain yang merupakan kompetitor yang akhirnya “mematikan” kota yang lebih dahulu ditetapkan untuk dikembangkan).
2. Dalam kasus pembangunan kota baru di sekitar Jakarta (Wilayah Botabek), pertimbangan-pertimbangan dalam konteks wilayah sudah diperhatikan, namun distribusi penduduk di Jakarta sangat sulit diperhitungkan, sebab kebijaksanaan dan arus migrasi berubah dengan cepat. Struktur pekerjaan juga menjadi persoalan yang sulit ditetapkan, sehingga nampak kota-kota baru tersebut tergantung pada basis ekonomi Jakarta.

3. Kecenderungan perkembangan kota baru di Jawa Barat, terkonsentrasi di wilayah Botabek, sedangkan kota baru di luar Botabek cenderung tidak berkembang.
4. Kurangnya kemampuan suatu kota baru untuk menyediakan (realisasi pembebasan) sebelum bangunan didirikan.
5. Dalam pembangunan fisik (perkembangan fisik) kota baru kurang memperhatikan sarana dan prasarana dasar, serta sering melakukan pembangunan tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.
6. Dalam perencanaan (rencana pengembangan) kawasan, pertimbangan keserasian lingkungan sekitarnya tidak diperhatikan, baik pemanfaatan lahan maupun dampaknya terhadap lingkungan sekitar kawasan tersebut.

6.2. Permasalahan Pemerintahan/Kelembagaan

Pokok-pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Dalam pengembangan kota baru, aspek organisasi kelembagaan menjadi lebih rumit, karena para pelaku dan pengembang yang berpartisipasi cukup banyak, sehingga diperlukan struktur kelembagaan/organisasi yang tepat.
2. Sistem pemerintahan kota baru sampai saat ini belum ada prasarana yang dapat mendukung adanya suatu lembaga untuk mengelola kota baru yang dapat saling menguntungkan antara Pemerintah Daerah, Pengembang (Developer) dan Masyarakat.
3. Belum adanya koordinasi yang jelas mengenai pengendalian wilayah, baik Pengembang maupun masyarakat/penduduk kota baru yang bersangkutan.
4. Dengan adanya Undang-Undang No. 22 Tahun 1999, maka kini menjadi tantangan baru untuk mencari bentuk pemerintahan yang mampu menjawab semua tantangan pertumbuhan/perkembangan kota baru tersebut.

6.3. Masalah Pembiayaan

Pokok-pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Adanya kecenderungan beberapa Pengembang seolah-olah menganggap tidak keterkaitan dengan Pemda setempat, mengenai retribusi-retribusi tertentu.
2. Kurangnya promosi yang dilakukan oleh beberapa Pengembang untuk menjalin kerjasama dengan investor lain untuk tujuan pembangunan sarana dan prasaranaanya.
3. Belum adanya kejelasan mengenai kewenangan dalam hal keuangan serta alokasi serta anggaran di APBD.

6.4. Permasalahan Peraturan dan Perundang-undangan

Pokok-pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Belum adanya kejelasan dan peraturan yang mendukung kepastian mengenai perpanjangan SK izin lokasi.
2. Dalam proses perizinan masih terdapat masalah dalam tumpang tindihnya surat tanah.
3. Dalam hal pembebasan lahan/tanah yang termasuk daerah permukiman eksisting, sering mendapat kesulitan dan tidak adanya kesesuaian harga tanah.
4. Juga dalam proses perizinan dan pembuatan Masterplan Kotabaru, belum ada keterpaduan secara mendalam pada Dinas Instansi terkait.
5. Dalam pembebasan tanah pada lokasi tanah yang telah diterbitkan izin lokasinya, sering terjadi transaksi jual beli tanah oleh para calo, sehingga harga tanah jadi tinggi.
6. Masalah ketertiban dan keamanan lingkungan di kawasan kota baru, belum ada peraturan-peraturan yang mendukung mengenai partisipasi Pemerintah (aparat keamanan).

7. Belum ada peraturan dalam pengendalian secara makro, yaitu mengenai pengaturan, pembatasan, dan pengendalian antar kota-kota baru dalam satu region.
8. Belum adanya Peraturan Pemerintah mengenai pengelolaan Kawasan Perkotaan untuk membentuk Badan Pengelola yang bertugas sampai selesainya pembangunan dan dilanjutkan ke pengoperasian kota baru dengan penyesuaian seperlunya, karena pengembangan kota baru memakan waktu lama (20 - 30 tahun). Serta belum adanya pasal-pasal mengenai lingkup tugas Badan Pengelola Kotabaru secara jelas menurut tahapan pembangunan dan peran Pemerintah Daerah - Swasta - Masyarakat dan disertai kewenangan yang cukup.