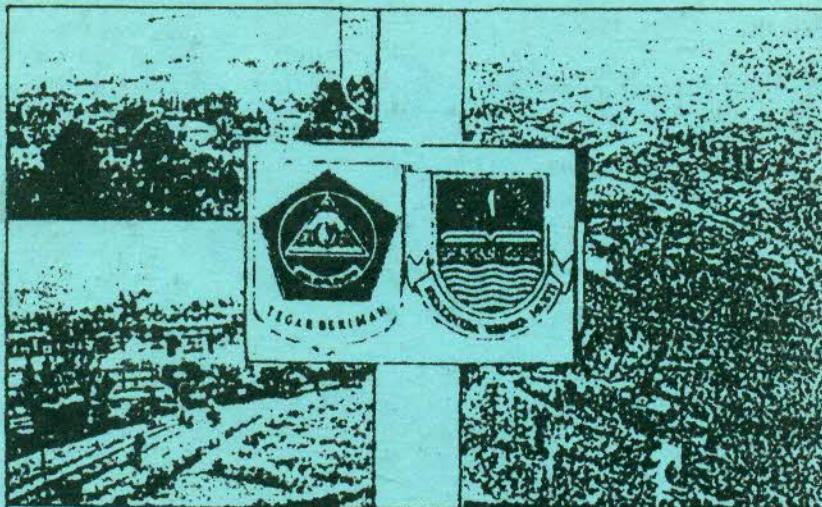


PENYUSUNAN DAN PERUMUSAN  
ADMINISTRASI PEMERINTAHAN KOTA MANDIRI  
DI KABUPATEN BOGOR DAN BEKASI



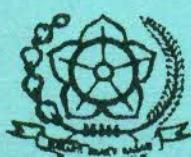
**EXECUTIVE SUMMARY**

Kerjasama :



**BIRO BINA OTONOMI DAERAH  
SEKRETARIAT DAERAH PROPINSI JAWA BARAT**

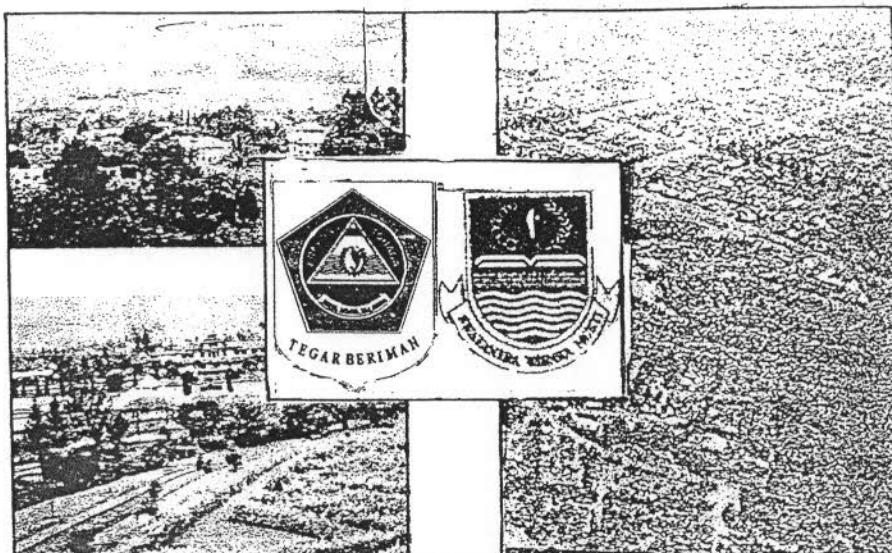
dengan



**LEMBAGA ADMINISTRASI NEGARA RI  
PERWAKILAN JAWA BARAT**

Tahun 2000

**PENYUSUNAN DAN PERUMUSAN  
ADMINISTRASI PEMERINTAHAN KOTA MANDIRI  
DI KABUPATEN BOGOR DAN BEKASI**



**EXECUTIVE SUMMARY**

Kerjasama :



**BIRO BINA OTONOMI DAERAH  
SEKRETARIAT DAERAH PROPINSI JAWA BARAT**

dengan



**LEMBAGA ADMINISTRASI NEGARA RI  
PERWAKILAN JAWA BARAT**

Tahun 2000

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur kehadirat Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya jualah Executive Summary Pekerjaan Penyusunan dan Perumusan Administrasi Pemerintahan Kota Mandiri di Kabupaten Bogor dan Bekasi dapat diselesaikan.

Executive Summary ini merupakan materi/bahan Lokakarya dari Pekerjaan Penyusunan Laporan Pekerjaan Penyusunan dan Perumusan Administrasi Pemerintahan Kota Mandiri di Kabupaten Bogor dan Bekasi.

Secara garis besar isi dari Executive Summary ini memuat latar belakang, perumusan masalah, maksud dan tujuan, ruang lingkup, metodologi studi, pemahaman kota baru mandiri, gambaran wilayah kota baru mandiri, analisis kebutuhan kelembagaan pengelolaan kota mandiri, pola dan kriteria susunan organisasi kota mandiri di Kabupaten Bogor dan Bekasi, serta kesimpulan dan rekomendasi.

Pekerjaan Penyusunan dan Perumusan Administrasi Pemerintahan Kota Mandiri di Kabupaten Bogor dan Bekasi Tahun Anggaran 2000 merupakan hasil kerjasama antara Biro Bina Otonomi Daerah Sekretariat Daerah Propinsi Jawa Barat dengan Lembaga Administrasi Negara (LAN) RI Perwakilan Jawa Barat, yang dibiayai dana APBD Propinsi Jawa Barat Tahun Anggaran 2000.

Demikianlah laporan ini, kepada semua pihak yang telah membantu memberikan data dan informasi hingga Buku Executive Summary ini dapat tersusun, kami ucapkan terima kasih.

Bandung, Nopember 2000

BIRO BINA OTONOMI DAERAH

SEKRETARIAT DAERAH

PROPINSI JAWA BARAT

## DAFTAR ISI

|  | Halaman |
|--|---------|
| KATA PENGANTAR .....   | i       |
| DAFTAR ISI .....   | ii      |
| DAFTAR GAMBAR/PETA .....   | iv      |
| DAFTAR TABEL .....   | v       |
|  |         |
| BAB I PENDAHULUAN .....  | I - 1   |
| 1.1 Latar Belakang .....   | I - 1   |
| 1.2 Tujuan Pengkajian .....  | I - 2   |
| 1.3 Ruang Lingkup .....  | I - 2   |
| 1.3.1 Ruang Lingkup Wilayah .....  | I - 2   |
| 1.3.2 Ruang Lingkup Materi .....   | I - 2   |
| 1.4 Metodologi Penelitian .....  | I - 5   |
|  |         |
| BAB II PEMAHAMAN KOTA BARU MANDIRI .....   | II - 1  |
| 2.1 Pengertian dan Konsep Kota Baru Mandiri .....  | II - 1  |
| 2.2 Ukuran Kota Baru Mandiri .....   | II - 2  |
| 2.2.1 Pelaksanaan Kota Baru Mandiri .....  | II - 2  |
| 2.2.2 Mengukur Tingkat Kekotaan .....  | II - 2  |
| 2.3 Manajemen Kota Baru Mandiri .....  | II - 3  |
| 2.3.1 Sistem Pengelolaan Kota Baru Mandiri .....   | II - 3  |
| 2.3.2 Otonomi Kota Baru Mandiri .....  | II - 3  |
| 2.3.3 Pembiayaan Jasa Kota Baru Mandiri/Perkotaan .....                                  | II - 3  |
|  |         |
| BAB III KONDISI WILAYAH KOTA BARU MANDIRI<br>DI KABUPATEN BOGOR DAN BEKASI .....         | III - 1 |
| 3.1 Kondisi Wilayah Kota Baru Mandiri Bukit Sentul<br>(sampel Penelitian di Bogor) ..... | III - 1 |
| 3.1.1 Luas Wilayah .....   | III - 1 |
| 3.1.2 Jumlah Penduduk .....  | III - 1 |

|   |   |               |
|---|---|---------------|
| 3.1.3   | Kondisi Sosial Ekonomi .....  | III - 2       |
| 3.1.4   | Kondisi Fasilitas Lingkungan .....  | III - 2       |
| 3.1.5   | Kondisi Transportasi .....  | III - 3       |
| 3.2   | Gambaran Wilayah Kota Mandiri Lippo Cikarang<br>(sampel Penelitian di Bekasi) .....           | III - 5       |
| 3.2.1   | Rencana Struktur Lippo Cikarang .....   | III - 5       |
| 3.2.2   | Kegiatan Ekonomi Dasar Pada Kota Baru Mandiri ....  | III- 12       |
| 3.2.3   | Manajemen Pengelolaan Lippo Cikarang .....  | III- 14       |
| <b>BAB IV ANALISIS KEBUTUHAN KELEMBAGAAN PENGELOLAAN<br/>KOTA MANDIRI DI KABUPATEN BOGOR DAN BEKASI .....</b> |   | <b>IV - 1</b> |
| 4.1   | Fungsi dan Kebutuhan Pelayanan Kota Mandiri di Kabupaten<br>Bogor dan Bekasi .....            | IV - 1        |
| 4.2   | Sarana dan Prasarana Pelayanan Umum .....   | IV - 2        |
| 4.3   | Model Kelembagaan Pengelolaan .....   | IV - 3        |
| 4.4   | Tugas, Fungsi dan Kewenangan Kelembagaan Pengelolaan<br>Kota Mandiri .....                    | IV - 7        |
| 4.5   | Pengendalian dan Pengukuran Kinerja Pengelolaan<br>Pelayanan Kota Mandiri .....               | IV - 8        |
| <b>BAB V POLA DAN KRITERIA SUSUNAN ORGANISASI MANDIRI<br/>DI KABUPATEN BOGOR DAN BEKASI .....</b>             |   | <b>V - 1</b>  |
| 5.1   | Pola dan Kriteria Susunan Organisasi Pemerintah Daerah ....                                   | V - 1         |
| 5.2   | Pola dan Kriteria Susunan Organisasi Kota Baru Mandiri<br>di Kabupaten Bogor dan Bekasi ..... | V - 2         |
| <b>BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI .....</b>  |   | <b>VI - 1</b> |
| 6.1   | Kesimpulan .....  | VI - 1        |
| 6.2   | Rekomendasi .....   | VI - 2        |

## **DAFTAR GAMBAR/PETA**

|   | Halaman  |
|---|----------|
| Gambar 1.1 Peta Penyebaran Kota-kota Baru di Kabupaten Bogor .....  | I - 3    |
| Gambar 1.2 Peta Penyebaran Kota-kota Baru di Kabupaten Bekasi .....   | I - 4    |
| Gambar 3.1 Rencana Pengembangan Kawasan Bukit Sentul .....  | III - 4  |
| Gambar 3.2 Peta Rencana Pemanfaatan Lahan Lippo Cikarang .....  | III - 7  |
| Gambar 3.3 Sistem Jaringan Jalan Lippo Cikarang .....   | III - 10 |
| Gambar 4.1 Sistem Pengelolaan Kota Mandiri di Kabupaten Bogor<br>dan Bekasi .....                                 | IV - 6   |
| Gambar 5.2 Struktur Organisasi Daerah Kabupaten/Kota<br>(Menurut UU No. 22 Tahun 1999) .....                      | V - 1    |
| Gambar 5.2 Struktur Organisasi Kota Administrasi Pemerintahan Kota<br>Mandiri di Kabupaten Bogor dan Bekasi ..... | V - 5    |

## **DAFTAR TABEL**

Halaman

|             |  |         |
|-------------|--|---------|
| Tabel III-1 | Luas Desa dan Jumlah Penduduk Desa Kawasan Bukit Sentul ..   | III - 1 |
| Tabel III-2 | Fasilitas Perdagangan Yang Telah Ada di Desa-desa dalam<br>Kawasan Bukit Sentul s/d Tahun 1999 ..... | III - 2 |
| Tabel III-3 | Kondisi Jalan Yang Ada di Desa-desa Kawasan Bukit Sentul ...   | III - 3 |
| Tabel III-4 | Rencana Penggunaan Lahan Lippo Cikarang .....  | III - 6 |
| Tabel III-5 | Kawasan Industri yang Dibangun di Lippo Cikarang .....   | III - 8 |
| Tabel III-6 | Rencana Perumahan Keluarga-Tunggal Lippo Cikarang .....  | III - 8 |
| Tabel III-7 | Instansi Eksternal Terkait Dalam Pelayanan Umum<br>Kota Lippo Cikarang .....                         | III- 21 |
| Tabel IV-1  | Tabel/Matriks Alternatif Institusi Pengelolaan Kota Kota Baru  | IV- 4   |

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Pembangunan kota baru pada dasarnya ditujukan untuk mendekonsentrasi kan tekanan dalam kota metropolitan ke sub-sub pusat utama dan sub-sub pusat tingkat kedua yakni kota baru tersebut. Idealisme kota baru adalah desentralisasi dan revitalisasi urban, koordinasi sistem permukiman yang terpadu, memiliki kemandirian dan adanya keseimbangan sosial. Akan tetapi idealisme ini, dihadapkan pada besarnya kebutuhan sumber daya dan rumitnya keterkaitan dengan berbagai aspek dalam perencanaan dan pengelolaan kota baru. Aspek perencanaan meliputi : manajemen lahan, penataan ruang, pembangunan sarana dan prasarana, pengelolaan lingkungan hidup dan terciptanya aktivitas ekonomi kota.

Aspek pengelolaan adalah perangkat dasar yang diperlukan, yaitu kelembagaan, pembiayaan, administrasi, sistem pelayanan, kemitraan antara pemerintah, swasta dan masyarakat.

Kenyataannya, pembangunan kota baru di Indonesia, saat ini umumnya merupakan upaya penyediaan perumahan dalam skala besar. Pembangunan kota baru yang banyak diselenggarakan oleh swasta, mempunyai tujuan utama untuk menyediakan perumahan beserta seluruh pelayanannya terutama bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke atas. Keadaan ini, menjadikan pembangunan kota baru belum menjadi bagian dari skenario pembangunan jangka panjang dalam pengembangan perkotaan. Skenario tersebut adalah menumbuhkan alternatif pusat-pusat pertumbuhan dan *counter-magnet* bagi daya tarik kota metropolitan. Pembangunan kota baru seharusnya selain dapat diintegrasikan dengan pola dasar dan rencana pembangunan kota induknya, semaksimal mungkin juga dapat melayani kebutuhan di dalam kota baru itu sendiri.

Secara potensial konsepsi kota mandiri dan administrasi pemerintahan kota mandiri sudah saatnya diterapkan di Indonesia, walaupun masih harus ditentukan alternatif yang tepat.

## **1.2. Tujuan Pengkajian**

Tujuannya adalah :

- a. Mengidentifikasi berbagai masalah aktual yang dihadapi oleh kota baru yang ada di Bogor dan Bekasi.
- b. Memberikan rumusan/konsep sistem pengelolaan dalam pembentukan kelembagaan pengelolaan kota mandiri di Bogor dan Bekasi. Selanjutnya ditetapkan kualifikasi organisasi, sumber daya, peraturan dan mekanisme kerja.

## **1.3. Ruang Lingkup**

### **1.3.1 Ruang Lingkup Wilayah**

Ruang lingkup wilayah meliputi kota-kota baru yang ada di Bogor dan Bekasi. Kota-kota baru tersebut, yaitu : Bukit Sentul, Kota Wisata Gunung Putri, Telaga Kahuripan, Jonggol Asri, Lippo Cikarang, Kota Legenda, Cikarang Baru, dan Delta Mas.

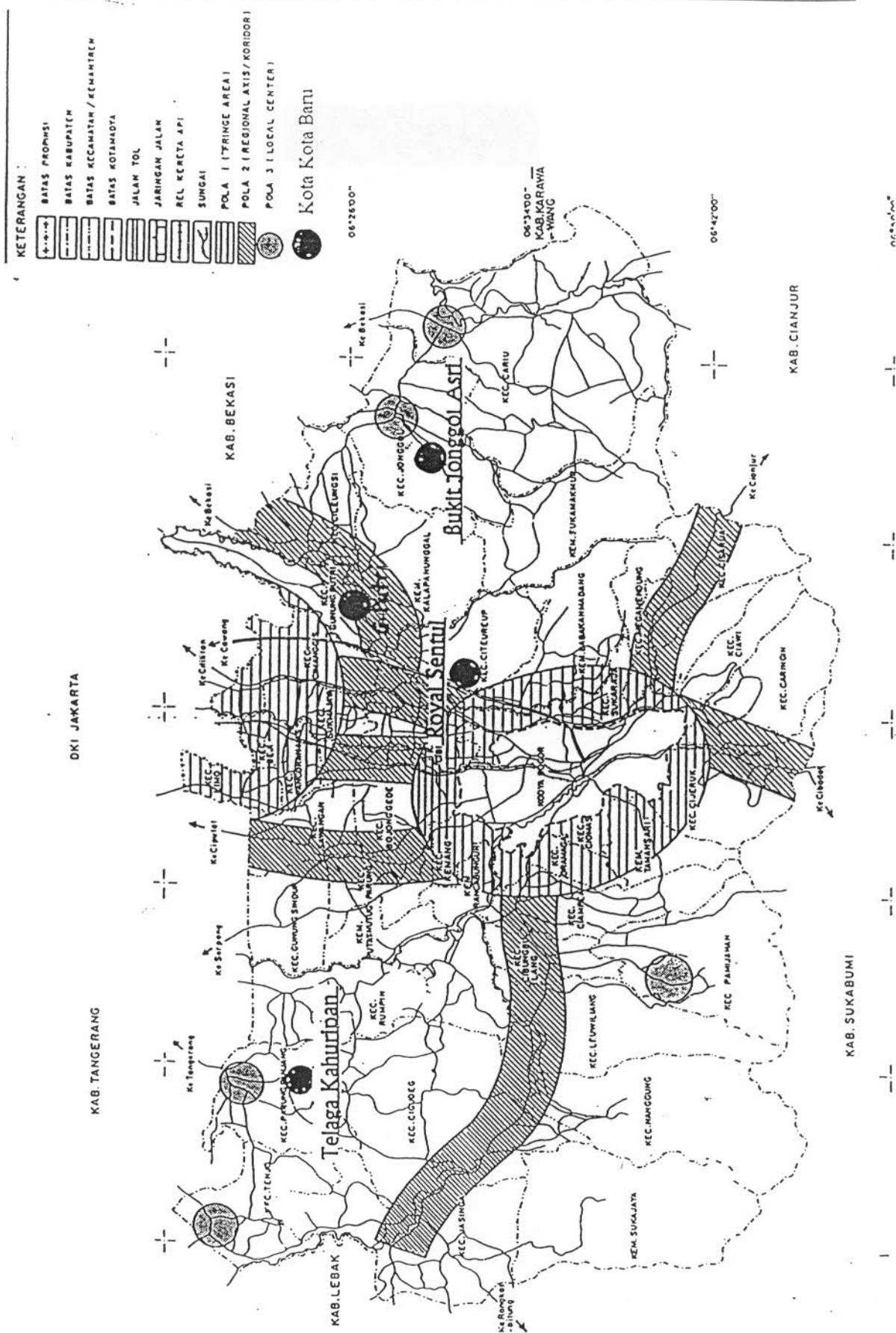
### **1.3.2 Ruang Lingkup Materi**

Ruang lingkup materi (pengamatan) akan meliputi kota-kota baru di wilayah Bogor dan Bekasi mengenai aspek-aspek yang berkaitan dengan Penyusunan dan Perumusan Administrasi Pemerintahan Kota Mandiri di Kabupaten Bogor dan Bekasi. Aspek-aspek yang dimaksud yaitu sebagai berikut :

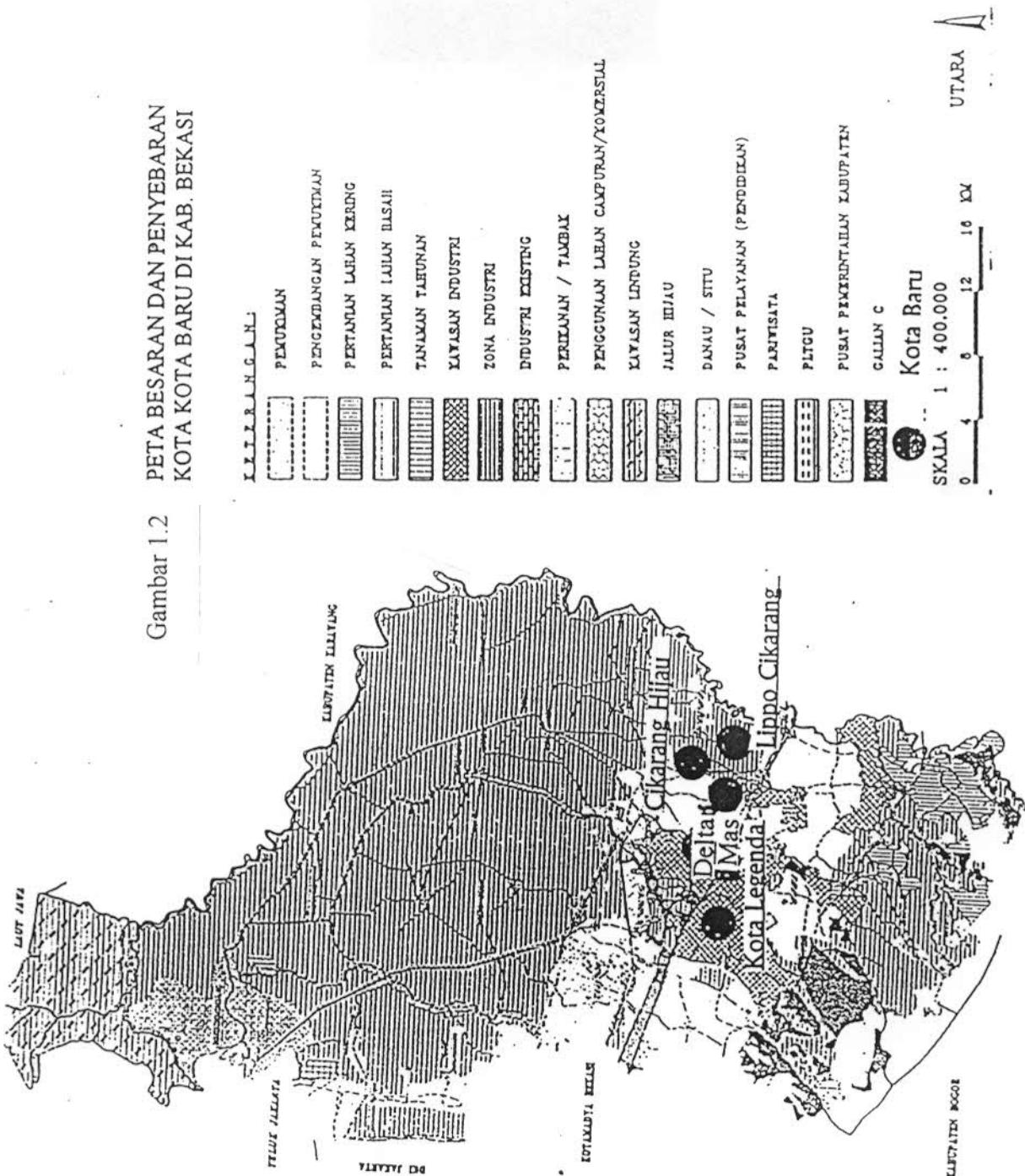
- Aspek kebijaksanaan pengembangan kota-kota baru.
- Aspek pemahaman kota baru mengenai konsep, pengertian, ukuran kota baru dan manajemen kota.
- Aspek wilayah (kondisi dan potensi kota baru di Bogor dan Bekasi)
- Aspek pengelola kota baru di Bogor dan Bekasi.

Orientasi wilayah kota-kota baru di Bogor dan Bekasi dapat dilihat pada Gambar 1.1 dan Gambar 1.2 berikut.

**Gambar 1.1** PETA BESARAN DAN PENYEBARAN KOTA KOTA BARU DI KAB. BOGOR



Gambar 1.2 PETA BESARAN DAN PENYEBARAN KOTA KOTA BARU DI KAB. BEKASI



#### **1.4. Metodologi Penelitian**

Metoda pendekatan yang dilakukan dalam Penyusunan dan Perumusan Administrasi Pemerintahan Kota Mandiri di Kabupaten Bogor dan Bekasi dilakukan secara komprehensif dengan tinjauan terhadap aspek-aspek yang terkait, diantaranya :

1. Kebijaksanaan pengembangan kota baru.
2. Pemahaman konsep, pengertian dan batasan kota baru, serta memahami manajemen kota secara teoritik.
3. Selanjutnya mencoba memaparkan kondisi lapangan tentang manajemen pengelolaan kota baru di Bogor dan Bekasi, berdasarkan hasil pengamatan yang telah dilakukan.
4. Merumuskan bentuk pengelolaan kota mandiri di Bogor dan Bekasi yang dilakukan lengkap dengan kualifikasi organisasi, sumber daya, peraturan dan mekanisme kerja.

## BAB II

### PEMAHAMAN KOTA BARU MANDIRI

#### 2.1 Pengertian dan Konsep Kota Baru Mandiri

Pengertian kota baru mandiri dikemukakan oleh Djoko Sujarto yaitu : (Djoko Sujarto, 1993)

1. Kota yang cukup mampu untuk berfungsi sebagai kota yang mandiri dalam arti dapat memenuhi kebutuhan pelayanan serta kegiatan usahanya sendiri atau sebagian besar dari penduduknya.
2. Kota baru mandiri (*selfcontained newtown*) adalah kota baru yang secara ekonomis dan secara fisik memiliki kemandirian yaitu tidak tergantung pada kota lainnya. Penduduk kota baru mandiri berimukim dan berkiprah dalam kehidupannya di dalam kota itu sendiri dan tidak bersifat penglaju ke kota lain. Kota baru mandiri dapat memenuhi kebutuhannya dan berkembang secara mandiri. Berkenaan dengan fungsinya tersebut, kota baru mampu berperan sebagai pusat pengembangan dari suatu wilayah.

Berkenaan dengan kemandirian, Perloff dan Sanberg (1973) menyebutkan tiga kriteria yang dapat dijadikan tolok ukur yakni :

1. Jumlah penglaju ulang-alik yang minimal.
2. Tingkat lapangan kerja yang memenuhi kebutuhan lapangan kerja bagi penduduknya.
3. Keragaman lapangan kerja yang ada di kota tersebut.

Kriteria atau ciri kemandirian kota yang lebih komprehensif dikemukakan oleh A.A. Ogivly (Golany, 1976 : 128) bahwa kemandirian kota baru bukan hanya didasarkan pada semata-mata pada penyediaan lapangan kerja yang beragam di kota tersebut, tetapi juga penyediaan fasilitas-fasilitas perkotaan yang dibutuhkan oleh seluruh warga.

Prinsip fundamental yang menjadi dasar dalam konsep kota baru dari Howard ini, yaitu :

1. Pembatasan jumlah penduduk dan luas kota.
2. Pertumbuhan kota dalam kolonisasi baru.

3. Keragaman dan kesepadan kesempatan ekonomi serta kesejahteraan sosial.
4. Pengendalian lahan untuk kepentingan umum.

## 2.2. Ukuran Kota Baru Mandiri

### 2.2.1. Pelaksanaan Kota Baru Mandiri

Setiap wilayah mempunyai skala dan kriteria yang tersendiri untuk ukuran kota yang optimal. Pertimbangan ekonomi, termasuk *supply-demand* pada penyediaan fasilitas dan pelayanan yang paling mendasar dijadikan pertimbangan.

Frederic Osborn berpendapat populasi kota baru mandiri yang optimal minimal 50.000 jiwa dengan kepadatan 15 orang per acre ( $4046,86\text{ m}^2$ ). Tetapi ini bukan formula yang berlaku universal.

Berdasarkan batasan umum kota baru mandiri akan berpenduduk 60.000 s/d 150.000 jiwa.

### 2.2.2. Mengukur Tingkat Kekotaan

Disimpulkan tentang ukuran tingkat kekotaan adalah :

1. Tingkat kepadatan penduduk ( $>60\text{ orang/Ha}$ )
2. Jumlah penduduk (minimal 50.000 jiwa)
3. Mata pencaharian penduduk ( $>75\%$  non-agraris)
4. Tingkat pemilikan fasilitas kota ( $>8$  macam)
5. Tingkat kepadatan bangunan
6. Tingkat bangunan permanen ( $>75\%$  permanen)
7. Areal terbangun (KDB  $>50\%$ )
8. Fungsi dan peran dalam pengembangan wilayah
9. Tingkat heterogenitas masyarakat yang tinggi
10. Sifat hubungan dalam masyarakat rasional
11. Kemampuan keuangan daerah mencukupi

### **2.3. Manajemen Kota Baru Mandiri**

#### **2.3.1. Sistem Pengelolaan Kota Baru Mandiri**

Dalam menentukan sistem pengelolaan perlu memperhatikan langkah-langkah:

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.

#### **2.3.2. Otonomi Kota Baru Mandiri**

Di Indonesia bentuk pengelolaan kota baru belum diatur dengan peraturan perundangan. Karena belum ada ketentuan tersebut, bentuk pengelolaannya perlu dirumuskan. Berdasarkan fakta yang ada, kota baru menuntut adanya keleluasaan dan independensi sebagai pemenuhan terhadap kebutuhan berlangsungnya kehidupan kota baru – kota yang spesifik yang berbeda dengan kota-kota pada umumnya. Pendekatan untuk pengelolaan yang independen misalnya dilakukan dengan mempelajari sebab akibat otonomi daerah dan UU No. 22 Tahun 1999, tentang Pemerintahan Daerah.

#### **2.3.3. Pembiayaan Pengelolaan Kota Baru Mandiri**

Ada delapan sumber dana yang biasanya dimanfaatkan kota pada umumnya, meliputi pungutan pajak daerah, pajak tanah kota, pajak pembangunan prasarana, bantuan pemerintah pusat, pinjaman, pengeluaran departemen, dan swadaya masyarakat.

Namun demikian pada kasus pemerintah daerah, dana dari beberapa sumber ternyata tidak dapat menutup kebutuhan. Upaya meningkatkan pemasukan sering kali dihadapkan pada masalah peraturan, beban berat masyarakat atau timbul rasa ketidakadilan. Biaya beberapa jasa memang dapat langsung dikenakan secara langsung ke masyarakat lewat pungutan, misalnya untuk air minum, sampah, dan sebagainya.

Untuk menutup biaya anggaran pengeluaran, kota baru mandiri dimungkinkan mendapatkan dari :

- Pungutan
- Retribusi
- Laba usaha
- Pajak
- Bantuan pemerintah
- Pengeluaran departemen
- Pinjaman
- Swadaya masyarakat

## BAB III

### KONDISI WILAYAH KOTA BARU MANDIRI DI KABUPATEN BOGOR DAN BEKASI

#### **3.1. Kondisi Wilayah Kota Baru Mandiri Bukit Sentul (Sampel Penelitian di Bogor)**

##### **3.1.1. Luas Wilayah**

Kawasan Bukit Sentul terdiri atas 8 desa; 7 desa terletak di Kec. Citeureup dan 1 desa terletak di Kec. Kedunghalang, seperti terlihat pada tabel berikut :

Tabel III-1  
Luas Desa dan Jumlah Penduduk Desa Kawasan Bukit Sentul

| No.          | Desa           | Ls. Desa Total (Ha) | Ls. Didlm. BS (Ha) | Jumlah Penduduk |               |               |               |
|--------------|----------------|---------------------|--------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
|              |                |                     |                    | 1997 (Jiwa)     | 2000 (Jiwa)   | 2005 (Jiwa)   | 2010 (Jiwa)   |
| 1.           | Babakan Madang | 323                 | 253.929            | 4.521           | 4.847         | 5.415         | 6.208         |
| 2.           | Sumurbatu      | 484                 | 356.977            | 4.165           | 4.583         | 5.203         | 6.133         |
| 3.           | Cijayanti      | 2.551               | 317.557            | 9.802           | 10.770        | 12.486        | 14.203        |
| 4.           | Citaringgul    | 435                 | 302.428            | 4.178           | 4.450         | 4.838         | 5.419         |
| 5.           | Bojongkoneng   | 2.441               | 1.088.500          | 9.510           | 11.599        | 14.600        | 17.601        |
| 6.           | Cipambuan      | 201                 | 77.367             | 2.946           | 2.508         | 2.083         | 1.444         |
| 7.           | Kadumangu      | 410                 | 18.349             | 9.042           | 9.368         | 9.883         | 10.656        |
| 8.           | Cadasngampar   | 950                 | 49.864             | 6.309           | 6.802         | 7.711         | 8.313         |
| <b>TOTAL</b> |                | <b>7.795</b>        | <b>2.464.971</b>   | <b>50.473</b>   | <b>54.927</b> | <b>62.219</b> | <b>69.977</b> |

Sumber : Bappeda Kab. Bogor

Luas wilayah desa-desa yang termasuk dalam Kawasan Bukit Sentul kurang lebih adalah 2.465 Ha. Pada area tersebut akan dibangun kawasan permukiman dengan fasilitas pendukungnya berupa fasilitas umum, fasilitas sosial dan fasilitas komersial.

##### **3.1.2. Jumlah Penduduk**

Dari hasil perhitungan, luas desa yang masih tersisa (tidak masuk dalam pemilikan PT. Bukit Sentul, Tbk.) adalah 427,6 Ha. Dengan kepadatan rata-rata 12 orang/Ha, maka jumlah penduduk yang masih tinggal di desa-desa tersebut adalah  $12 \times 427,6 = 5.131$  jiwa. Pada tahap pertama jumlah unit yang telah dibangun dan yang sedang dalam proses pembangunan berjumlah 4.704 buah.

Jumlah penduduk pendatang yang akan menghuni Perumahan Bukit Sentul adalah  $5.532 + (5 \times 4.704) = 29.052$  jiwa.

### 3.1.3. Kondisi Sosial Ekonomi

Dari jumlah penduduk yang berada di desa-desa yang masuk dalam Kawasan Bukit Sentul, mayoritas bekerja sebagai petani baik di sawah maupun di ladang sekitar 48%, kemudian usia kerja yang tidak/belum bekerja 17,68%, pegawai negeri 13,35%, pensiunan PNS/ABRI 4,71%, industri kecil 4,21%, buruh 4,11%, dan pedagang 2,84% sisanya yang lain kurang dari 1% adalah bekerja sebagai peternak, jasa dan lain-lain seperti montir mobil, tukang las, perias pengantin, dan sebagainya.

### 3.1.4. Kondisi Fasilitas Lingkungan

Jumlah sarana pendidikan yang semula telah ada di desa-desa yang termasuk dalam Kawasan Bukit Sentul adalah : SD / Ibtidaiyah (36 unit) ; SLTP / Tsanawiyah (4 unit) ; SLTA / Aliyah (1 unit).

Fasilitas kesehatan yang telah ada di desa-desa yang termasuk dalam Kawasan Bukit Sentul adalah sebagai berikut : Puskesmas/TPD (4) ; BKIA/Klinik KB (4) ; Posyandu (49).

Kondisi Fasilitas Perdagangan adalah seperti terlihat pada tabel berikut :

Tabel III-2

#### Fasilitas Perdagangan Yang Telah Ada di Desa-Desa Dalam Kawasan Bukit Sentul S/D Tahun 1999

| No.           | Desa           | Pasar Umum | Pasar Hewan | Warung/Toko | Bank     | Jumlah     |
|---------------|----------------|------------|-------------|-------------|----------|------------|
| 1.            | Babakan Madang | 0          | 0           | 48          | 0        | 48         |
| 2.            | Sumurbatu      | 0          | 0           | 32          | 0        | 32         |
| 3.            | Cijayanti      | 0          | 0           | 60          | 0        | 60         |
| 4.            | Citaringga     | 0          | 0           | 58          | 0        | 58         |
| 5.            | Bojongkoneng   | 0          | 0           | 33          | 0        | 33         |
| 6.            | Cipambuan      | 0          | 0           | 39          | 0        | 39         |
| 7.            | Kadumangu      | 0          | 0           | 42          | 0        | 42         |
| <b>JUMLAH</b> |                | <b>0</b>   | <b>0</b>    | <b>312</b>  | <b>0</b> | <b>312</b> |

Sumber : RUTR Kec. Citeureup

Fasilitas peribadatan yang telah ada di desa-desa yang termasuk dalam Kawasan Bukit Sentul adalah : Masjid/Langgar/Musholla : 148 buah dan Vihara : 1 buah.

Fasilitas perdagangan yang ada di Bukit Sentul sebagian besar berlokasi di Kota Citeureup, yaitu kantor-kantor pemerintah yang bersifat vertikal, otonom dan instansi BUMN serta BUMD.

Fasilitas lapangan olah raga yang telah ada di desa-desa yang termasuk dalam Kawasan Bukit Sentul adalah : Lapangan Sepak Bola, Golf, Volley, Bulutangkis, dan Tenis Meja.

Taman Pemakaman Umum (TPU) atau Pekuburan yang telah ada di desa-desa yang termasuk dalam Kawasan Bukit Sentul adalah 15,32 Ha.

### 3.1.5. Kondisi Transportasi

Kecamatan Citeureup tepat terletak pada jalur regional Jagorawi yang merupakan jalur utama penghubung kota Bogor dengan Jakarta, bahkan kota-kota lain di Jawa Barat maupun Jawa Tengah. Transportasi umum jarak jauh dilayani oleh bus-bus antar kota. Sedangkan transportasi umum jarak dekat dilayani oleh ‘angkot’ atau angkutan kota.

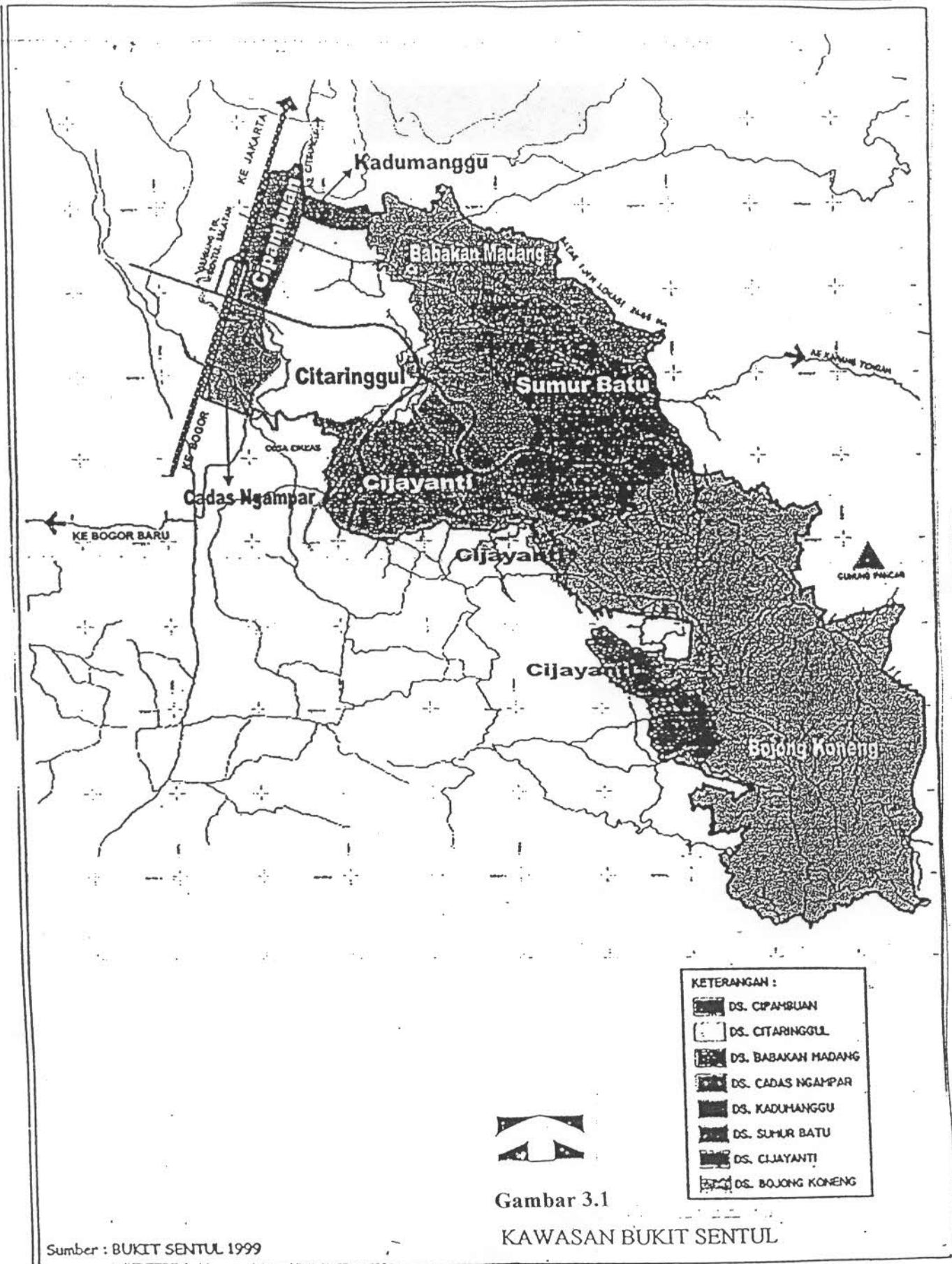
Kondisi prasarana transportasi yang berupa jaringan jalan, khususnya di desa-desa yang termasuk dalam Kawasan Bukit Sentul dapat digambarkan sebagai berikut:

Tabel III-3  
Kondisi Jalan Yang Ada di Desa-Desa  
Kawasan Bukit Sentul

| No. | Desa           | Aspal (Km <sup>2</sup> ) | Batu (Km <sup>2</sup> ) | Tanah (Km <sup>2</sup> ) |
|-----|----------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 1.  | Babakan Madang | 1,50                     | 6,50                    | 0,50                     |
| 2.  | Sumurbatu      | 3                        | 1                       | 1                        |
| 3.  | Cijayanti      | 10                       | 3                       | 11                       |
| 4.  | Citarングul      | 1                        | 1                       | 1                        |
| 5.  | Bojongkoneng   | 5                        | 5                       | 6                        |
| 6.  | Cipambuan      | 1                        | 1                       | 3                        |
| 7.  | Kadumangu      | 3                        | 3                       | 2                        |

Sumber : Kec. Citeureup dalam angka Tahun 1998

Untuk lebih jelasnya rencana pengembangan Kawasan Bukit Sentul dapat dilihat pada Gambar 3.1.



Sumber : BUKIT SENTUL 1999

**Gambar 3.1**

## KAWASAN BUKIT SENTUL

### **3.2. Gambaran Wilayah Kota Mandiri Lippo Cikarang (Sampel Penelitian di Bekasi)**

Sebagai sebuah kota, Lippo Cikarang dapat berfungsi sebagai pusat pertumbuhan ekonomi wilayah yang mempengaruhi wilayah sekitarnya. Sebagai kota baru, kegiatan kota, ekonomi dan penduduk tampak terstratifikasi pada kegiatan yang cocok untuk kegiatan perkotaan, di samping kegiatan industri yang telah ada.

Sebagai kota mandiri (yang mampu memberikan kehidupan dan penghidupan bagi warga yang tinggal) tidak lepas dari perkembangan Metropolis Jakarta. Kota Lippo Cikarang sebagai kota yang menanggapi keperluan perkembangan Jakarta. Kondisi ini memungkinkan pola perkembangan yang sangat dinamis dan membutuhkan pengelolaan yang lebih antisipatif.

#### **3.2.1. Rencana Struktur Lippo Cikarang**

##### **3.2.1.1. Struktur Kegiatan Kota Mandiri Lippo Cikarang**

Lippo Cikarang merupakan kota baru yang berbasis aktivitas ekonomi pada sektor industri terletak di bagian Timur wilayah metropolitan Jabotabek. Akses utama ke kota baru Lippo Cikarang adalah jalan tol Jakarta – Cikampek yang dapat memberikan kemudahan perhubungan dengan kota-kota disekitarnya seperti Jakarta, Bekasi, Karawang dan Cikampek. Luas total Lippo Cikarang saat ini adalah sekitar 2.000 Ha, terdiri dari pengembangan kawasan industri, perumahan, dan lahan komersial beserta fasilitas umum. Hingga tahun 2025 direncanakan Lippo Cikarang akan dikembangkan hingga seluas 5.000 Ha, terdiri dari kawasan industri 1.500 Ha dan sisanya adalah kawasan non-industri. Pada akhir pengembangan kota ini diproyeksikan akan dihuni oleh 1.000.000 jiwa penduduk.

Kawasan Lippo Cikarang yang telah terbangun saat ini terletak di Kecamatan Lemahabang, tersebar di Desa Cibatu dan Sukaresmi. Sedangkan area pengembangan Lippo Cikarang selanjutnya akan menempati sekitar 5 desa : di Kecamatan Lemahabang dan Serang, Kabupaten Bekasi yaitu Desa Cibatu, Sukaresmi, Cicau, Sukamahi, dan Desa Serang.

Tabel III-4  
Rencana Penggunaan Lahan Lippo Cikarang

| Wilayah Non Industri            |              | Wilayah Industri |              | Luas Total<br>(Ha) |
|---------------------------------|--------------|------------------|--------------|--------------------|
| Peruntukan Lahan                | Luas (Ha)    | Peruntukan Lahan | Luas (Ha)    |                    |
| A. Saleable                     |              | A. Saleable      | 1.050        |                    |
| 1.Perumahan                     | 1.575        |                  |              |                    |
| 2.Apartemen                     | 27,3         |                  |              |                    |
| 3.Komersial                     | 105          |                  |              |                    |
| 4.Fasilitas/Ruang Terbuka Hijau | 392,7        |                  |              |                    |
|                                 | 2.100        |                  | 1.050        | 3.150              |
| B. Non-Saleable                 | 1.400        | B. Non-Saleable  | 450          | 1.850              |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>3.500</b> | <b>TOTAL</b>     | <b>1.500</b> | <b>5.000</b>       |

Sumber : Lippo Cikarang, 1995

### 3.2.1.2. Rencana Pemanfaatan Ruang

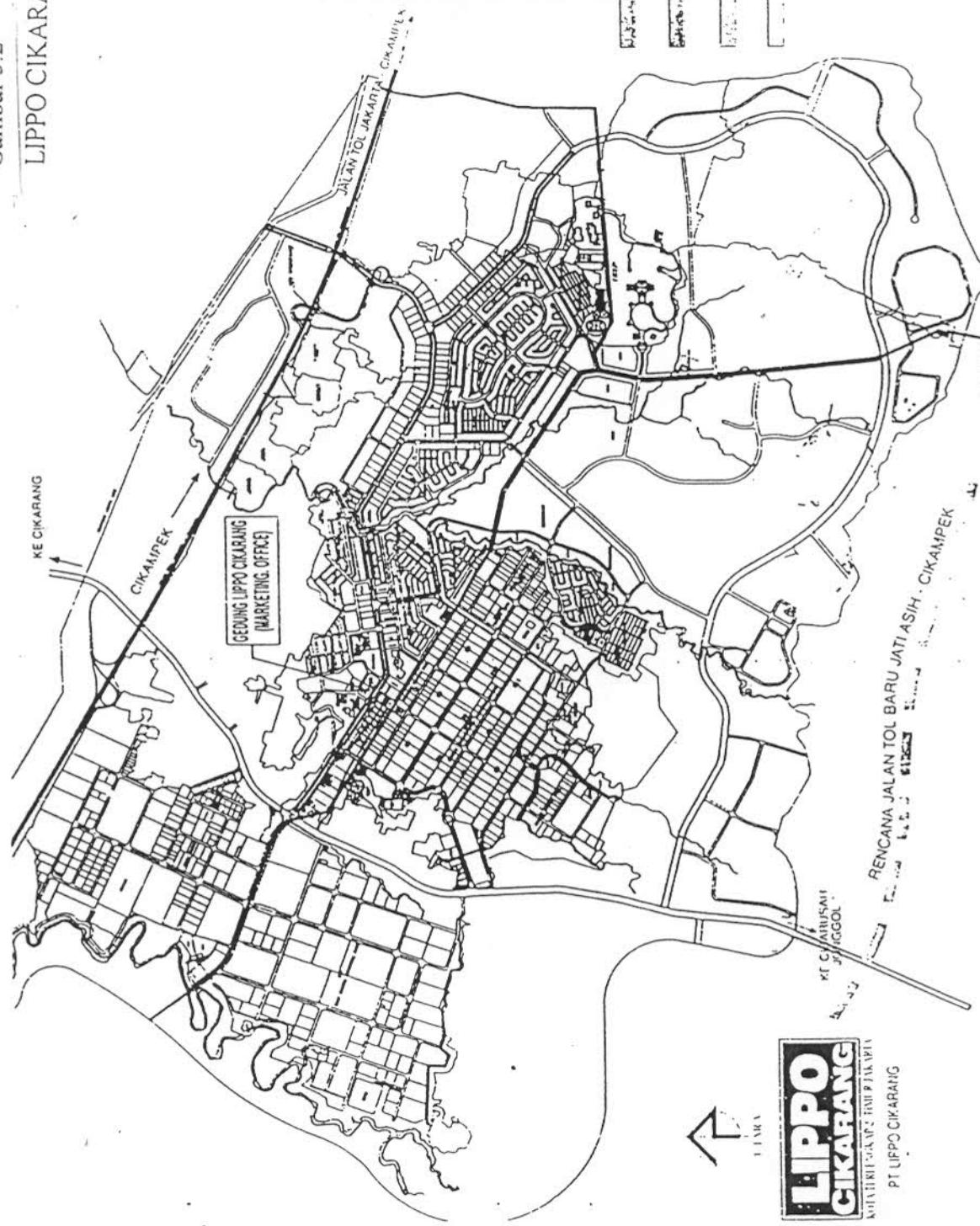
Berdasarkan RUTRK Cikarang, kawasan Lippo Cikarang diarahkan pemanfaatan lahannya untuk kegiatan :

- Industri
- Perumahan
- Kegiatan perdagangan dan jasa

Untuk lebih jelasnya rencana pemanfaatan lahan Lippo Cikarang dapat dilihat pada Gambar 3.2.

Gambar 3.2

LIPPO CIKARANG



## A. Kawasan Industri Lippo Cikarang

Tabel III-5

Kawasan Industri Yang Dibangun di Lippo Cikarang

| No.           | Nama Kawasan Industri                                     | Luas Lahan (Ha) |                  |               |            |
|---------------|---|-----------------|------------------|---------------|------------|
|               |   | Dapat dijual    | Tdk dapat dijual | Jumlah        | %          |
| 1.            | Hyundai Inti Development (Bekasi Int'l Industrial Estate) | 140             | 60               | 200           | 25         |
| 2.            | East Jakarta Industrial Park                              | 224             | 96               | 320           | 39         |
| 3.            | Delta Silicon   | 140             | 60               | 200           | 25         |
| 4.            | Boston Techno Park  | 17,14           | 7,34             | 24,48         | 3          |
| 5.            | Batik Village   | 15,7            | 6,7              | 22,4          | 3          |
| 6.            | Newton Techno Park  | 25              | 10,7             | 35,7          | 5          |
| <b>JUMLAH</b> |   | <b>562,04</b>   | <b>240,54</b>    | <b>802,58</b> | <b>100</b> |

Sumber : Lippo Cikarang, 1995

## B. Kawasan Non-Industri Lippo Cikarang

- Kawasan Perumahan

Tabel III-6

Rencana Perumahan Keluarga-Tunggal (*Single Family*) Lippo Cikarang

| No.           | Strata          | Luas Lahan/Unit (m <sup>2</sup> ) | Rencana Unit Dibangun |
|---------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------|
| 1.            | Menengah-atas 1 | > 800                             | 945 (1,26%)           |
| 2.            | Menengah-atas 2 | 450 – 800                         | 1.512 (2,01%)         |
| 3.            | Menengah 1      | 300 – 450                         | 3.360 (4,47%)         |
| 4.            | Menengah 2      | 200 – 300                         | 22.050 (29,35%)       |
| 5.            | Menengah 3      | 100 – 200                         | 47.253 (62,90%)       |
| <b>JUMLAH</b> |                 |                                   | <b>75.120 (100%)</b>  |

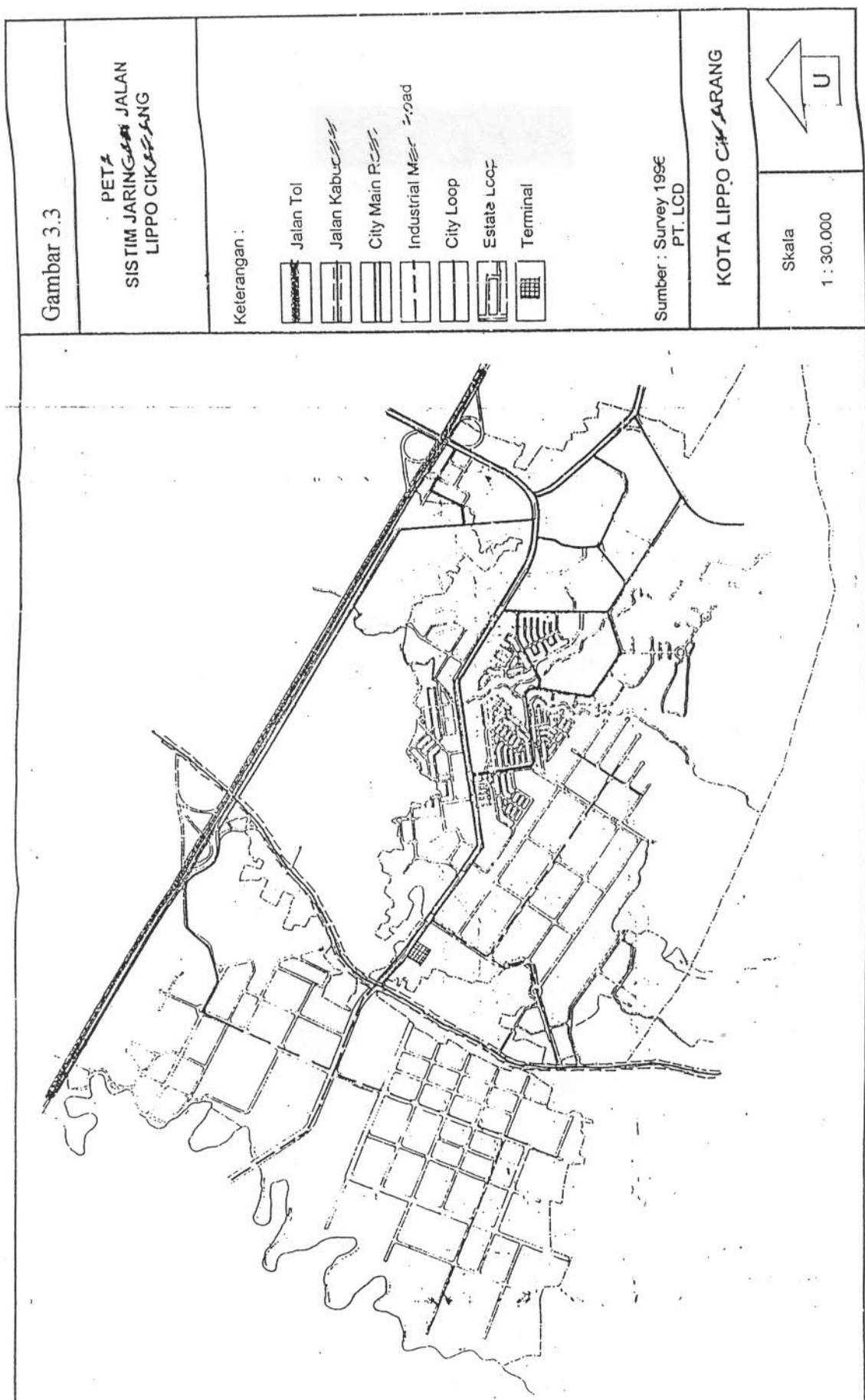
Sumber : Lippo Cikarang, 1995

- Kawasan Penunjang

Kawasan penunjang dialokasikan untuk pengadaan fasilitas jasa dan komersial, rekreasi dan olah raga, fasilitas umum, fasilitas sosial, ruang terbuka hijau, pengadaan sistem jaringan dan infrastruktur, dan sebagainya. Lahan untuk jasa dan komersial dialokasikan untuk kegiatan perdagangan, perkantoran, hotel dan restoran. Lahan fasilitas direncanakan untuk alokasi pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial (pendidikan, peribadatan), fasilitas rekreasi komersial (wisata air), sarana olahraga (lapangan golf, tenis, kebugaran, dll.), ruang terbuka hijau, taman bermain jalur hijau, dan fasilitas publik lainnya.

### 3.2.1.3. Sistem Jaringan Transportasi

Sistem jaringan transportasi sangat penting untuk menunjang pola pergerakan barang dan penumpang. Lippo Cikarang memanfaatkan *interchange* jalan Cikarang pada jalan tol Jakarta – Cikampek sebagai outlet utama, terutama dalam kaitan dengan sistem produksi (pergerakan bahan baku dan hasil produksi) dan pergerakan ulang-alih penduduk. Untuk mengantisipasi beban yang sangat besar terhadap jalan utama Cikarang, akan dibangun *interchange* dan *fly over* baru di bagian Timur Kota Lippo Cikarang. Kedudukan jalan utama Lippo Cikarang dalam konteks hirarki jalan adalah sebagai jalan kolektor sekunder yang menghubungkan antar pusat-pusat kegiatan dalam konteks Kota Cikarang.



### 3.2.1.4. Kebijaksanaan Penyediaan Infrastruktur dan Fasilitas Umum

#### A. Penyediaan Air Bersih

Air baku untuk keperluan air bersih pada hamparan Kawasan Industri Bekasi direncanakan pada tahun 2005 mencapai 1.557 lt/dt (0,75 lt/dt/ha lahan industri) diambil dari sungai Cikarang dan Tarum Barat.

#### B. Pengelolaan Sanitasi

Badan air penerima limbah untuk kawasan industri tersebut telah ditetapkan di sungai Cikedokan, sungai Sadang, sungai Cibeet, DBL Kanal. Perkiraan buangan limbah hamparan Kawasan Industri Bekasi diasumsikan 80% dari kebutuhan air bersih, sehingga untuk Lippo Cikarang besarnya air limbah diperkirakan 492 lt/dt.

#### C. Listrik

Berdasarkan RUTRK Cikarang kebutuhan listrik untuk hamparan kawasan industri Bekasi diperkirakan sebesar 1.292 MVA pada tahun 2005. Sementara PLN akan memenuhi sebesar 1.500 MVA. Selain penyediaan itu penyediaan listrik juga akan dipasok oleh perusahaan listrik swasta Cikarang Listrindo.

#### D. Sistem Persampahan

Lokasi pembuangan akhir sampah direncanakan pada dua alternatif, yakni Desa Sukaraja dan lokasi bekas tanah galian PT. Tanah Abang, dengan pertimbangan arah lapisan tanah, arah angin dan lokasi yang tidak berdekatan dengan permukiman.

#### E. Sistem Drainase

Rencana drainase berdasarkan RUTRK mengoptimalkan penyerapan air permukaan di kawasan Cikarang, dengan mempertahankan bagian Seiataan Kota Cikarang sebagai daerah pertanian. Tingkat kemiringan yang rendah, menjadi pertimbangan utama dalam perencanaan jaringan drainase.

#### F. Penyediaan Fasilitas Umum

Berbagai fasilitas yang telah ada sampai saat ini antara lain adalah fasilitas komersial (pertokoan, pasar swalayan, restoran, pujasera, dan hotel), jasa perkantoran dan bank, kantor pelayanan Pos dan Giro, kantor pelayanan Telkom, Wartel dan telepon umum, kantor pelayanan PLN, fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan (Pelita Harapan, Al Azhar, Karya Iman, dan IKIP), hotel (Sahid) dan apartemen sewa, terminal dan halte bus/angkutan umum, pemadam kebakaran, kantor Polsek dan kantor Koramil, pos-pos keamanan, taman-taman bermain, hiburan (bioskop, Hompimpa), water treatment park (WTP), dan sebagainya. Lippo Cikarang juga telah menyediakan fasilitas rumah sakit (St. John International Medica Hospital), sarana wisata dan rekreasi, sarana olahraga (*golf estate*), pusat perdagangan internasional, convention center, exhibition center.

##### 3.2.2. Kegiatan Ekonomi Dasar Pada Kota Baru Lippo Cikarang

###### 1. Industri

Di kota Lippo Cikarang akan dikembangkan kawasan industri seluas 1.500 Ha. Jika masing-masing investor asing (PMA) memerlukan lahan 2 Ha untuk kegiatan industri, maka akan terdapat 500 pabrik industri.

###### 2. Pariwisata

Di kota Lippo Cikarang akan dikembangkan kawasan wisata air untuk segala lapisan masyarakat, dengan sasaran lingkup pelayanan tidak hanya wilayah Cikarang, melainkan untuk seluruh Jabotabek. Peran kota Lippo Cikarang dalam pembangunan kawasan rekreasi tersebut akan membuka banyak lapangan pekerjaan di kota ini.

###### 3. Perdagangan dan Jasa

Pembangunan pusat-pusat kegiatan bisnis modern dikota-kota baru, mencakup pusat perbelanjaan (*shopping mall*), perkantoran, pusat pelayanan jasa dan perbankan merupakan peluang yang dapat memberikan kehidupan bagi pengembangan kota baru. Saat ini di kota Lippo Cikarang telah dibangun pusat

perbelanjaan modern seluas 27.000 m<sup>2</sup>, dan masih akan diperluas dengan kelengkapan berbagai fasilitas modern.

Perkantoran yang telah dibangun di kota Lippo Cikarang antara lain Gedung Pacific Tower, Gedung Global Trade Center, di samping Gedung Lippo sendiri.

#### 4. Hotel dan Apartemen

Hotel dan apartemen yang telah dibangun di kota Lippo Cikarang saat ini adalah Hotel Sahid (berbintang empat) dan apartemen (184 unit) yang dapat dibeli atau disewa oleh pemakainya.

#### 5. Sekolah-sekolah

Pendidikan adalah investasi terpenting yang diberikan kepada anak-anak sebagai generasi penerus. Tersedianya sekolah yang bermutu dan lengkap akan memberikan pilihan kepada orang tua untuk menentukan masa depan anak-anaknya. Oleh karena itu Kota Baru Lippo Cikarang akan menyediakan sekolah-sekolah mulai dari penitipan anak dan arena bermain, pra taman kanak-kanak, sekolah formal (mulai dari TK, SD, SMP, dan SMU), sekolah non-formal (kursus-kursus, balai latihan, dan lain-lain) sampai Perguruan Tinggi.

#### 6. Rumah Sakit

Seperti juga pendidikan, pelayanan kesehatan adalah penting untuk memenuhi kebutuhan keluarga dan masyarakat. Selain klinik-klinik kesehatan juga akan dibangun rumah sakit dengan fasilitas modern dan memiliki pelayanan standar internasional.

#### 7. Perangkutan

Pergerakan penduduk antar lokasi kegiatan dalam kota baru itu sendiri, dengan kota-kota lainnya merupakan tuntutan yang harus segera diantisipasi. Saat ini di kota Lippo Cikarang telah diusahakan angkutan yang melayani penduduk Lippo Cikarang baik yang diusahakan oleh Lippo maupun pemerintah daerah.

### 3.2.3. Manajemen Pengelolaan Lippo Cikarang

#### 3.2.3.1. Sistem Organisasi

##### A. Struktur dan Kewenangan

Dalam mengelola Lippo Cikarang, PT. Lippo City Development (selanjutnya disebut sebagai PT. Lippo, pengembang atau pengelola) melalui para pemegang saham membentuk struktur organisasi. Pada tataran tertinggi di bawah komisaris terdapat badan direksi (Board of Directors atau BOD) yang terdiri dari beberapa direktur. Badan direksi membawahi divisi-divisi pelaksana, misalnya divisi yang menangani tanah, perawatan, manajemen konstruksi, realty, konstruksi bangunan, keuangan dan akuntansi, estate, penjualan, pemasaran, administrasi penjualan, keamanan. Setiap divisi membawahi Departemen-departemen.

PT. Lippo sebagai pengelola juga membentuk dan melibatkan sub-pengelola, misalnya dalam penyediaan, penyelenggaraan atau perawatan fasilitas pelayanan untuk kawasan perumahan dan industri Lippo Cikarang. Wewenang pihak lain tersebut tergantung dari bentuk perjanjiannya dengan PT. Lippo.

##### B. Mekanisme Pembiayaan Institusi

Mekanisme pembiayaan institusi dikendalikan oleh badan direksi. Dalam pelaksanaannya direksi dibantu oleh staf fungsional dan divisi keuangan dan akuntansi. Dan selama masa konstruksi, sebagian besar biaya pengeluaran ditutup dengan dana investasi. Pemasukan dari penjualan sebagian besar digunakan untuk menutup *cashflow* dan sebagian lagi digunakan untuk biaya operasional.

Untuk menyelenggarakan program kerja yang telah ditentukan oleh badan direksi, masing-masing divisi (dan departemen) mengajukan rencana anggaran tahunan yang diawali setiap bulan Juli. Maksud penggunaannya adalah agar setiap divisi dan departemen dapat mencapai target program yang telah ditentukan oleh badan direksi. Anggaran ini termasuk anggaran rutin dan anggaran pembangunan.

Mekanisme pembiayaan pelayanan konsumen pada umumnya menggunakan sistem langsung (*direct cost*). Pemasukan dari satu sektor hanya dibelanjakan

untuk sektor tersebut. Besarnya beban biaya pelayanan ditentukan oleh pengelola berdasarkan biaya operasi. Konsumen belum diajak secara bersama-sama menentukan beban biaya yang harus dibayarnya.

Konsumen setiap bulan harus membayar retribusi perawatan lingkungan, misalnya untuk pengelolaan sampah, kebersihan lingkungan, tanah dan keamanan.

### C. Keterkaitan dengan Lembaga Pemerintah Daerah

PT. Lippo masih mendominasi pengelolaan Lippo Cikarang. Keterlibatan pemerintah dalam pengelolaan Lippo Cikarang masih terbatas. Hal ini disebabkan belum ada perangkat peraturan atau regulasi khusus yang mengatur kewenangan pemerintah dalam pengelolaan Lippo Cikarang sebagai perumahan berskala besar (kota baru). Sehingga pada prakteknya keterkaitan pemerintah dalam pengelolaan Lippo Cikarang masih didasarkan pada peraturan yang relevan yang selama ini ada.

#### 3.2.3.2. Sistem Pelayanan Umum

##### A. Prasarana Dasar

###### a. Air bersih

Penyediaan air bersih menjadi tanggung jawab pihak pengembang. Pihak pengembang kemudian menunjuk perusahaan yang mengolah air Kali Malang menjadi air bersih dan air tersebut belum siap minum. Dengan sumber air permukaan yang cukup besar, Lippo Cikarang tidak mengembangkan sumber air baku dari sumur biasa ataupun sumur dalam (artesis). Karena Kali Malang merupakan jaringan dalam daerah kerja Perum Otorita Jatiluhur (POJ), maka pengembang harus membayar untuk air baku yang digunakannya.

###### b. Persampahan

Sampah dari kawasan perumahan dan industri dikelola oleh pengembang dengan menunjuk perusahaan kebersihan swasta. Sampah diambil dari rumah tangga, komersial, industri dan tempat pembuangan sampah oleh perusahaan ini dua kali sehari pada waktu pagi dan sore.

c. Sewerage

Pihak pengembang menyediakan jaringan pembuangan air kotor sampai ke sungai dan sekaligus merawat jaringan tersebut. Air kotor rumah tangga dan komersial dialirkan ke saluran yang ada di lingkungan dan akhirnya dialirkan ke kali. Di Lippo Cikarang belum ada instalasi pengolahan air kotor domestik tersebut.

d. Drainase

Pihak pengembang masih bertanggung jawab dalam pengelolaan drainase. Misalnya dalam menangani air hujan agar tidak menjadi genangan (*standing water*) apalagi banjir (*flooding*).

e. Limbah industri

Di Lippo Cikarang, limbah terutama dari industri ditangani oleh pengembang dengan menunjuk perusahaan swasta pengolah limbah. Sarana pengolah limbah (*waste water treatment plant*) terdapat di dalam Lippo Cikarang sendiri. Sarana pengolah limbah ini juga menerima limbah dari luar kawasan Lippo. Pengolah limbah ini ditangani secara *profit oriented*. Pemerintah hanya mengontrol secara periodik proses pembuangan dan pengolahan limbah ini.

B. Utilitas

a. Listrik

Pengelolaan listrik ditangani langsung oleh Perusahaan Listrik Negara (PLN). Aliran listrik juga bersumber dari PLN. Untuk mendapatkan pelayanan kelistrikan dan administrasinya, konsumen berhubungan langsung dengan pihak PLN.

b. Telepon

Pengelolaan telepon dan bentuk komunikasi lain seperti telex dan faksimili masih ditangani oleh PT. Telkom. Sambungan telepon tersedia untuk perumahan beserta fasos dan fasum, komersial serta industri Lippo Cikarang.

c. Pemadam Kebakaran

Pengelolaan pemadam kebakaran dilakukan oleh PT. Lippo melalui departemen pemadam kebakaran (*fire and safety*). Demikian pula dengan

pembiayaan perangkat kelembagaannya. Mobil pemadam kebakaran dan hidran tersedia di Lippo Cikarang. Lingkup pelayanan terutama hanya internal Lippo Cikarang. Pemerintah hanya mengawasi secara periodik peralatan pemadam kebakaran yang ada di Lippo Cikarang.

### C. Fasilitas Umum dan Sosial

#### a. Pendidikan

#### b. Kesehatan

Fasilitas kesehatan yang tersedia di Lippo Cikarang saat ini meliputi sebuah klinik, praktek dokter, dan 2 buah apotek. Di Lippo Cikarang juga direncanakan akan ada rumah sakit yang dikelola oleh swasta. Seperti fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan seharusnya dikelola secara sosial. Namun pada kenyataannya dalam rangka memberikan pelayanan maksimal, fasilitas kesehatan ini dikelola secara profesional. Fasilitas kesehatan di Lippo Cikarang sebagai berikut :

1. Klinik Permata (Klinik "P")
2. Praktek Dokter
3. Apotek Hosana Medika (Apotek "HM")
4. Apotek Century (Apotek "C")

#### c. Peribadatan

Di Lippo Cikarang tersedia fasilitas peribadatan yang berupa mesjid dan gereja. Fasilitas ini disediakan oleh PT. Lippo, yaitu mesjid kota Lippo Cikarang pada lahan seluas 2 Ha, Gereja Bethani dan Gereja Katolik. Pengelolaannya bersifat sosial oleh badan sosial pula yang diselenggarakan oleh masyarakat setempat.

#### d. Taman/Ruang Terbuka Hijau

Penyediaan dan perancangan taman/ruang terbuka hijau yang tersebar di setiap penjuru Lippo Cikarang dilakukan oleh pengembang. Pengembang memanfaatkan sebagian ruang terbuka hijau ini sebagai *land banking* yang kelak kemungkinan akan dijual. Taman/ruang terbuka hijau ini tanggungjawab perawatannya dilakukan oleh pengembang dengan menunjuk perusahaan

tertentu. Pembiayaannya sebagian besar ditanggung oleh penghuni dan pemakai Lippo Cikarang.

e. Perdagangan, Jasa dan Perbankan

Gambaran mengenai fasilitas perdagangan di Lippo Cikarang adalah sebagai berikut :

1. Warung Lingkungan

Pada saat ini terdapat 2 warung lingkungan dengan luas masing-masing 16 m<sup>2</sup>, berlokasi di tengah lingkungan perumahan Meadow Green, yaitu di Jalan Pinus dan Jalan Cemara. Warung ini beroperasi setiap hari, mulai pukul 07.00 hingga 22.00.

2. Pasar Keliling

Pasar keliling yang terdiri dari 2 armada mobil merupakan upaya PT. LCD untuk melayani kebutuhan belanja masyarakat sehari-hari, karena pasar tradisional yang permanen belum berdiri. Barang yang dijual meliputi sayuran segar, buah-buahan, daging, dll. Ruang pelayanan pasar ini sekitar 12 m<sup>2</sup>.

3. Toko Star Mart (Toko "SM")

Star Mart merupakan toko P&D/swalayan mini yang menjual berbagai barang kebutuhan sehari-hari, khususnya untuk melayani kebutuhan yang bersifat darurat. Sasaran konsumen Star Mart terutama adalah penghuni perumahan, apartemen, dan hotel di Lippo Cikarang, serta masyarakat sekitar Lippo Cikarang. Luas bangunan sekitar 200 m<sup>2</sup> pada lahan seluas 400 m<sup>2</sup>. Waktu beroperasi setiap hari mulai pukul 08.00 hingga 22.00.

4. Rumah Toko Thamrin Square (Ruko "TS")

Merupakan pusat perdagangan dan pelayanan jasa, terdiri dari 62 unit ruko pada areal lahan seluas 1,7 Ha. Ruko ini berlokasi di kawasan komersial Lippo Cikarang. Kegiatan komersil pada ruko ini meliputi : toko, apotek, restoran, tempat kursus, klinik, TPA, bank, dan kantor perusahaan atau jasa lainnya.

5. Mal Lippo Cikarang (Mal “LC”)

Mal Lippo Cikarang merupakan pusat pertokoan dengan bangunan 2 lantai seluas 27.000 m<sup>2</sup>/lantai pada lahan seluas 40.000 m<sup>2</sup>. Di mal ini terdapat 115 kapling pertokoan yang meliputi supermarket, toko-toko, restoran, bioskop, dan kapling jasa pelayanan bank, tempat penitipan anak (TPA), dan lain-lain. Selain itu terdapat 2 toko swalayan (supermarket) yang selain berfungsi sebagai toko P&D juga sebagai pasar yang menyediakan berbagai bahan makanan segar. Mal ini juga dilengkapi dengan lapangan parkir yang cukup luas, yang dapat menampung sekitar 3.000 mobil/hari. MLC dibuka untuk pengunjung setiap hari mulai pukul 10.00 hingga 22.00.

f. Rekreasi dan Olah Raga

Berbagai sarana rekreasi dan olah raga tengah dikembangkan. Sebagian masih dikelola oleh pengembang sendiri yang bekerjasama dengan perusahaan lain. Pelayanan sarana rekreasi dan olah raga ini tidak hanya melingkupi internal Lippo Cikarang, tetapi menjangkau pemakai dari luar. Pelayanan diberikan dalam sifat *profit oriented*.

g. Hiburan dan Akomodasinya

Pengelolaan fasilitas hiburan dan penunjangnya pada umumnya dilakukan oleh investor. Sarana yang telah tersedia misalnya taman, area permainan anak, restaurant, pusat jajan dan hotel. Skala pelayanan terutama untuk intern Lippo Cikarang. Pembiayaan oleh para pemakai yang dipungut langsung. Pemakai membayar untuk pelayanan yang diminatinya.

h. Gedung Serba Guna dan Pertemuan

Gedung serba guna, gedung pertemuan atau convention hall belum secara khusus disediakan. Namun demikian fasilitas tersebut mungkin terdapat di hotel atau restaurant atau tempat lain. Sehingga kewenangan pengelolaannya ada ditangan pihak hotel atau restaurant yang bersangkutan.

#### D. Keamanan

Pelayanan keamanan dilakukan oleh satuan pengamanan (satpam) yang dikoordinasikan oleh pengembang. Di samping itu ada satpam yang disediakan sendiri oleh sebagian pengguna seperti untuk pertokoan, industri, perkantoran dan sebagainya. Kantor Polsek juga terdapat di dalam Lippo Cikarang. Lingkup pelayanan dan kewenangan satpam ada yang menyeluruh untuk Lippo Cikarang dan ada yang hanya mencakup lingkungan terbatas seperti kompleks pertokoan.

#### E. Sistem Transportasi

Prasarana transportasi seperti halte dan terminal selama ini masih disediakan oleh pengembang. Sedangkan penyediaan sarana transportasi dilakukan oleh perusahaan swasta, koperasi dan rencana oleh BUMD. Pengaturan rute dilakukan oleh DLLAJR atas usulan dari pengembang dan permintaan pasar. Pembiayaan ditanggung oleh pemakai jasa pelayanan. Konsumen diharuskan membayar tiket setiap kali menggunakan pelayanan.

#### F. Pelayanan Administrasi Pemerintahan

Lippo Cikarang terdapat di Kabupaten Bekasi Kecamatan Cikarang. Lippo Cikarang saat ini merupakan bagian dari dua wilayah kelurahan. Sedangkan di dalam Lippo sendiri terdapat banyak RT dan RW. Karena berada di wilayah tersebut maka segala administrasi dan perijinan dilakukan menurut peraturan dan lingkup wilayah tersebut pula.

Di dalam Lippo sendiri belum ada organisasi masyarakat seperti *community development corporation*. Peran pengembang masih sangat dominan dalam pengembangan dan perawatan serta pelayanan masyarakat.

##### 3.2.3.3. Organisasi Pelaksana Pelayanan

Dalam penyelenggaraan pelayanan kepada penghuni kota Lippo Cikarang, berbagai instansi terkait baik dalam lingkup PT. Lippo Development, maupun instansi di luar perusahaan seperti pada tabel berikut :

Tabel III-7  
Instansi Eksternal Terkait Dalam Pelayanan Umum  
Kota Lippo Cikarang

| No. | Instansi di Luar Lippo Cikarang | Kepentingan                      |
|-----|---------------------------------|----------------------------------|
| 1.  | Polsek                          | Sistem keamanan                  |
| 2.  | Dinas Kebersihan                | Sistem pembuangan sampah         |
| 3.  | DLLAJ                           | Sistem transportasi              |
| 4.  | PO Jatiluhur                    | Sumber air bersih                |
| 5.  | Pemda Kelurahan/Kecamatan       | Sistem administrasi kependudukan |
| 6.  | BPN                             | Perijinan dan sertifikat         |
| 7.  | PT. Telkom                      | Telekomunikasi                   |
| 8.  | PLN                             | Energi listrik                   |
| 9.  | Indovision                      | Hiburan dan informasi            |

*Sumber : Hasil survey lapangan dan wawancara, 1996*

## **BAB IV**

### **ANALISIS KEBUTUHAN KELEMBAGAAN PENGELOLAAN KOTA MANDIRI DI KABUPATEN BOGOR DAN BEKASI**

Kota baru pada masa mendatang akan memiliki peranan, potensi maupun permasalahan yang semakin penting dan strategis. Untuk dapat memberikan pelayanan yang baik, kinerja manajemen pelayanan perkotaan harus dapat diselenggarakan dengan efektif dan efisien agar dapat mengikuti dinamika pembangunan kota. Kondisi ini memerlukan kemampuan institusi dengan sistem manajemen yang handal dalam mengelola pelayanan umum perkotaan. Untuk saat ini bentuk institusi pengelolaan kota mandiri masih diselenggarakan oleh pihak pengembang berdasarkan konsep manajemen sebuah perusahaan.

Pembangunan kota-kota baru yang terjadi di sepanjang Jabotabek oleh pengembang swasta memberikan fenomena tersendiri dalam manajemen perkotaan. Pembiayaan pelayanan umum perkotaan bagi masyarakat penghuni tidak dibiayai oleh pemerintah, melainkan oleh pihak pengembang. Kemampuan pembiayaan swasta dalam menyelenggarakan pelayanan umum untuk masyarakat, memberikan kemudahan penyediaan pelayanan sebagai jasa yang harus dibeli oleh masyarakat. Pengelolaan jasa perkotaan tersebut memerlukan pengelolaan perkotaan yang sangat efisien dan dinamis, dan belum tentu dapat ditangani dalam sistem pemerintahan yang birokratif. Bentuk institusi pengelola kota sangat tergantung pada tingkat pelayanan yang dibutuhkan oleh masyarakat.

#### **4.1. Fungsi dan Kebutuhan Pelayanan Kota Mandiri di Kabupaten Bogor dan Bekasi**

Berdasarkan kondisi eksisting kota baru mandiri di Kabupaten Bogor dan Bekasi, secara umum mempunyai fungsi utama kota baru tersebut adalah :

- Pemukiman
- Industri
- Perkantoran

- Perdagangan dan Jasa, serta
- Fasilitas Umum dan Sosial.

Dari hasil pengamatan lapangan yang dilakukan oleh Tim LAN, jumlah perumahan dan fasilitas pendukung yang telah terbangun dan berpenghuni meliputi 4 (empat) kota baru di Bogor, yaitu Bukit Sentul, Kota Wisata Gunung Putri, Kota Tenjo dan Telaga Kahuripan serta Jonggol Asri. Secara keseluruhan tingkat hunian mencapai 20 - 40%. Sedangkan kota baru di Bekasi yaitu Lippo Cikarang, Cikarang Baru, Kota Legenda dan Delta Mas, secara keseluruhan tingkat hunian mencapai 30% kecuali Kota Mandiri Lippo Cikarang yang telah mencapai 60 – 80%.

Kabupaten Bogor dan Bekasi, khususnya kota-kota mandiri yang ada memiliki peluang untuk berkembang dimasa yang akan datang. Antisipasi perkembangan kota mandiri di Kabupaten Bogor dan Bekasi harus diarahkan pada skala pelayanan yang lebih luas dari tingkat kebutuhan berdasarkan jumlah penduduk, mengingat tujuan pengembangan kota mandiri di Kabupaten Bogor dan Bekasi adalah dengan skala pelayanan pada tingkat regional. Selain itu kondisi sosial ekonomi penduduk kota mandiri menunjukkan ciri kehidupan perkotaan yang kuat yang membutuhkan tingkat pelayanan yang tinggi.

#### **4.2. Sarana dan Prasarana Pelayanan Umum**

Dari hasil analisis fungsi dan kebutuhan pelayanannya, maka sarana dan prasarana umum di Kota Mandiri Kab. Bogor dan Bekasi diarahkan pada sistem pelayanan perkotaan meliputi pelayanan kapling dan pelayanan umum kota.

##### **a) Pelayanan Kapling adalah :**

- Pelayanan administrasi pemerintahan (adm. kependudukan, perizinan, dsb.)
- Pelayanan listrik
- Pelayanan telepon
- Pelayanan TV kabel
- Pelayanan air bersih
- Pelayanan pengelolaan sampah
- Pelayanan pengelolaan limbah (khusus untuk kawasan industri)
- Pelayanan dan perbaikan komponen bangunan.

**b) Pelayanan Umum** adalah :

- Pemeliharaan jalan
- Jaringan drainase
- Pemeliharaan lingkungan dan taman
- Sarana angkutan umum
- Keamanan lingkungan

**4.3. Model Kelembagaan Pengelolaan**

Dari hasil penelitian Identifikasi Penataan Administrasi Pemerintahan Kota Kota Baru di Jawa Barat Tahun 1999, diperoleh beberapa Alternatif Pengelolaan Kota Kota Baru (Tabel IV-1).

Tabel IV.1

Tabel/Matriks Alternatif Institusi Pengelolaan Kota Kota Baru

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

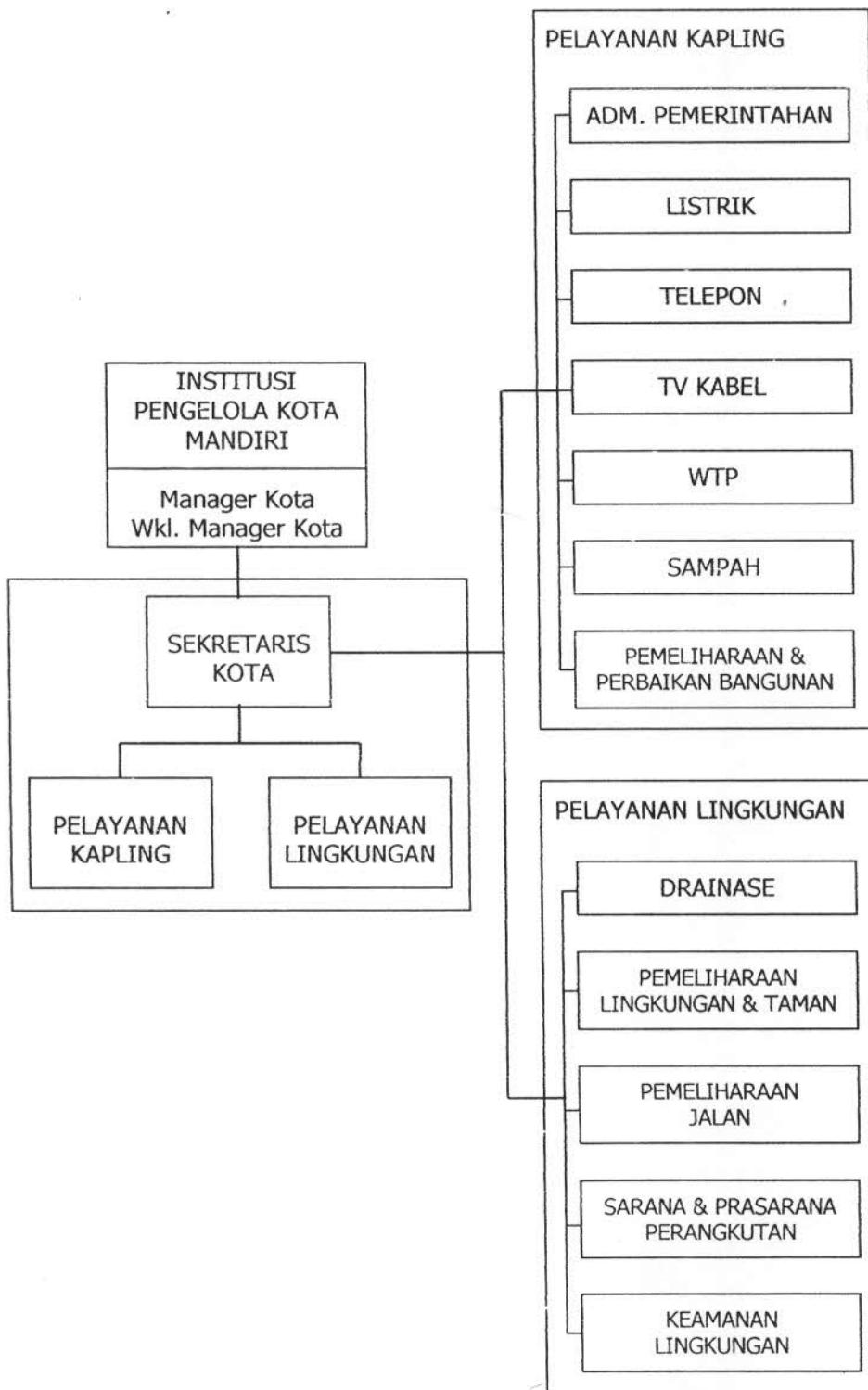
Sumber : Hasil analisis

Untuk pengelolaan kota baru mandiri di Kabupaten Bogor dan Bekasi perlu dikelola secara khusus dengan pendekatan komunitas. Model tersebut adalah Badan Pengelola Kota Mandiri (Administratur Kota Mandiri).

Adapun sistem pengelolaannya adalah seperti berikut (Gambar 4.1).

Gambar 4.1

SISTEM PENGELOLAAN KOTA MANDIRI  
DI KABUPATEN BOGOR DAN BEKASI



#### **4.4. Tugas, Fungsi dan Kewenangan Kelembagaan Pengelolaan Kota Mandiri**

##### **A. Tugas dan Fungsi Kelembagaan Pengelola Kota Mandiri**

Dengan semakin kompleksnya permasalahan perkotaan di masa akan datang, Tugas dan fungsi kelembagaan pengelola kota mandiri pada masa yang akan datang :

- a) Tugas yang menyangkut menjaga ketentraman, ketertiban dan keamanan masyarakat pada komunitasnya di wilayahnya.
- b) Pembinaan masyarakat pada komunitasnya di wilayahnya
- c) Pelayanan umum pada komunitasnya di wilayahnya, serta
- d) Pembangunan Daerah pada komunitasnya di wilayahnya; yang meliputi dari aspek perencanaan, pengorganisasian dan pelaksanaan serta pengawasan.

##### **B. Kewenangan Pokok Kelembagaan Pengelola Kota Mandiri**

Kewenangan yang ada pada Kota Baru Mandiri kurang lebih sama dengan kewenangan pada Pemerintah Daerah atau sesuai kewenangan yang diberikan (mandat) pada bidang kewenangan wajib Daerah Otonom, yaitu :

- a. Pekerjaan umum
- b. Kesehatan
- c. Pendidikan dan Kebudayaan
- d. Perhubungan
- e. Industri dan Perdagangan
- f. Penanaman modal
- g. Lingkungan hidup
- h. Pertanahan
- i. Koperasi
- j. Tenaga kerja

Khusus untuk bidang pekerjaan umum mencakup jalan, saluran pembuangan (drainase), tata ruang (tata bangunan, perumahan, penyehatan lingkungan, pemakaman umum, pengawasan bangunan, pertamanan dan kebersihan).

Kewenangan tersebut di atas, mencakup tugas perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengawasan termasuk perizinan dan pemungutan pendapatan asli di kota mandiri tersebut.

#### **4.5. Pengendalian dan Pengukuran Kinerja Pengelolaan Pelayanan Kota Mandiri.**

Pelayanan perkotaan merupakan penyediaan jasa yang ditujukan untuk kepuasan masyarakat pengguna. Dalam menangani manajemen pelayanan perkotaan, tidak hanya ditinjau dari perspektif penyedia pelayanan tapi juga harus dilihat dari perspektif pengguna/penerima pelayanan perkotaan. Kinerja manajemen pelayanan dari perspektif penyedia pelayanan umumnya melihat seberapa jauh penyedia pelayanan menerapkan prinsip-prinsip efisiensi dalam pengelolaan pelayanan perkotaan, sedangkan kinerja manajemen pelayanan dari perspektif pengguna umumnya melihat seberapa jauh efektivitas pelayanan perkotaan yang disediakan dapat diterima oleh pengguna dan masyarakat pada umumnya. Dengan pendekatan pengguna, manajemen pelayanan perkotaan dapat melakukan evaluasi umpan balik atas pengambilan keputusan yang dilakukan berkenaan dengan penyediaan pelayanan.

## BAB V

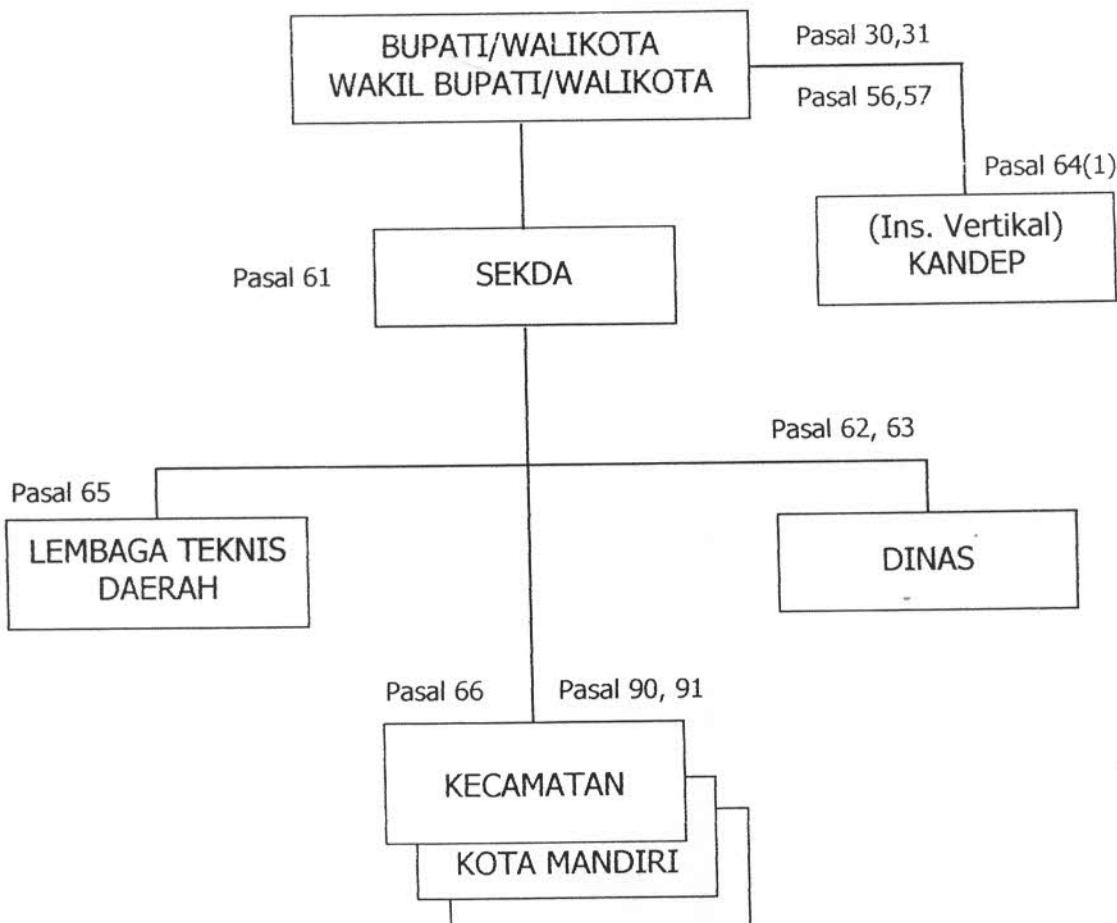
### POLA DAN KRITERIA SUSUNAN ORGANISASI KOTA MANDIRI DI KABUPATEN BOGOR DAN BEKASI

#### 5.1. Pola dan Kriteria Susunan Organisasi Pemerintah Daerah

Struktur organisasi daerah kabupaten/kota menurut UU No. 22 tahun 1999 adalah seperti gambar berikut :

Gambar 5.1

Struktur Organisasi Daerah Kabupaten/Kota  
(Menurut UU No. 22 Tahun 1999)



## 5.2. Pola dan Kriteria Susunan Organisasi Kota Baru Mandiri di Kabupaten Bogor dan Bekasi.

Pembentukan Badan Pengelola Kota Mandiri (Administratur Kota Mandiri) bertujuan untuk mendorong percepatan pembangunan dan memelihara serta melindungi kepentingan publik termasuk kepentingan penduduk asal setempat.

Badan Pengelola Kota Mandiri ini dapat dibentuk bila pembangunan kawasan kota baru tersebut :

- 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.
- c. Direncanakan berpenduduk sekurang-kurangnya 50.000 jiwa.

Badan Pengelola ini perlu diarahkan untuk menciptakan kelembagaan yang antara lain mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Visi dan misi organisasi jelas.

Dengan visi dan misi yang jelas, akan dapat disusun organisasi yang benar-benar sesuai dengan tuntutan kebutuhan serta dapat dipahami dan diaplikasikan oleh seluruh pejabat/pegawai di dalam organisasi.

- b. Organisasi flat atau datar.

Dengan organisasi yang berbentuk flat atau datar berarti struktur organisasi tidak perlu terdiri dari banyak tingkatan atau hirarki. Organisasi pemerintah cukup memiliki dua atau tiga tingkatan struktural di bawah pucuk pimpinan.

- c. Organisasi ramping atau tidak banyak pembidangan.

Dengan organisasi yang berbentuk ramping maka jumlah pembidangan secara horizontal harus ditekan seminimal mungkin sesuai dengan beban tugasnya.

- d. Organisasi jejaring (*Network Organization*).

Dalam era globalisasi saat ini harus ditumbuhkan organisasi jejaring, karena organisasi seperti inilah yang mampu melakukan aktivitas organisasi secara cepat dan efisien. Organisasi yang tidak memanfaatkan networking, cepat atau lambat akan ditinggalkan pelanggan atau tertinggal karena kalah bersaing. Untuk itu

berbagai kalangan menilai bahwa organisasi yang sukses adalah “small organization but large networking”.

e. Strategi-learning organization (Organisasi Pembelajar)

Dalam suasana perubahan yang sangat cepat ini diperlukan organisasi yang mampu mentransformasi dirinya (organisasinya) untuk menjawab terhadap tantangan-tantangan dan kesempatan yang terjadi akibat perubahan tersebut. Proses transformasi atau belajar dan setiap unsur dalam organisasi tersebut kita kenal sebagai “organisasi pembelajaran”. Pada akhirnya organisasi yang cepat belajar akan mampu beradaptasi dengan cepat terhadap perubahan yang terjadi.

f. Organisasi banyak diisi jabatan-jabatan profesional/fungsional.

Sejalan dengan bentuk organisasi yang flat, maka jabatan struktural hanya terdiri dari dua atau tiga level (*layers*); selebihnya diisi oleh pejabat-pejabat profesional/fungsional.

g. Organisasi bervariasi.

Organisasi terbuka kemungkinan untuk memiliki struktur yang berbeda antara yang satu dengan lainnya, sesuai dengan kondisi dan prioritas misi organisasi yang bersangkutan.

Dalam pembentukan Badan Pengelola Kota Mandiri tersebut perlu juga diperhatikan antara lain :

- a. Dalam penyelenggaraan pembangunan kawasan kota mandiri tersebut Pemerintah Daerah perlu mengikutsertakan masyarakat dan pihak swasta.
- b. Pengikutsertaan masyarakat merupakan upaya pemberdayaan masyarakat dalam pembangunan perkotaan.

Badan pengelola yang dibentuk terdiri dari Unsur Pemerintah Kabupaten, Pemerintah Desa, Badan Perwakilan Desa, Unsur Swasta Pengembang dan Masyarakat setempat.

Badan ini juga memiliki unit-unit perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan. Badan pengelola ini dipimpin oleh Manager Kota, melaksanakan tugas dan fungsinya sesuai dengan kewenangan yang dilimpahkan dan bertanggungjawab kepada Bupati.

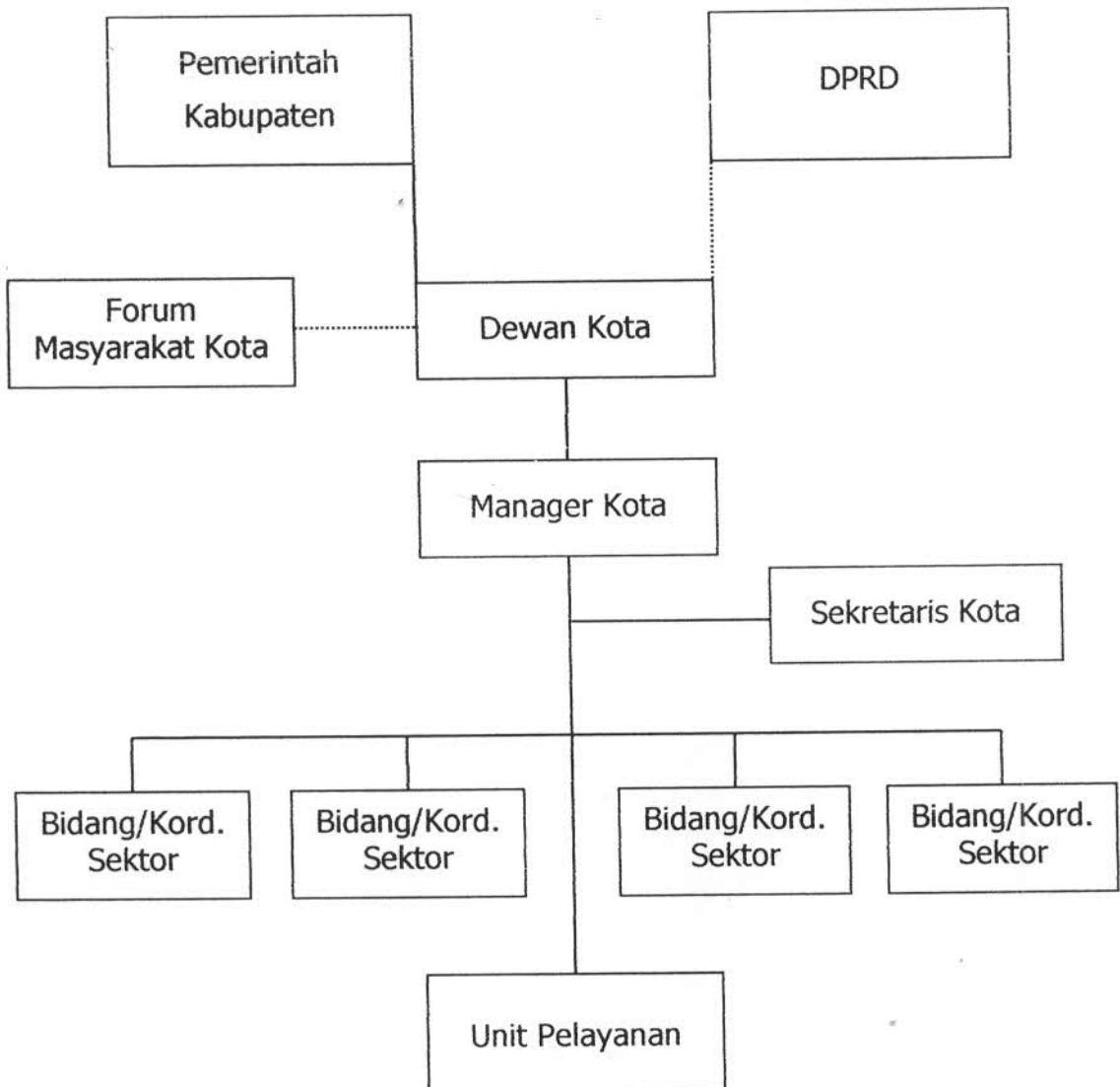
Rancangan perangkat kelembagaan kota mandiri akan terdiri dari :

1. Sekretaris Kota Mandiri
2. Koordinator Sektor / Wilayah
3. Unit Pelayanan (UPTD/UPT), antara lain :
  - a. Unit Pelayanan Kapling
    - Administrasi Pemerintahan
    - Listrik
    - Telepon
    - TV Kabel Indovision
    - WTP Industri, Domestik
    - Pengelolaan sampah rumah tangga
    - Pemeliharaan dan perbaikan komponen bangunan
  - b. Unit Pelayanan Umum
    - Drainase
    - Pemeliharaan lingkungan dan taman
    - Pemeliharaan jalan
    - Sarana dan prasarana perangkutan
    - Keamanan lingkungan
4. Kelurahan

Struktur organisasi kota baru mandiri di Kabupaten Bogor dan Bekasi adalah seperti gambar berikut :

Gambar 5.2

Struktur Organisasi Kota Administrasi  
Pemerintahan Kota Mandiri di Kabupaten Bogor dan Bekasi



## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

#### **6.1. Kesimpulan**

Beberapa pokok kesimpulan sebagai berikut :

- a. Kebutuhan akan pengelola kota yang memiliki kewenangan dan profesionalisme sangat dibutuhkan dalam mengelola kota baru yang sedang tumbuh menjadi kota yang tertata dan terencana dengan baik. Pengelolaan kota baru mandiri merupakan kegiatan yang berkesinambungan untuk mengkoordinasikan, merencanakan, mengarahkan dan mengendalikan serta memanfaatkan seluruh sumber daya dan sumber dana untuk pembangunan kota baru mandiri. Seiring dengan perkembangan kota baru mandiri pada tingkat tertentu dibutuhkan penanganan khusus, agar roda pemerintahan dengan beban tugas yang spesifik perkotaan mampu berjalan secara efisien dan efektif.
- b. Undang Undang Nomor 22 Tahun 1999 pasal 91 mengamanatkan tentang pengelolaan kawasan perkotaan baru yaitu di kawasan pedesaan yang dirancang dan dibangun menjadi kawasan perkotaan (kota baru) di Daerah Kabupaten, dapat dibentuk Badan Pengelolaan Pembangunan yang bertanggung jawab kepada Kepala Daerah.
- c. Hasil kajian Penataan Administrasi Pemerintahan Kota-kota Baru di Jawa Barat Tahun 1999, menyimpulkan bahwa alternatif model kelembagaan kota baru adalah Administratur Kota Mandiri yang mengelola kota baru mandiri secara otonom dan bertanggung jawab kepada Bupati (Kepala Daerah).
- d. Penataan kelembagaan/pengelolaan Kota Baru Mandiri di Kabupaten Bogor dan Bekasi sesuai dengan makna UU No. 22 Tahun 1999, sebenarnya cukup memberikan harapan dan tantangan sehingga perlu ditingkatkan serta dilanjutkan. Upaya ini tentu tidak dapat diwujudkan dalam waktu yang singkat serta tanpa komitmen semua pihak baik di tingkat Pusat dan Propinsi maupun Kabupaten serta pihak lainnya.

## **6.2. Rekomendasi**

Rekomendasi atas rumusan Badan Pengelola Kota Mandiri di Kabupaten Bogor dan Bekasi sebagai berikut :

- a. Menyusun dan merumuskan Peraturan Pemerintah tentang Pemerintahan dan Pengelolaan Kawasan Perkotaan.
- b. Membuat peraturan dan ketentuan teknis pengelolaan Kota Mandiri di Kabupaten Bogor dan Bekasi.
- c. Membentuk Lembaga Pengelola Kota Mandiri di Kabupaten Bogor dan Bekasi, lengkap dengan struktur organisasi, ruang lingkup, pembagian tugas dan wewenang, mekanisme kerja, sumber pendanaan, melalui Surat Keputusan Gubernur Propinsi Jawa Barat setelah mendapat persetujuan DPRD Jawa Barat, khususnya Kota Mandiri yang telah memenuhi ketentuan teknis.
- d. Merumuskan visi dan misi Lembaga Pengelola berdasarkan konsep mewira-usahakan birokrasi.
- e. Menyusun dan merumuskan organisasi yang digerakkan oleh misi memberi kebebasan kepada karyawannya dalam mencapai misi organisasi dengan metode paling efektif agar tercapai tujuan yang lebih efisien, lebih inovatif, lebih efektif, lebih fleksibel, semangat lebih tinggi.
- f. Menyusun perencanaan strategis pengelolaan kota mandiri secara komprehensif dan menyeluruh.

