

ALTERNATIF PENGEMBANGAN POLA KELEMBAGAAN KOTA BARU¹

Oleh: Ardi Abbas²

Abstract

There are many issues in Indonesia big cities. It relation each other look like very crowded of threads. Very limited and high priced of urban space, while the number of migrant day by day became bigger, so that the result of urban facilities making uncapability to served the need of population. The are many action to solve the problems by government such as : the traditional policy inner of city i.e KIP (Kampung Improvement Project), apartments, and the utilities of integrated housing units, also outward of city boundaries policies. The second policy is cooperate between government and private sector to develop the housing for new town. The new town projects begin since 1950s, but different in goals and strategy in the new town. The differences include : forming concept of new town, organizing of government administration, the city satellite, and the city industrial etc.

Now, from several concept of new town, we need to arrange one matching concept about development of new town to answer the issue. According to issue, this writing will study in detail about how to constituting institution alternative for taking action organize new town and the result will have the integrated between institutions and the harmonization of new town development contains planning, organizing and legalization.

Pendahuluan

Konsep kota baru (*new town*) dicetuskan pertama kali pada akhir abad sembilan belas.

Konsep ini telah diterima sebagai salah satu cara untuk mencapai kehidupan permukiman yang lebih layak bagi warga kota di negara-negara Eropa.

¹ Tulisan ini merupakan bagian dari makalah yang telah dimodifikasi dalam mata kuliah Perencanaan Kelembagaan di Program Magister Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Bandung tahun 1998. Terima kasih juga kepada Siti Fadjarjani, Retno Sinarwati, Daud K. Tangdilintin dan Bambang Sugiharto.

² Penulis adalah Staf Pengajar di Jurusan Sosiologi Pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Andalas

Faktor utama yang mendorong tercetusnya gagasan tersebut adalah karena dampak negatif perkembangan daerah industri yang diiringi dengan pesatnya laju urbanisasi, tetapi tidak diimbangi oleh penyediaan fasilitas yang dibutuhkan. Akhirnya terjadi penurunan (degradasi) kualitas lingkungan permukiman. Pengertian kota baru dapat saja beragam, tetapi pada dasarnya konsep tersebut menekankan perlunya keseimbangan fungsional antara industri dengan masyarakat kota; pengakuan pemilikan tanah; pembatasan kepadatan penduduk; dan adanya jalur hijau sebagai pembatas utama dengan kota induk.

Dalam perkembangannya, konsep ini telah mengalami berbagai modifikasi sesuai dengan tujuan dan strategi permukiman kota-kota di dunia. Di Indonesia, penerapan konsep ini telah melahirkan berbagai tipe kota baru yang berfungsi sebagai pusat pertumbuhan, pusat industri, dan sebagainya. Munculnya kota-kota baru terutama di sekitar kota metropolitan yang pada awalnya hanya merupakan permukiman yang dilengkapi dengan fasilitas pendukung dan berskala besar yang berada di pinggir luar kota induk yang

kemudian menjelma menjadi kota satelit.

Fungsi dan Tujuan Kota Baru

Fungsi dan tujuan kota baru dapat dikategorikan ke dalam dua kelompok yaitu : kota baru yang direncanakan dan dikembangkan sehubungan dengan pertumbuhan dan perkembangan kota besar. Kategori ini dikenal sebagai kota baru penunjang (*supporting new town*), karena fungsinya sebagai penunjang eksistensi suatu kota yang telah ada dan berkembang terlebih dahulu. Yang termasuk dalam kategori kota baru penunjang adalah :

- permukiman lengkap berskala besar di pinggiran luar kota induk (*dormitory town*) yang disebut sebagai kota satelit (*satellite town*)
- kota kecil (*small town*) di sekitar kota besar yang ditingkatkan dan dikembangkan, dengan jarak tidak lebih dari 60 km.

Kota baru yang dirancang dan direncanakan untuk dikembangkan sendiri walaupun fungsinya mempunyai kaitan dengan kota-kota yang telah tumbuh dan berkembang. Kota-kota semacam ini biasanya dikembangkan de

ngan fungsi khusus sesuai dengan potensi tertentu wilayahnya. Kota baru kemudian lebih dikenal sebagai kota mandiri atau '*independent new town*' atau '*self sufficient new town*'. Kota baru mandiri secara sosial, ekonomis dapat memenuhi kebutuhannya sendiri atau sebagian besar dari penduduknya. Secara geografis kota baru mandiri ini terpisah dari kota induk oleh suatu hamparan jalur hijau, hutan atau lahan pertanian, yang jaraknya tidak kurang dari 80 km.

Yang termasuk dalam kategori kota baru mandiri ini adalah :

- Kota Pusat Pemerintahan
- Kota Industri
- Kota Pertambangan
- Kota Usaha Kehutanan
- Kota Instalasi Ketenagakerjaan
- Kota Instalasi Militer
- Kota Pusat Rekreasi
- Kota Permukiman Berskala Besar

Berdasarkan fungsi dan tujuan kota baru tersebut maka kota baru yang dimaksudkan dalam tulisan ini adalah tipologi *kota baru di luar ibukota* kabupaten/kota, dengan segala sifat dan kemampuan kota baru tersebut baik sebagai kota mandiri maupun sebagai kota penunjang. Dengan demikian

kota baru seperti ini dapat berupa kota yang berfungsi sebagai *kota mandiri* dalam arti dapat memenuhi kebutuhan pelayanan serta kegiatan usaha sebagian warganya sendiri. Selain itu dapat pula berupa suatu lingkungan permukiman berskala besar yang direncanakan dan dibangun untuk mengatasi masalah kekurangan perumahan di suatu kota besar dimana kota seperti ini secara fungsional sangat bergantung pada kota induknya, jaraknya tidak berjauhan, dikenal sebagai *kota satelit*.

Persyaratan Kota Baru

- Sesuai dengan RUTR Perkotaan: Penyediaan ruang secara fungsional disesuaikan dengan berbagai kegiatan masyarakat yang akan ditempatkan, yang memerlukan berbagai sarana pelayanan, yaitu pelayanan jasa ekonomi dan jasa pelayanan permukiman.
- Berwawasan Lingkungan: Perlunya keseimbangan kesatuan ruang dengan perilaku manusia, agar tidak mengakibatkan dampak fisik-kimia, dampak biologis, dampak sosial ekonomi, serta dampak sosial budaya.
- Keterkaitan dengan unsur-unsur *Urban Management*:

Untuk dapat memanfaatkan lahan dan ruang kota seoptimal mungkin maka pengembangan kota baru harus dikaitkan khususnya dengan unsur *urban land management, environment management, infrastructure development*, mobilisasi sumber daya serta partisipasi swasta dan masyarakat.

Acuan Kebijakan Kelembagaan Kota Baru di Indonesia

Ditujukan untuk menjaga agar pelaksanaan pembangunan tidak bertentangan dengan kebijakan yang sudah digariskan. Produk hukum yang berupa undang-undang dan peraturan tersebut mendasari kewenangan untuk melakukan tindakan, juga mengandung unsur fungsi pengendalian atau sebagai alat kontrol bagi pelaksanaan dan penanggung jawab pelaksanaan. Adapun peraturan perundang-undangan yang menjadi acuan kebijakan kelembagaan kota baru di Indonesia adalah :

- UU No.5 tahun 1974 tentang Pemerintahan di Daerah
- UUPA untuk acuan hukum pertanahannya
- Permendagri No.1 tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas

Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah

- Permendagri No.2 tahun 1987 tentang Pedoman Perencanaan Kota

Permasalahan Kota Baru

Dewasa ini sistem pengelolaan kota baru melalui kelembagaan yang khusus menangani kelangsungan kehidupan sehari-hari kota tersebut masih belum diterapkan, padahal pertumbuhan kota-kota baru terus berlangsung dengan pesatnya. Berpedoman pada pengalaman pelaksanaan kebijaksanaan pengembangan di masa yang lalu, maka secara umum dapat diidentifikasi beberapa permasalahan yang sangat menonjol dalam upaya pengembangan kota baru, antara lain :

- Kerancuan sistem dan pola kelembagaan pemerintah kota yang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku di Indonesia, menyebabkan koordinasi kebijaksanaan pembangunan permukiman kota baru sulit dilaksanakan. Hal ini kentara bila kota baru tersebut berada dalam dua atau lebih wilayah dengan batas-batas administrasi yang berbeda antara daerah tingkat II tersebut terutama mengenai

lokasi dan arah pengembangan antar daerah.

- Belum adanya institusi yang menangani, mekanisme dan peraturan pelaksanaan pengembangan permukiman kota baru yang mengakibatkan pembangunan kota baru tidak mencapai sasaran yang diinginkan, terutama mengenai proses/tata cara pembebasan lahan.
- Belum adanya pedoman/mekanisme pembiayaan dan pengendalian kebijaksanaan pembangunan kota baru sehingga ketika swasta telah membangun kota baru tersebut tanggung jawab perbaikan infrastrukturnya menjadi tidak jelas.
- Belum adanya mekanisme yang mengatur kerjasama antar pemerintah (pusat/daerah) dan mitra swasta dalam melaksanakan kebijaksanaan pembangunan kota baru, sejak proses perencanaan sampai pada pelaksanaan pembangunan secara fisik.
- Belum adanya mekanisme yang mengatur tentang pengadaan lahan, termasuk pengendalian harga tanah yang mengakibatkan kesulitan melaksanakan pembebasan tanah sehingga me-

mungkinkan spekulasi harga tanah.

- Terjadinya pola pengembangan permukiman dalam skala yang tidak terlalu luas dan tidak efisien, terutama dalam upaya penyiapan prasarana (infrastruktur)nya.
- Belum adanya mekanisme yang mengatur kerjasama antara pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dengan pihak non-pemerintah (swasta dan masyarakat) didalam pembangunan permukiman kota baru sejak dari awal proses perencanaan sampai pada implementasinya.

Pengelolaan Kota Baru

Pemerintah telah mengarahkan pembangunan dan permukiman dalam skala besar dengan pendekatan kota baru dengan pendekatan kota baru dengan melibatkan peran swasta dalam pembangunannya. Tapi masalah yang muncul adalah ketidakjelasan sistem dan pola kelembagaan pemerintahan kota serta arahan institusi penanganannya. Sehingga mekanisme atau tata kerja kelembagaan dan peraturan pembangunan kota baru menyebabkan tidak saja pembangunan tidak akan men-

capai sasaran tetapi juga menyebabkan tidak adanya koordinasi pembangunan antar berbagai pihak. Lembaga pengelola kota merupakan salah satu persyaratan dasar untuk pembentukan dan pengelolaan kota yang harus dibentuk sejak awal pembangunan kota baru tersebut. Lembaga ini berfungsi untuk dapat mengantisipasi masalah-masalah yang muncul seiring dengan berkembangnya kota baru. Lembaga ini memiliki peran sangat penting mengingat pengembangan kota baru tidak hanya menyangkut aspek pembangunan fisik saja, tetapi juga menyangkut aspek pengelolaan, administrasi, pembiayaan, koordinasi dengan instansi-instansi pemerintah serta berbagai masalah kota lainnya. Hal ini tidak mungkin dilaksanakan oleh sebuah perusahaan swasta sendiri, tetapi harus dilaksanakan oleh pemerintah atau dalam bentuk kerjasama pemerintah-swasta.

Sistem kelembagaan yang mengelola kota baru di Indonesia pada dasarnya mengacu pada Undang-undang No. 5 tahun 74 tentang Pemerintahan di Daerah, yang mengatur kerangka hubungan struktur pemerintah pusat dan daerah menurut wewenang dan tanggung jawabnya. Ada 3

kerangka hubungan tersebut yaitu :

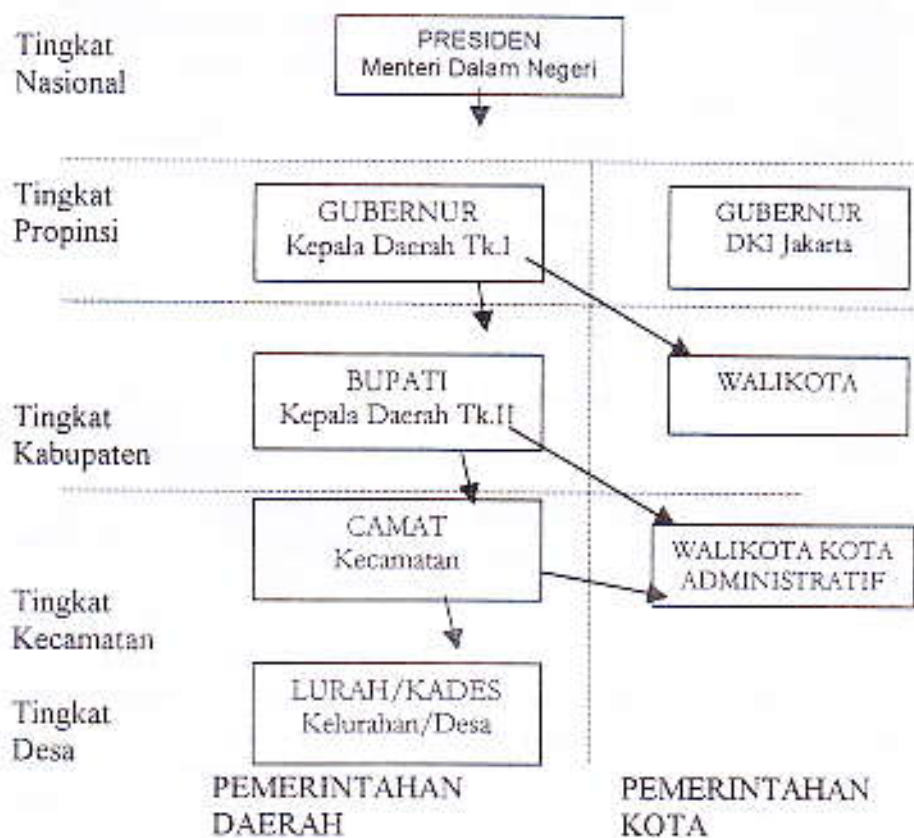
1. Konsep dekonsentrasi, di mana aktivitas perencanaan, pelaksanaan dan tanggung jawab finansial menjadi tanggung jawab pemerintah pusat.
2. Konsep desentralisasi, di mana pemerintah daerah punya kewenangan untuk merencanakan, melaksanakan dan membiayai aktivitas-aktivitas yang menjadi tanggung jawabnya.
3. Konsep pembantuan, dimana pemerintah daerah berpartisipasi dalam pelaksanaan aktivitas pembangunan tertentu yang diputuskan dan dibiayai oleh pemerintah pusat.

Berdasarkan undang-undang tersebut maka pemerintahan di daerah dapat dibagi menjadi 4 tingkat, yaitu Daerah Tingkat I (propinsi), Daerah Tingkat II (kabupaten), Kecamatan dan Kelurahan/Desa. Untuk daerah yang dianggap "mengkota" dan memenuhi syarat untuk memperoleh otonomi diberikan status kota (lihat struktur administrasi pemerintahan daerah dan kota berikut). Namun demikian untuk beberapa kota baru, sistem pengelolaannya

merupakan kombinasi dari suatu badan khusus dengan Pemerintah Daerah. Saat ini ada badan-badan kelembagaan pemerintah maupun BUMN yang mempunyai kaitan langsung dengan masalah pembangunan kota dan merupakan potensi yang sangat penting dalam pengelolaan pembangunan kota baru di Indonesia. Badan-badan tersebut adalah Badan

Koordinasi Pertanahan Nasional (BKPN), Kantor Menteri Perumahan Rakyat (Menpera) yang sekarang menjadi Menteri Permukiman, Bappenas, Departemen Pekerjaan Umum, Departemen Dalam Negeri, Departemen Keuangan, Departemen Sosial yang masing-masing mempunyai fungsi dan tanggung jawab dalam pembangunan kota baru.

Struktur Administrasi Pemerintahan Daerah dan Kota



Untuk mengembangkan kebijaksanaan dan program pembangunan kota yang terarah dan terpadu dalam menangani kebutuhan prasarana perkotaan, Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/Ketua Bappenas dengan memperhatikan saran dari Menteri PU, Mendagri dan Menkeu telah membentuk Tim Koordinasi Pembangunan Perkotaan (TKPP)

Tim ini mempunyai tugas pokok, yaitu melaksanakan *koordinasi, sinkronisasi serta pengendalian dan pemantauan pelaksanaan dan kegiatan program pembangunan perkotaan*. Lengkapnya dapat dilihat tabel badan-badan yang berperan dalam pembangunan kota, dan dengan sendirinya adalah :

Badan-Badan yang Berperan dalam Pembangunan Kota Baru

Kebijaksanaan Pengembangan Tingkat Nasional	Kebijaksanaan Pembangunan Fisik Tingkat Nasional	Pembangunan Fisik Di Lokasi
Bappenas Depdagri Kantor Meneg KLH Menpera/Menperkim BKN BPN TKPP	Dep.PU Depdagri Depkeu Depsos Dephub BPN Kantor Meneg KLH Menpera/Menperkim	Perum Perumnas Perusahaan Swasta

Walaupun sudah terdapat badan-badan seperti itu tapi dalam kenyataannya terlihat bahwa membangun kota baru tidak dapat dilakukan dalam waktu singkat. Hal ini karena banyak permasalahan yang dihadapi antara lain belum siapnya aparat pemerintahan daerah disamping sistem pemerintahan yang masih

terpusat, sehingga pembangunan kota baru lebih banyak dilaksanakan oleh pihak swasta.

Aspek pengelolaan/ organisasi merupakan faktor yang sangat penting dalam pengembangan kota baru, namun kondisi birokrasi saat ini menyebabkan aspek pengelolaan ini menjadi sangat rumit karena pelaku yang

berpartisipasi cukup banyak dan hubungan antar instansi tersebut tidak mudah (rumit). Belum adanya peraturan perundangan guna mengatur dan mengawasi pelaksanaan juga turut memperumit pengelolaan sebuah kota baru.

Aspek pengelolaan menjadi sangat penting dalam pembangunan kota baru di Indonesia karena pada umumnya pemerintah daerah dimana kota baru tersebut berada, tidak siap untuk menerima utilitas umum dan fasilitas sosial satu kawasan kota baru begitu diserahkan oleh pengembang (*developer*)nya sesuai ketentuan yang diatur dalam Permendagri No.1 tahun 1987 yang kemudian disusul dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No.30 tahun 1990. Ketidaksiapan pemerintah daerah terutama pada terbatasnya dana yang diperlukan untuk mengelola dan memelihara utilitas dan fasilitas sosial itu, di samping terbatasnya aparat pemerintah daerah mengawasi dan mengendalikan perencanaan dan pelaksanaan pembangunan kota baru yang wilayahnya sangat luas.

Alternatif Kelembagaan Kota Baru

Lembaga Pengelola Kota Baru merupakan salah satu

persyaratan dasar untuk pembentukan dan pengelolaan kota yang harus dibentuk sejak awal pembangunan kota baru tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk dapat menjamin keterpaduan pengembangan kota sejak awal perencanaan, pengelolaan sampai pengendaliannya, sehingga dapat mengatasi permasalahan yang muncul pada perkembangan kota baru di kemudian hari. Dewasa ini peranan pihak swasta semakin dominan dalam pembangunan kota baru mulai dari perencanaan hingga pelaksanaan pembangunan. Namun demikian peranan Pemerintah Daerah mutlak diperlukan, karena pembangunan dan pengembangan kota baru akan menghadapi masalah yang tidak akan mungkin terselesaikan oleh pihak swasta itu sendiri. *Law enforcement* terhadap pelanggaran-pelanggaran yang terjadi di kawasan yang dikembangkan oleh swasta tersebut seperti bangunan tanpa IMB, pelanggaran lalu lintas dan sebagainya hanya dapat ditangani oleh Pemerintah Daerah.

Hal penting yang perlu diperhatikan dalam kelembagaan pengelolaan kota-kota baru di Indonesia adalah kemitraan antara Pemerintah-Swasta-Masyarakat (PSM) dalam perencanaan fisik dan pembiayaannya.

Pembangunan infrastruktur untuk hal yang bersifat regional dan tidak memungkinkan adanya *user charge*, sebagai contoh adalah pembangunan jalan regional, stasiun kereta api, fasilitas pelayanan dan lain-lain. Hendaknya dilakukan oleh pemerintah. Namun untuk pembangunan perumahan, fasilitas dan perumahan yang sifatnya lokal dapat dilakukan oleh swasta atau dapat juga bisa dilakukan oleh pemerintah, seperti halnya jalan lokal, fasilitas umum lokal (masjid, rumah sakit, sekolah dan lain-lain), serta perumahan fasilitas komersial dan lain-lain.

Program kerjasama pemerintah swasta dalam bentuk *Built Operate Transfer*, *Built Operate Run*, *After Marge* dan lain-lain juga dapat dikembangkan untuk jenis sarana tertentu yang memungkinkan *user charge* yang disertai dengan pengendalian oleh Pemerintah, seperti pengelolaan air bersih, air limbah, penyediaan sarana transportasi dan lain-lain. Peran aktif masyarakat dalam perawatan, pengelolaan kebersihan, keamanan, persampahan dengan melalui pembentukan asosiasi tertentu sangat diperlukan terhadap sarana yang telah disediakan oleh pihak swasta. Untuk menjamin keterpaduan dan keharmonisan

pengembangan kota baru sejak awal perencanaan, pengelolaan hingga pengendalian, diperlukan Peraturan Daerah maupun peraturan pelaksanaan lainnya yang memadai. Pengaturan ini dimaksudkan agar kemitraan dan peran serta Pemerintah-Swasta dan Masyarakat dapat terwujud secara proporsional sesuai dengan fungsi dan tanggung jawabnya.

Sebagai ilustrasi dalam pembangunan kota baru di Inggris yang menyelenggarakan pola pembangunan kota yang menyertakan sektor swasta yang dikendalikan dan berdasar pada rencana pemerintah. Sistem kelembagaan yang dikenal dengan *New Town Development Cooperation* ini dibentuk dengan Undang-Undang Kota Baru (*New Town Act*). Lembaga ini merupakan suatu badan usaha pemerintah daerah (semacam BUMD), yang mempunyai kewenangan penuh di dalam suatu kota baru untuk menangani berbagai segi pembangunan fisik, pengoperasian dan pemeliharaan kota dan pemasaran kepada para investor. Secara struktural, *New Town Development Cooperation* ini berada pada sistem pemerintahan daerah (*county*), yang kepengurusannya terdiri atas Ketua (*Chairman*) yang bertindak

sebagai kepala daerah kota baru. Wakil Ketua (*Deputy Chairman*) yang bertindak sebagai wakil dan juga sekretaris ketua. Keanggotaannya terdiri atas 5 sampai 7 ahli yang terdiri kalangan profesional cendekiawan atau tokoh yang dianggap memiliki pengalaman dan pengetahuan tentang bidang pembangunan kota atau mengenai kota baru tersebut. Anggota ini tidak mewakili suatu badan atau organisasi massa. Pada pelaksanaan urusan, dibentuk dinas-dinas pelaksana teknis di setiap kota baru, yang pada umumnya terdiri dari Dinas Tata Kota (*Town Planning Development*), Dinas Pekerjaan Umum (*Publics Work Departement*), Dinas Pemasaran (*Marketing Departement*) dan Dinas Masalah Kemasyarakatan (*Civil Affairs Departement*). Apabila kota baru tersebut telah mengalami perkembangan penduduk, fungsi dan kegiatannya, maka peranan *New Town Development Cooperation* ini akan diambil alih oleh Pemerintah Daerah.

Kemungkinan penerapan pola ini untuk Indonesia adalah pada tahap perencanaan, pelaksanaan pembangunan maupun pengelolaan pada satu masa tertentu dilakukan oleh satu Badan Otorita, yang dapat

diperankan oleh Perum Perumnas. Dengan terjadinya perkembangan penduduk dan fungsi kota tersebut suatu saat memerlukan pemerintahan kota yang baru, yang status kewenangannya dikelola dan diperankan oleh Pemerintah Daerah. Pada kasus ini maka perkembangan kota baru akan menjadi suatu daerah yang memiliki otonomi daerah sendiri, yang memerlukan Dewan Perwakilan Rakyat tersendiri. Selain itu diperlukan dinas-dinas daerah sebagai pelaksana teknis dalam hal pengelolaan kota. Upaya pembentukan kota baru dengan pola ini akan memerlukan proses maupun waktu yang cukup lama, karena untuk membentuk satu Pemerintah Daerah diperlukan persyaratan yang tidak mudah, antara lain kemampuan otonomi, jumlah penduduk dan luas daerah, serta persyaratan lain yang memungkinkan daerah melaksanakan pembangunan dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah.

Sistem pembangunan kota yang mengikutsertakan pihak swasta ini juga dikembangkan di Amerika Serikat yang dikenal mempunyai sistem kelembagaan yang dipengaruhi oleh mekanisme pasar. Perencanaan, pelaksanaan pembangunan mau

pun pemeliharaan kota baru sepenuhnya merupakan wewenang sektor swasta yang bermotifkan keuntungan. Oleh karena itu pembangunan kota baru sangat diminati oleh sektor swasta apabila mekanisme pasar sangat memungkinkan untuk itu. Kota baru akan berada dalam wewenang sebuah konsorsium yang terdiri dari berbagai perusahaan swasta yang bergerak dalam bidang usaha seperti usaha pembangunan perumahan, pembangunan pusat perbelanjaan, usaha perangkutan, pengadaan air bersih dan lain-lain. Konsorsium ini dikoordinasikan oleh badan usaha milik negara yang terkuat yang mempunyai hubungan dengan pemerintah.

Penerapan pola di USA ini tidak jauh berbeda dengan penerapan pola yang digunakan di Inggris. Peran perancangan dan pelaksanaan pembangunan hingga pengelolaan teknis prasarana dan sarana kota baru dapat diprakarsai oleh Perum Perumnas sebagai Badan Usaha Milik Negara, yang mengkoordinir suatu konsorsium yang terdiri dari berbagai *developer* swasta. Kelembagaan kota selanjutnya akan diperankan oleh Pemerintah Daerah Kota Baru yang memiliki otonomi tersendiri. Penyertaan pihak swasta oleh Pemerintah

dalam pembangunan kota baru juga sudah diterapkan di Indonesia. Pembangunan kota baru yang pertama kali adalah Kota Baru Bumi Serpong Damai (BSD) yang persiapannya dimulai di awal tahun 1980-an, dan dilakukan oleh PT. Bumi Serpong Damai sebagai sebuah konsorsium yang terdiri atas sepuluh *developer* swasta.

Dalam hal kelembagaan kota peran pemerintah dalam hal ini Departemen Dalam Negeri melalui Ditjen PUOD mengantisipasi kasus BSD sebagai prototipe pembangunan kota baru dengan menerbitkan Ketetapan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1993 yang menetapkan bahwa BSD sebagai wilayah kerja setingkat Lembaga Pembantu Bupati. Bahkan Serpong telah ditetapkan sebagai Lembaga Pembantu Bupati Percontohan (Surat Mendagri No. 135/706/PUOD tanggal 15 Februari 1993). Lembaga Pembantu Bupati ini memiliki peran sangat penting mengingat pengembangan kota baru tidak hanya menyangkut aspek pembangunan fisik saja tetapi juga menyangkut aspek pengelolaan, administrasi, pembiayaan, koordinasi dengan instansi-instansi pemerintah serta berbagai masalah kota lainnya. Hal ini tidak mungkin

dilaksanakan oleh sebuah perusahaan swasta sendiri tetapi haruslah dilaksanakan oleh Pemerintah atau dalam rangka kerjasama Pemerintah dengan swasta. Dengan demikian tindak lanjut dari penetapan Serpong sebagai Lembaga Pembantu Bupati akan:

- o Mendudukkan fungsi dan kedudukan Pembantu Bupati Tangerang wilayah Serpong sebagai perpanjangan tangan Bupati Tangerang untuk menangani fungsi koordinasi, pengawasan, dan kewenangan pelaksanaan fungsi-fungsi sesuai dengan kebutuhan pelayanan perkotaan, baik sebagai pelaksanaan asas desentralisasi maupun dalam membantu asas desentralisasi.
- o Dapat mengantisipasi perkembangan dan penambahan wewenang bagi Pembantu Bupati wilayah Serpong.
- o Memerlukan pembentukan Cabang-cabang Dinas Daerah yang baru.
- o Memerlukan dukungan biaya, personalia dan bimbingan administratif serta teknis oleh Pemerintah Daerah Banten dan Pemerintah Daerah Tangerang.

Kelembagaan pengelolaan Kota Baru di luar ibukota kabupaten / kota sebagaimana yang dibahas tulisan dapat

dikembangkan dengan pola pengelolaan sebagai berikut : Pengelolaan kota baru dapat dirumuskan dengan suatu otorita pengembangan kota baru yang dimiliki oleh Badan Otorita sebagai pengelola Organisasi Badan Otorita ini disusun berdasarkan pola *Public Private Partnership* (PPP). Keanggotaannya dapat berbentuk konsorsium antara pihak-pihak terkait dalam pengembangan dengan mendukung wakil-wakil dari pemerintah (BUMN/BUMD), dan wakil-wakil perusahaan swasta. Secara intensif Badan Otorita ini adalah penguasa yang bertanggung jawab atas pembangunan dan pengembangan kota baru, dan mempunyai tugas kewajiban antara lain:

1. Mengkoordinasikan dan mengendalikan kegiatan pengembangan kota baru. Koordinasi ini diperlukan untuk menyelaraskan pelaksanaan kegiatan yang dilakukan oleh para pengusaha (real estate, industri) dan para investor yang memasuki kawasan ini.
2. Memobilisasi sumber daya, dana maupun tenaga.
3. Melindungi kepentingan umum dan kepentingan bersama.

Secara skematis, struktur organisasinya dapat digambarkan sebagai berikut :



Selama masa pengembangan hendaknya dibentuk struktur organisasi kemasyarakatan kota baru. Badan Otorita bekerja sama dengan masyarakat hendaknya dapat menentukan organisasi kemasyarakatan yang ada seperti RT dan RW. Badan Otorita ini hanya bertanggung jawab selama masa pengembangan kota baru saja. Apabila kota baru ini telah berkembang, selanjutnya akan memasuki tahap pengawasan dan pengendalian pembangunan. Sejalan dengan perkembangan kota, maka jumlah penduduk juga semakin bertambah, heterogenitas kegiatan masyarakatnya akan lebih nyata. Kompleksitas masyarakat ini menuntut pengelolaan kota yang lebih memadai, yang

tidak akan dapat lagi ditangani oleh Badan Otorita yang sifatnya hanya sebagai pelaksana teknis. Oleh karena itu pada tahap ini diperlukan adanya perubahan status kota baru menjadi kota yang memiliki sistem pemerintahan tersendiri, meski mungkin belum perlu suatu daerah otonom. Bentuk kota baru ini dapat berupa kota administratif. Proses perubahan status kota ini dapat dilakukan, setelah memenuhi persyaratan fisik dan non fisik, yang kemudian diajukan kepada Dewan Pertimbangan Otonomi Daerah (DPOD) Departemen Dalam Negeri, untuk dipertimbangkan sebagai kota yang berstatus Kota Administratif.

Dengan adanya Badan Otorita sebagai pengelola kota baru pada masa pengembangan ini memiliki kelebihan untuk mengatur kewasannya secara penuh, sehingga pelaksanaan pembangunan kota baru dapat terkoordinasi dengan baik sesuai rencana yang ditetapkan. Sedangkan kekurangannya adalah karena struktur organisasi Badan Otorita ini terlepas dari struktur pemerintahan di daerah, maka sering dialami kesulitan pertanggungjawaban yang harus dilakukan oleh Badan Otorita ini.

Rekomendasi

Dari uraian diatas dapat diambil kesimpulan dan

rekomendasi bahwa pola pengelolaan kelembagaan kota baru yang berjenjang, yaitu pola kelembagaan setingkat kecamatan atau kota administratif yang apabila sudah memenuhi persyaratan dapat ditingkatkan menjadi kota adalah merupakan alternatif yang dianggap paling tepat untuk diterapkan di Indonesia. Adanya lembaga pengelola tersebut tidak hanya untuk mengatur berbagai sarana, prasarana dan utilitas kota, tetapi lebih dari itu lembaga tersebut juga berperan dalam rangka koordinasi berbagai rencana pengembangan, rencana pelaksanaan dan rencana pengelolaan dengan pihak-pihak yang melaksanakannya.***

Sumber Bacaan :

- Diamar, Son., **Manajemen Kota baru : Seminar Manajemen Kota Baru Menuju Abad 21**, Laboratorium Perencanaan Kota Jurusan PWK, ITB, Bandung, 1997.
- Direktorat Tata Kota dan Tata Daerah, Direktorat Jenderal Cipta Karya, Dep.PU, **Konsep Studi Kebijakan Pengembangan Kawasan Kota Baru : Buku I**, 1990
-, **Laporan Pendahuluan Profil Kota Baru : Buku III**, 1990.
-, **Penyusunan Pedoman Teknis Penataan Ruang Kota Baru : Buku IV**, 1990.
- Mochtar Ram Karyoedi, **Permasalahan dan Isu-isu Pengembangan Kota Baru di Indonesia**, Prosiding Simposium Antarbangsa, 1990.

- Oetomo, Andi., **Aspek Kepranataan Pembangunan Kota Baru**, Jurnal PWK, September, 1992.
- Panudju, Bambang., **Governmental Regulation in Enhancing The Cooperation Between The Government and The Private Sectors**, 4th APSA Conference, Bandung 2 - 4 September 1997.
- Sujarto, Djoko., **Aspek Kepranataan Pembangunan Kota Baru**, Mei 1990.
-, **Kota Baru Dalam Kota : Suatu Alternatif Pengembangan Kota Besar di Indonesia**, Jurusan Teknik Planologi, FTSP, ITB, Bandung 1990.
-, **Aspek-aspek Khusus Dalam Pengembangan Kota baru**, Jurusan PWK, FTSP, ITB, 1998.
-, **Penyusunan Pedoman Teknik Penataan Ruang Kota baru**, Jurusan PWK, FTSP, ITB.
-, **Perkembangan Kota Baru**, Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota No.9 September 1993
- Undang-undang No 5 tahun 1974 tentang **Pemerintahan di Daerah**.
- Permendagri No.1 tahun 1987 tentang **Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah**