

ANALISIS KEBIJAKAN PEMBANGUNAN  
KOTA KEKERABATAN MAJA DI  
KABUPATEN LEBAK

SKRIPSI

Diajukan sebagai Syarat untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Ilmu Sosial pada Konsentrasi Kebijakan Publik  
Program Studi Ilmu Administrasi Negara



Ahmad Hakiki Atim

6661122124

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA  
SERANG, DESEMBER 2016

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ahmad Hakiki Atim

NIM : 6661122124

Tempat, Tanggal Lahir : Lebak, 19 Desember 1994

Program Studi : Ilmu Administrasi Negara

Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Universitas : Sultan Ageng Tirtayasa

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul ANALISIS KEBUJAKAN PEMBANGUNAN KOTA KEKERABATAN MAJA DI KABUPATEN LEBAK adalah hasil karya saya sendiri, dan seluruh sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila kemudian hari skripsi ini terbukti mengandung unsur plagiat, maka gelar kesarjanaan saya bisa dicabut.

Serang, Desember 2016



Ahmad Hakiki Atim

## LEMBAR PERSETUJUAN

Nama : Ahmad Hakiki Atim

NIM : 6661122124

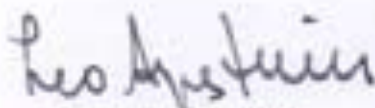
Judul Skripsi : **ANALISIS KEBLIAKAN PEMBANGUNAN KOTA  
KEKERABATAN MAJA DI KABUPATEN LERAK**

Serang, November 2016

Skripsi ini Telah Disetujui untuk Dujikan

Menyetujui,

Pembimbing I



Leo Agustino, Ph.d

NIP: 197408032003121001

Pembimbing II



Yeni Widayastuti, M.Si

NIP: 197602102005012003

Mengetahui,

Dekan FISIP UNTERTA



Dr. Agus Sufari, M.Si

NIP: 197108242005011002

PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI NEGARA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

Nama : Ahmad Hakiki Atim  
NIM : 6661122124  
Judul Skripsi : ANALISIS KEBIJAKAN PEMBANGUNAN KOTA  
KEKERABATAN DI KABUPATEN LEBAK

Telah Diuji di Hadapan Dewan Penguji Sidang Skripsi di Serang, tanggal 6  
Desember 2016 dan dinyatakan LULUS.

Serang, 6 Desember 2016

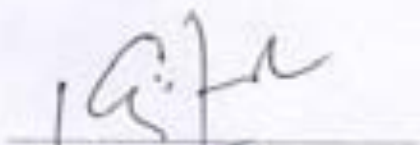
Ketua Penguji

Riswanda, Ph.d  
NIP. 198104122008121001



Anggota:

Anis Fuad, M.Si  
NIP. 198009082006041002



Anggota:

Yeni Widvastuti, M.Si  
NIP. 197602102005012003



Mengetahui,

Dekan Fkip Untirta  
  
Dr. Agus Sijfari, M.Si  
NIP. 197108242005011002

Ketua Program Studi  
Ilmu Administrasi Negara  
  
Listyaningsih, S.Sos, M.Si  
NIP. 197603292003122001

## ABSTRAK

**Ahmad Hakiki Atim. 6661122124. Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak. Program Studi Ilmu Administrasi Negara. Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik. Universitas Sultan Ageng Tirtayasa. Pembimbing I: Leo Agustino Ph.d dan Pembimbing II: Yeni Widyastuti S.sos., M.Si.**

Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja yang dilakukan di Kabupaten Lebak merupakan sebuah kebijakan untuk membangun sebuah kawasan baru di sekitar DKI Jakarta yang bertujuan untuk mengatasi ledakan pertumbuhan penduduk di DKI Jakarta yang menjadikan lahan di perkotaan semakin langka dan mahal serta Penurunan kapasitas daya dukung lingkungan kota Jakarta. Untuk itu Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat menunjuk Maja sebagai wilayah yang paling berpotensi untuk dikembangkan agar persoalan tersebut dapat diselesaikan. Penelitian ini dilakukan di seluruh instansi yang terlibat dalam proses pelaksanaannya, seperti Kementerian, Pemerintah Daerah Provinsi dan Kabupaten serta Pengembang. Hal itu dilakukan peneliti guna mendapatkan kejelasan dalam informasi. Metode penelitian yang digunakan yaitu metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Dalam analisis kebijakan pembangunan Kota Kekerabatan Maja peneliti menggunakan model analisis kebijakan publik dengan indikator Dunn, meliputi perumusan masalah, peramalan, rekomendasi kebijakan, pemantauan kebijakan, dan evaluasi kebijakan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam proses kebijakan pembangunan Kota Kekerabatan Maja belum dilaksanakan secara maksimal. Hal tersebut dikarenakan masih banyak sekali persoalan yang belum dapat dimaksimalkan seperti; masih lemahnya kelembagaan yang dibentuk dalam proses pelaksanaan sehingga menghambat pada proses koordinasi serta monitoring dalam pelaksanaannya, kemudian masih lemahnya regulasi teknis untuk menunjang pelaksanaan pembangunan Maja. Berdasarkan hasil penelitian, peneliti memberikan saran yaitu kepada seluruh instansi terkait untuk lebih serius dalam hal kelembagaan demi mewujudkan terbangunnya Kota Kekerabatan Maja, serta segera membentuk regulasi beserta sanksi yang diterapkan terhadap instansi yang tidak dapat melaksanakan kebijakan tersebut.

**Kata Kunci: Analisis Kebijakan, Pembangunan Kota Maja**

## **ABSTRACT**

***Ahmad Hakiki Atim. 6661122124. Development Policy Analysis Maja Kinship City in Lebak. Study Program of Public Administration. Faculty of Social Science and Political Science. University of Sultan Ageng Tirtayasa. Advisor I: Leo Agustino Ph.D and Advisor II: Yeni Widyastuti S. Sos., M.Si.***

*Maja Kinship City Development Policy conducted in Lebak is a policy to build a new area around Jakarta that aims to address the explosive population growth in Jakarta that make urban land increasingly scarce and expensive as well as the decrease in the bearing capacity of the environment of the city. to the Ministry of Public Works and Public Housing Maja designate as an area with the most potential to be developed so that the issue can be resolved. This research was conducted in the whole of agencies involved in the implementation process, such as the Ministry, Provincial Government and District and Developer. It was conducted by researchers in order to obtain clarity in the information. The method used is descriptive method with qualitative approach. In policy analysis Maja Kinship City development researchers used a model of public policy analysis with Dunn indicators, including the formulation of the problem, forecasting, policy advice, policy monitoring, and evaluation of policies. The results showed that in the process of Maja Kinship City development policy has not been implemented to the fullest. That is because there are still many problems that cannot be maximized as; the weakness of institutions formed in the implementation process, thus hampering the process of coordinating and monitoring the implementation, then the still weak implementation of technical regulations to support the development of Maja. Based on the results of the study, the researchers advise that to all relevant agencies linked to more serious in terms of the institutional order to realize the establishment of the City Kinship Maja, and immediately establish regulations and penalties are applied to the institution where not able to implement the policy.*

***Key Word: Policy Analysis, Maja City Development***

## PERSEMBAHAN

Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman  
di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu  
pengetahuan beberapa derajat  
( Q.s. al-Mujadalah : 11 )

JANGANLAH MENGEJAR NILAI DALAM BELAJAR, KEJARLAH  
BAROKAH, MAKA NILAI AKAN MENYERTAINYA

Ahmad Hakiki Atim,  
islam pos

*Skripsi ini ku persembahkan untuk:  
Orang tuaku, Kakaku, Sahabatku dan Rekan-  
rekan Seperjuangan*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas limpahan ridho dan rahmat-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “*Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak*”.

Penyusunan skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Sosial pada Program Studi Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik. Dalam penyusunan skripsi ini tentunya tidak akan berhasil dan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak yang selalu mendukung peneliti baik secara moril maupun materil. Untuk itu dengan segenap ketelusan hati, pada kesempatan ini peneliti ingin mengucapkan terimakasih yang tak terhingga khususnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Sholeh Hidayat, M.Pd., selaku Rektor Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
2. Dr. Agus Sjafari, M.Si., selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
3. Rahmawati S.Sos., M.Si., selaku Wakil Dekan I Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
4. Iman Mukhroman S.Ikom., M. Ikom., selaku Wakil Dekan II Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik.



5. Kandung Sapto Nugroho S.Sos., M.Si., selaku Wakil Dekan III Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
6. Listyaningsih S.Sos., M.Si., selaku Ketua Program Studi Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
7. Riswanda Ph.D selaku Sekretaris Program Studi Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
8. Leo Agustino, Ph.D, selaku Dosen Pembimbing I Skripsi.
9. Yeni Widyastuti, M.Si., selaku Dosen Pembimbing II Skripsi.
10. Seluruh Dosen dan Staf Jurusan Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
11. Dendi, ST selaku Kepala Sub Bidang Pembangunan Pemukiman Dan Prasarana Wilayah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Lebak.
12. Suhendro, ST selaku Kepala Bidang Pengembangan Wilayah dan Prasarana Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Lebak.
13. Rukim, SE M.Si selaku Kepala Bidang Pelayanan dan Perijinan Kantor Badan Penanaman Modal Pelayanan dan Perijinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Lebak.

14. Dian Hendrawan, SE selaku Kasubag Pers Humas dan Komunikasi Sekretariat Daerah Kabupaten Lebak.
15. Andi Kusuma MT selaku Kasubid Tata ruang Bappeda Provinsi Banten.
16. Ahmad Rafei selaku Sekertaris Desa Maja.
17. Uci Sanusi, SE selaku Kasi Pemerintahan dan Pertanahan Kecamatan Maja Kabupaten Lebak.
18. Dartono selaku Asisten Pengawas Pembangunan Cira Maja Raya Kantor Pemasaran Citra Maja Raya.
19. AJi Noor Muh, MT selaku Kepala Sub Bidang Kota Besar dan Kota Baru Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia.
20. Kedua orang tua ku yang paling saya hormai dan kagumi Abah KH. TOHIR dan Emak HJ. E Maemunah, terimakasih atas didikan serta kasih sayang yang diberikan selama ini.
21. Kaka-kakaku tersayang yang selama ini mendukung secara moril dan materil Ahmad Fathoni, Tutun Fatonah, Iit Masitoh, Yulis Susilawati, Dede Nurjaman dan kaka ipar terbaik Nuriksan Safari terimakasih atas dukungannya.

22. Teman-teman seperjuangan: Adji Rahmad, Wahyu Nugraha, Suheni, Diana, Vina, Noorvinza, Umam dan Bono. Terimakasih atas bantuan dan motivasi yang telah diberikan selama ini.
23. Rekan-rekan Ilmu Administrasi Negara kelas B dan seluruh mahasiswa Angkatan 2012. Terimakasih atas dukungan, kebersamaan dan kenangan selama kuliah.
24. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan dan dukungan serta kerjasamanya kepada penulis sehingga proposal skripsi ini dapat diselesaikan.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan proposal skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan, maka, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan proposal skripsi ini. Penulis berharap semoga proposal skripsi ini dapat bermanfaat, khususnya bagi instansi terkait, penulis sendiri dan bagi para pembaca pada umumnya.

Serang, November 2016

Ahmad Hakiki Atim

## DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS .....	i
LEMBAR PERSETUJUAN	
HALAMAN PERSEMBAHAN	
ABSTRAK	
<i>ABSTRACT</i>	
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Identifikasi Masalah.....	19
1.3. Batasan Masalah.....	19
1.4. Rumusan Masalah.....	20
1.5. Tujuan Penulisan.....	20
1.6. Manfaat Penelitian .....	21
<b>BAB II DESKRIPSI TEORI, KERANGKA BERFIKIR, DAN ASUMSI</b>	
<b>DASAR PENELITIAN</b>	
2.1. Tinjauan Pustaka .....	23
2.1.1 Definisi Kebijakan Publik.....	24
2.1.2 Tahap – Tahap Kebijakan Publik.....	27

2.1.3	Model Teori Analisis Kebijakan Publik.....	30
2.1.3.1	Analisis Kebijakan Versi Weimer-Vinning .....	30
2.1.3.2	Analisis Kebijakan Versi Dunn.....	31
2.1.3.3	Analisis Kebijakan Versi Patton dan Savicky.....	38
2.1.4	Definisi Pembangunan .....	42
2.2.	Penelitian Terdahulu .....	44
2.3.	Kerangka Berfikir.....	50
2.4.	Asumsi Dasar .....	52

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

3.1.	Pendekatan dan Metodologi Penelitian .....	53
3.2.	Fokus Penelitian.....	54
3.3.	Definisi Konsep dan Operasional.....	55
3.3.1	Definisi Konsep.....	55
3.3.2	Definisi Operasional.....	56
3.4.	Instrumen Penelitian.....	58
3.5.	Informan Penelitian.....	58
3.6.	Teknik Pengumpulann Data .....	59
3.7.	Teknik Analisis Data.....	67
3.8.	Uji Keabsahan Data.....	68
3.9.	Tempat dan Waktu Penelitian .....	68
3.10.	Jadwal Penelitian.....	69

## **BAB IV HASIL PENELITIAN**

4.1	Deskripsi Objek Penelitian.....	70
4.1.1	Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Lebak .....	70
4.1.2	Profil Badan Perencanaan pembangunan Kabupaten Lebak .....	73
4.1.3	Profil PT Ciputra Residence ( Citra Maja Raya).....	73
4.1.4	Sejarah Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja.....	77
4.2	Deskripsi Data.....	77
4.2.1	Deskripsi Data Penelitian.....	80
4.2.2	Deskripsi Informan Penelitian.....	81
4.3	Analisis Data .....	83
4.4	Deskripsi Hasil Penelitian.....	84
4.5	Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak .....	85
1.	<b><i>Pencarian Masalah</i></b> .....	85
2.	<b><i>Peramalan</i></b> .....	93
3.	<b><i>Rekomendasi Kebijakan</i></b> .....	96
4.	<b><i>Monitoring</i></b> .....	99
5.	<b><i>Evaluasi</i></b> .....	103
4.6	Pembahasan Hasil Penelitian .....	108

## **BAB V PENUTUP**

**5.1 Kesimpulan .....127**

**5.2 Saran.....129**

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **RIWAYAT HIDUP PENELITI**

## DAFTAR TABEL

*Halaman*

Tabel 1.1	Rasio Keuangan Pemerintah Kabupaten Lebak 2009-2013 .....	17
Table 3.1	Informan Penelitian .....	59
Tabel 3.2	Pedoman Wawancara .....	62
Tabel 3.4	Jadwal Penelitian .....	69
Tabel 4.1	Daftar Informan.....	82
Tabel 4.2	Program Pengembangan Infrastruktur Maja .....	105
Tabel 4.3	Profil Kawasan TOD Maja.....	111
Tabel 4.4	Strategi Pengembangan Kota Maja .....	114
Tabel 4.5	Perbandingan IPM se-Provinsi Banten 2011-2013 .....	116
Tabel 4.6	Proyeksi Kebutuhan Maja di Masa Depan.....	120



## DAFTAR GAMBAR

	<i>Halaman</i>
Gambar 1.1 Laju Pertumbuhan Penduduk DKI Jakarta .....	5
Gambar 1.2 Kedudukan Maja dalam Konstelasi Wilayah .....	10
Gambar 1.3 Kawasan Siap Bangun Maja .....	12
Gambar 1.4 Potret Maja Saat Ini .....	14
Gambar 2.1 Tahapan Kebijakan Publik .....	29
Gambar 2.2 Kerangka Berfikir .....	49
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kabupaten Lebak .....	72
Gambar 4.2 Delinasi Kota Baru Maja .....	110
Gambar 4.3 Konsep Kawasan TOD Maja .....	113

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Regulasi Pendukung tentang Maja
Lampiran 2	Surat Ijin Penelitian
Lampiran 3	Pedoman Umum Wawancara
Lampiran 4	Transkrip dan Koding Data
Lampiran 5	<i>Membercheck</i>
Lampiran 6	Dokumentasi Penelitian
Lampiran 7	Jurnal Kota Kekerabatan Maja dan Masa Depan
Lampiran 8	Catatan Bimbingan

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pembangunan merupakan sebuah upaya yang dilakukan secara terencana guna mendapatkan hasil yang lebih baik, atau adanya perubahan dalam sebuah objek yang direncanakan. Sama seperti pembangunan yang dilakukan di belahan dunia manapun, Indonesia sendiri melakukan sebuah pembangunan dengan konsep dan kategori yang sama berupa pembangunan yang mengarah kepada pembangunan materil dan non materil. Indonesia merupakan sebuah negara dengan bentuk pemerintahan Republik Presidensial yang dalam pemerintahannya dipimpin oleh seorang presiden yang bertindak langsung sebagai kepala negara dan kepala pemerintahan. Indonesia menggunakan sistem demokrasi dengan multipartai yang demokratis sama seperti negara-negara lain yang menganut sistem demokrasi lainnya di dunia. Dalam sejarahnya Indonesia memiliki sebuah perjalanan panjang dalam proses pemerintahan sehingga pada akhirnya sampailah pada titik ini dengan menganut sistem pemerintahan yang demokrasi.

Sistem pemerintahan yang demokrasi akan selaras dengan proses perencanaan pembangunan di Negara tersebut. Dalam hal pembangunan Indonesia pada era dan sebelum masa Orde Baru melaksanakan pembangunan yang berpedoman pada GBHN yaitu Garis Besar Haluan Negara, yang merupakan dokumen acuan dalam bernegara dan tertuang dalam Rencana pembangunan lima tahunan, namun setelah reformasi

bergulir konsep tersebut diganti dengan nama baru yang lebih dikenal dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) dan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN). Adapun target-target upaya percepatan pembangunan nasional terutama dalam hal ekonomi teruang dalam sebuah *masterplan* pembangunan yaitu Masterplan Percepatan Pembangunan Ekonomi Indonesia yang disingkat (MP3EI) yang di dalamnya memuat tentang target dan nilai investasi rencana pembangunan nasional.

Sejarah baru mengenai perjalanan pembangunan di Indonesia bermula setelah bergulirnya Reformasi 1998. Pada saat itu lahirlah sebuah paradigma baru dalam pembangunan di Indonesia dengan nama Desentralisasi, yang bermakna bahwa daerah diberikan kewenangan penuh dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah untuk mengurus urusan rumah tangganya sendiri berdasarkan prakasa dari rakyatnya dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia UU No 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah.

Adapun proses Desentralisasi itu sendiri memiliki perjalanan panjang dimulai dari UU No. 22 Tahun 1999 kemudian menjadi UU No.32 Tahun 2004 karena dalam UU No.22 1999 Tentang Pemerintahan Daerah tersebut dirasa dalam prosesnya pemerintahan yang berjalan di daerah semakin tidak terkendali karena itu lahirlah UU No.32 2004 revisi atas regulasi terdahulu sebagai regulasi pemerintahan daerah, namun setelah kurang lebih sepuluh tahun maka dilakukan perundang-undangan baru dengan dipecahnya UU 32

Tahun 2004 tersebut ke dalam tiga regulasi. Maka untuk itu lahirlah UU No.23 Tahun 2014 yang memberikan rincian tugas dan kewenangan Daerah.

Dalam sasaran pembangunan nasional maka pemerintah pusat disamping memiliki 6 pokok kewenangan yang absolut yaitu kewenangan yang hanya berada ditingkat pusat di antaranya; politik luar negeri, pertahanan, keamanan, yustisi, moneter, fiskal dan yang terakhir mengenai Agama, hal tersebut tertuang ( Pasal 10 ayat 1 UU 23 2014 tentang Otonomi Daerah). Namun mengenai persoalan pembangunan nasional yaitu tertuang dengan adanya kewenangan yang bersifat konkuren yaitu kewenangan yang terbagi antara pemerintah pusat dan daerah yang salah satunya yaitu tentang pekerjaan umum dan penataan ruang.

Adapun dalam tugasnya untuk menjalankan program-program Nasional tersebut pemerintah pusat diwakili oleh lembaga pembantu presiden dalam hal ini kementerian. Kementerian itu sendiri bertugas sebagai pelaksana dari kebijakan pemerintah. Tugas dan fungsi Kementerian tercantum dalam UU No 39 Tahun 2008 Tentang Tugas Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi. Berdasarkan UU tersebut tugas dan fungsi kementerian ialah diantaranya sebagai pembantu presiden dalam melaksanakan roda pemerintahan, sebagai pelaksana teknis dari pusat ke daerah dan lain-lain.

Untuk itu kementerian berperan penting dan bertugas sebagai implementor dalam segala bentuk regulasi dan program, dalam segala pelaksanaan teknis dilapangan dari seluruh kebijakan yang dikeluarkan pemerintah pusat. Untuk itu dalam sasaran pembangunan Nasional terhadap

sebuah persoalan yang ada di Ibu Kota Negara terhadap. Fenomena semakin tingginya angka Urban migrasi di wilayah ibu kota, yaitu perpindahan penduduk dari desa ke wilayah kota, menjadikan wajah Jakarta penuh dengan segudang persoalan, seperti kemacetan banjir dan yang lainnya. Persoalan seperti ini marak terjadi di Negara manapun yang dalam proses ekonominya tidak terjadi sebuah pemerataan. Tentu ini menjadi sebuah perhatian serius bagi pemerintah di Indonesia, karena dengan adanya fenomena tersebut menjadikan wajah Jakarta menjadi tidak tertata.

Maka untuk itu pemerintah pusat melalui Kementerian Perumahan Rakyat mewacanakan sebuah program pembangunan kota baru yang tidak jauh dari Ibu Kota Jakarta, bertujuan untuk memberikan solusi atas kebutuhan ketersediaan perumahan bagi masyarakat di seputaran Ibu Kota Jakarta yang sebagian besar pelaku . Wacana tersebut menjadi sangat penting dikarenakan dapat mendukung kegiatan di wilayah Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi yang rencananya akan menjadi skala besar untuk menyokong wilayah Bekasi dan sekitarnya. Untuk itu pemerintah pusat melalui Masterplan Percepatan Pembangunan Ekonomi meregulasikan pembangunan Kota baru Maja dengan lahirnya Kebijakan Pembangunan Maja dengan target dan capaian yang tertuang dalam dokumen Master Plan Percepatan Pembangunan Ekonomi Indonesia dan selanjutnya dijabarkan dalam PP 48 Tahun 2014 atas perubahan PP No 32 Tahun 2011 tentang Masterplan Percepatan Pembangunan dan Perluasan Ekonomi Indonesia tahun 2011-2025.

Merujuk pada hasil FGD Kemenpera beserta Bappeda Lebak, tidak heran dipilihnya Maja sebagai wilayah pembangunan kota baru Maja dan sekitarnya dengan beberapa pertimbangan latar belakang pembangunan yang cukup kompetitif sebagaimana informasi yang peneliti dapat sebagai berikut;

1. Ledakan urbanisasi (pertambahan penduduk) Jabodetabek sebagaimana yang terlihat pada Tabel 1.1 yang terus semakin besar. Laju pertumbuhan penduduk di wilayah Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi sudah cukup tinggi untuk itu pemerintah memilih wilayah yang masih kosong untuk membangun Kota Kekerabatan Maja, maka konsentrasi pembangunan di geser ke wilayah barat Jabodetabek.

**Gambar 1.1**

**Laju Pertumbuhan Penduduk DKI Jakarta**



*Sumber : Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta (2015)*

2. Pemanfaatan ruang tidak terkendali di wilayah Jakarta. Hal ini terbukti dengan kasus pemanfaatan struktur ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata kota wilayah DKI Jakarta, sebagai contoh kasus wilayah kalijodo yang kemudian dialihfungsikan kembali menjadi area ruang terbuka hijau dan pasar ikan di pesisir laut utara Jakarta yang selama ini marak diberitakan di media elektronik maupun cetak. Dan masih banyak lagi kasus-kasus lain mengenai pelanggaran penggunaan ruang yang belum terungkap.
3. Penurunan daya dukung dan daya tampung lingkungan kota menyebabkan : bencana banjir, kemacetan dan penurunan permukaan tanah yang sangat masif, yang diakibatkan oleh tingginya penggunaan dan pemanfaatan air tanah yang tidak teratur, akibatnya wilayah pesisir Jakarta saat ini, berdasarkan *riset* yang dilakukan oleh *Jakarta Coastal Defence Strategy (JDF)* Februari 2011, mengatakan bahwa periode tahun 1974 hingga tahun 2010, Jakarta sudah 'turun' hingga 4,1 meter. Dan diprediksi pada tahun 2030 yang akan datang, dataran Jakarta akan mengalami penurunan hingga 6,6 meter. ( Sumber: [www.kompasiana.com](http://www.kompasiana.com) Diakses 17 April 2016 )
4. Perlu solusi yang efektif dan sudah mendesak adalah tentang wacana pemindahan pusat pemerintahan republik indonesia dengan ibokota negara di Jakarta. Hal ini telah menjadi pembahasan yang



serius sejak masa pemerintahan SBY sebagaimana yang diungkapkan Velix Wanggai dalam siarannya perlu dilakukan alternative baru untuk Ibukota Negara salahsatunya pemindahan Ibukota yang masih berada di pulau jawa, hadirnya Maja menjadi solusi yang efektif untuk pemecahan masalah umum di Jakarta. Sumber:(<https://www.google.com/search?q=riset+rencana+pemindahan+ibukota+jakarta&ie=utf-8&oe=utf-8> Diakses 9 Mei 2016. Jam 20.00).

Untuk itu berdasarkan data yang disampaikan Perlu adanya sebuah pengembangan pusat pertumbuhan baru ke arah barat Jabodetabek yaitu wilayah Maj, Tigaraksa dan Tenjo. Hal lain yang peneliti dapati dari hasil observasi bersama Bappeda Kabupaten Lebak yaitu mengenai keunggulan kompetitif dan potensi pengembangan alasan dibangunnya Kota Kekerabatan Maja di antaranya: yaitu Lokasi usulan terletak di Kecamatan Maja yang secara geografis berbatasan dengan Tigaraksa (ibukota Kabupaten Tangerang) dan Kabupaten Bogor. Jarak ke ibukota jakarta sekitar 72 kilo meter.

1. Lokasi tersebut merupakan lokasi pengembangan kawasan skala besar yang ditetapkan oleh Keputusan Menteri Perumahan Rakyat nomor : 02/kpts/m/1998 tentang Penetapan Pengembangan Kota Kekerabatan Maja (KKM).

2. Kawasan siap bangun (Kasiba) di Kota Kekerabatan Maja ini adalah seluas 10.900 ha dan seluas 5.250 ha berada di Kecamatan Maja. (Sumber: Kemenpera 2015)
3. Kondisi lahan bebas banjir (140 m dpl), relatif datar (0 – 15%) dan masih kosong. Kepemilikan lahan tersebar pada Kementerian Keuangan (ppa), TNI dan para pengembang (termasuk perumnas). rencana pengembangan dan pembangunan wilayah yang terkait dengan kawasan Maja tersebut adalah:
  - a. Moda transportasi terlayani salah satunya dengan rencana pembangunan *double track* kereta api stasiun Tanah Abang - Maja yang telah berfungsi pada tahun 2013.
  - b. Suplai sumber air dipenuhi dengan rencana pembangunan dam karian di Kabupaten Lebak. Sumber energi dipenuhi melalui pembangunan PLTU Teluk Naga dan Labuan. Sumber: ( Bappeda Kabupaten Lebak 5 Januari 2015)

Aksesibilitas lokasi Kota Kekerabatan Maja berdasarkan hasil kajian yang dilakukan Kemenpera, pada FGD ( 2015: 9 ) Maja dapat ditempuh dengan menggunakan moda transportasi; Kereta api melalui stasiun Maja. Kemudian Jalan darat melalui : Tol Balaraja sekitar 22 km (tol Merak – Jakarta). Tol Bumi Serpong damai sekitar 25 km. Selain itu, Lokasi usulan relatif dekat dengan Bandara Soekarno Hatta  
Sumber: (Kemenpera, 2015)

Dari hasil Observasi yang peneliti lakukan, posisi Maja di dalam dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Banten dan Kabupaten Lebak, dalam dokumen tersebut Wilayah Maja ditetapkan sebagai pusat kegiatan wilayah. Sedangkan Pemerintah Pusat dalam RTRWN menetapkan Maja sebagai wilayah pengembangan kawasan skala besar. Untuk itu maka pembahasan mengenai Kota Kekerabatan Maja telah dilakukan sejak masa pemerintahan Orde Baru dan telah menjadi pembahasan yang lebih serius ketika masa kabinet Presiden Yudhoyono. Namun dalam prosesnya pembahasan mengenai Kota Kekerabatan Maja tidak memiliki titik temu.

Dasar hukum pembangunan Kota Kekerabatan Maja sendiri ada berdasarkan surat edaran Kementrian Perumahan Rakyat (No.02/KPTS/M/1998) yang didalamnya merupakan surat perintah resmi akan pembangunan Kota Baru Maja dan pembahsan mengenai Maja sudah menjadi agenda nasional. Untuk itu dalam prosesnya yang panjang tersebut berdasarkan informasi yang peneliti terima dari pihak Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Lebak, Berikut merupakan sebuah Masterplan yang peneliti dapatkan dari hasil FGD Terbaru 2015 sebagai gambaran umum dibuatnya kota kekerabatan Maja.

**Gambar 1.2**  
**Kedudukan Maja dalam Konstelasi Wilayah**



(Sumber : Bappeda Kabupaten Lebak Tahun 2015)

Data tersebut menggambarkan bahwa letak Maja sangatlah strategis untuk menunjang terciptanya sebuah kota yang tepat demi menunjang perindustrian di wilayah Jabodetabek dan sekitarnya. Namun hal ini menjadikan sebuah problem besar di lingkungan masyarakat karena Maja yang peneliti ketahui berdasarkan pengamatan selama ini. Pembangunan masih jauh dari sebuah pembangunan yang nyata bahkan masyarakat masih sangat asing dengan konsep baru mengenai pembangunan Kota Kekerabatan Maja.

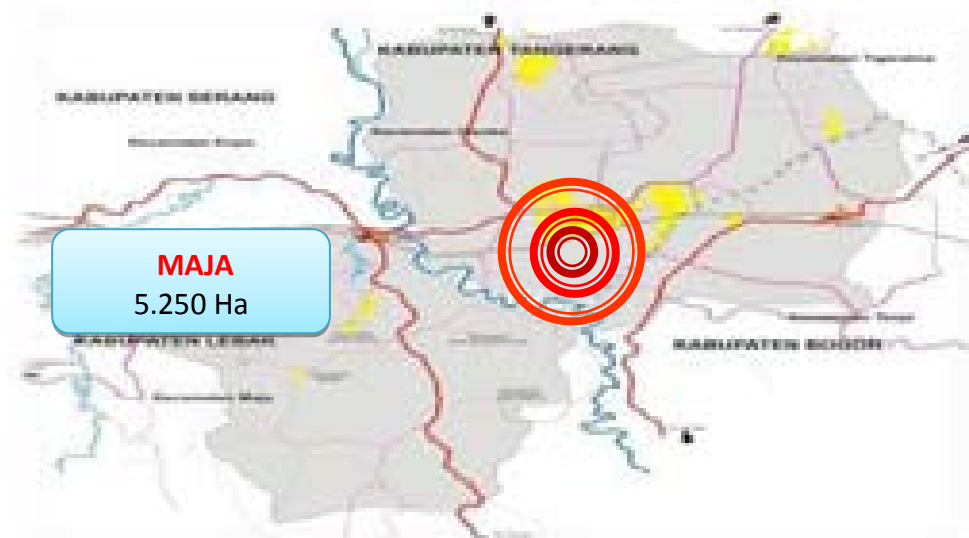
Berdasarkan jurnal penelitian yang dilakukan oleh Mirna Amin MT (2012: 8) tujuan dibangunnya Kota Kekerabatan Maja yaitu “dengan sebuah visi yang akan menjadikan Maja sebagai kota yang *Friendly city*,

*Integrated Housing, dan Green development.*” Sesuai dengan apa yang direncanakan Mengenai dibangunnya Kota Kekerabatan Maja (KKM) tidak hanya melibatkan satu daerah saja seperti Lebak yang merupakan daerah pusat dan yang memiliki nama wilayah dari Maja itu sendiri, karena secara *de facto* Maja merupakan salah satu dari bagian kecamatan di Kabupaten Lebak. Disamping itu wilayah Maja mendapatkan pembangunan dengan porsi terbesar yang akan berpusat di wilayah timur administrasi Lebak. Namun di samping itu masih ada wilayah lain yang mesti kita ketahui seperti yang terlihat di Gambar 1.1 kedudukan Maja dalam Konstelasi wilayah yaitu: adanya wilayah Cisoka Tigaraksa yang berada di wilayah administrasi Tangerang, dan Tenjo yang ada di wilayah administrasi Bogor Jawa Barat.

Berdasarkan data *Focus Group Discussion* (FGD) 26 November 2015 Pembangunan tahap awal Kota Satelit Maja akan difokuskan di wilayah Administrasi Kabupaten Lebak. Dengan Proyeksi total pengembangan yang diprioritaskan sebanyak 5250 Ha.

Gambar 1.3

## Kawasan Siap Bangun Maja



Sumber : Bappeda Kabupaten Lebak Tahun (2015)

Hal ini tentunya Menjadi sebuah kesempatan emas bagi *Stakeholder* Pemerintah di Lebak, untuk turut serta mengembangkan sektor ekonomi guna mendukung investasi yang akan masuk ke wilayahnya. Alasan utama dipilihnya Lebak sebagai tujuan proyek-proyek pembangunan nasional, tidak lain dikarenakan apa yang telah peneliti sampaikan di halaman awal mengenai latar belakang pembangunan Kota Kekerabatan Maja sendiri, terlebih sampai saat ini Kabupaten Lebak merupakan wilayah yang masih memiliki potensi yang besar atas ketersediaan lahan.

Kota Satelit Maja atau nama lainnya yaitu KKM (Kota Kekerabatan Maja), merupakan satu dari sekian pembangunan yang akan dilaksanakan di wilayah Banten sebagai informasi bahwa terdapat beberapa agenda pembangunan yang akan dilaksanakan di Banten, beberapa proyek prestisius itu antara lain yakni pengembangan infrastruktur Jembatan Selat Sunda,

Masterplan Percepatan Pembangunan Ekonomi Indonesia (MP3EI), penetapan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Pariwisata Tanjung Lesung, serta pembangunan Bendungan Karian. Kemudian, pembangunan jalan Tol Serang-Panimbang, pembangunan Bandara Tanjung Lesung, dan pembangunan kawasan Kota Kekerabatan Maja. ( Sumber : <http://www.tangerangspre.com/7-proyek-prestisius-dibanten/> diakses pada tanggal 25 November 2015 pukul 20:00 WIB )

Data tersebut menjadi sebuah fakta untuk melihat bawasannya Banten saat ini sedang menjadi tujuan pembangunan nasional di Indonesia. Maja diproyeksikan akan menjadi kota satelit baru di wilayah Jawa seperti apa yang ditargetkan dalam percepatan pembangunan ekonomi, setelah keberhasilan pembangunan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) yang terletak di Kabupaten Pandeglang, target pembangunan Kota Kekerabatan Maja yang tercantum dalam rencana percepatan pembangunan nasional, juga dalam rancangan perencanaan pembangunan daerah Kabupaten Lebak akan berpeluang besar untuk disukseskan.

Dari Penjabaran dan informasi mengenai Pembangunan Kota Kekerabatan Maja diawal, peneliti memukan sebuah persoalan menarik yang menjadikan Kota Kekerabatan Maja Layak untuk diteliti diantaranya yaitu:

*Pertama*, dalam naskah MP3EI target pembangunan Kota Kekerabatan Maja dipastikan selesai pada akhir Tahun 2015 sesuai dengan Peraturan Presiden No 48 Tahun 2014 Tentang Masterplan, Percepatan, Peluasan, Pembangunan Ekonomi Indonesia, Lampiran II Bagian Ke-3. Namun hasil

observasi awal yang peneliti lakukan membuktikan bahwa kota kekerabatan Maja sampai saat ini masih jauh dari sebuah pembangunan. Berdasarkan observasi peneliti di lapangan yang dilakukan pada tanggal 5 Desember 2015 Maja saat ini masihlah berupa lahan kosong yang terbengkalai.

#### **Gambar 1.4**

#### **Potret Maja Saat Ini**



*Sumber: Peneliti (2016)*

*Kedua*, kurangnya fasilitas pendukung untuk mensukseskan Kota Kekerabatan Maja masih jauh dari kata layak, dimana peneliti masih melihat banyak fasilitas yang tidak dapat dioperasikan seperti akses jalan yang masih rusak dan perumahan yang terbengkalai sebagaimana gambar 1.3 dan akses pendukung seperti Bendungan Karian dan bandara yang belum direalisasikan. Hal ini dikarenakan tidak adanya regulasi khusus berupa Peraturan Daerah yang memprioritaskan terhadap berjalannya pembangunan Kota Kekekrabatan Maja sesuai dengan *notulensi* rapat kerja pada 25 November 2009 . Sebab dengan adanya sebuah regulasi yang khusus merupakan sebuah komitmen untuk sebuah pembangunan karena dalam



prosesnya akan menjadi sebuah acuan dalam penganggaran dan teknis dalam proses pembangunannya. (Wawancara dengan bapak Dendi selaku kepala Sub Bidang Perencanaan Pembangunan Pemukiman dan Prasarana pada tanggal 5 Desember 2015 bertempat di Kantor Bappeda Kabupaten Lebak)

*Ketiga*, lemahnya proses koordinasi di daerahh, dalam hal ini Lebak sebagai Tuan rumah dari dibangunnya projek Nasional harus memiliki sebuah Organisasi Daerah yang kompeten. Sebab dalam proses berjalannya pemerintahan di daerah, terutama dalam proses pembangunan haruslah membangun sebuah koordinasi yang kuat, guna mendukung terhadap proses pembangunan, namun dalam proses pembangunan Kota Kekerabatan Maja yang peneliti dapati sebuah koordinasi tidak berjalan dengan baik, hal itu peneliti asumsikan berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Dendi selaku Kepala Sub Bidang Perencanaan Pembangunan Pemukiman dan Prasarana Wilayah, yang menyatakan bahwa “selama ini proses pembahasan dalam pembangunan Kota Kekerabatan Maja hanya melalui Bappeda semata dalam hal ini Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) lain di daerah tidak dilibatkan dalam proses pembahasannya”. Peneliti melihat bahwa apabila sebuah proses pembangunan yang bersifat besar seperti ini hanya melibatkan satu pihak saja maka pembangunan akan sulit diimplementasikan.

*Keempat*, Hal lain yaitu persoalan manajerial dalam ini menyakup kepada bagaimana kemampuan daerah dalam melaksanakan pembangunan daerah, terutama yang berkaitan dengan kemampuan manajerial daerah. Proses manajerial menjadi kunci dari keberhasilan pembangunan tentu hal

ini harus didukung oleh kemampuan aparatur yang kompeten dalam bidangnya, dimana apabila suatu daerah memiliki sebuah manajerial yang baik tentu akan berimbas pada tingkat produktivitas daerah terutama mengenai hal finansial yang berkaitan dengan besaran Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD). Undang –undang No. 23 Tahun 2014 menjadi pilar utama dalam proses manajerial keuangan daerah, karena dalam regulasi tersebut terdapat kerangka dan batasan rambu-rambu terhadap poses manajerial. Lebak sendiri dalam dokumen Rencana Pembangunan Pangka Menengah Daerah kemampuan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) masih sangat bergantung terhadap dana perimbangan.

Terbukti dengan total 77,57% dari keseluruhan dana APBD berasal dari dana perimbangan ( RPJMD Kabupaten Lebak 2014-2019 Hal: 219). Tentu ini menjadi sebuah catatan dimana dalam segi otonomi daerah terutama dalam proses keuangan lebak masih sangat terbatas, terlebih dari total keseluruhan APBD yang dimiliki Pemerintah Lebak saat ini berkisar 2,1 triliun pertahun 2015 dan dari keseluruhan belanja daerah tersebut hanya terfokus kepada belanja operasional saja. Sampai saat ini pemerintah Kabupaten Lebak masih berupaya dalam proses meningkatkan kemampuan daerah dalam hal PAD, untuk melihat kemampuan daerah dalam memenuhi kewajibannya dalam hal pendanaan dapat dilihat dari rasio Solvabilitas pada Tabel 1.4 yang menunjukkan angka berkisar di 0,008% hal tersebut menjadi jawaban mengapa pemerintah daerah tidak mampu mendanai program yang pemerintah lakukan di wilayahnya, seperti kasus pada proses pembangunan

Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak yang dijadikan peneliti sebagai objek penelitian.

**Tabel 1.1**  
**Rasio Keuangan Daerah Pemerintah Kabupaten Lebak**  
**Tahun 2009-2013**

No	Uraian	2009	2010	2011	2012	2013	Rata-rata
1	Rasio Lancar ( <i>Current Ratio</i> )	3,76%	2,30%	4,33%	17,35%	15,06%	<b>8,56%</b>
2	Rasio Cepat ( <i>Quick Ratio</i> )	3,27%	2,06%	3,82%	15,27%	8,90%	<b>6,66%</b>
3	Rasio Total Utang terhadap Total Aset	0,011%	0,017%	0,006%	0,002%	0,002%	<b>0,007%</b>
4	Rasio Utang terhadap Modal	0,011%	0,017%	0,006%	0,002%	0,002%	<b>0,007%</b>
5	Rata-rata Umur Piutang	2,27 hari	2,36 hari	1,79 hari	2,21 hari		
6	Rata-rata Umur Persediaan	339 hari	300 hari	346 hari	342 hari		

*Sumber : RPJMD Kabupaten Lebak 2014-2019.*

Dalam data tersebut Pemerintah Lebak belum mampu mencapai nilai 1 (Satu) dalam ambang batas kemampuan daerah dalam proses menyelesaikan kemampuan kewajiban terhadap kemampuan keuangan daerah yang dimilikinya. Tentu hal ini akan menjadi penghambat terhadap persoalan kemampuan modal dalam pembangunan dan menjadi alasan mengapa Kota Kekerabatan Maja tak kunjung terealisasi, kendati dalam prosesnya pembahasan mengenai Kota Kekerabatan Maja telah dilakukan berulang dan

terarah hal itu terbukti dengan banyaknya *Focus Group Discussion* yang dilakukan tetapi faktanya Maja tak kunjung diselesaikan.

Untuk itu Pemerintah Pusat melalui sebuah regulasi dengan lahirnya Undang-undang No.23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah bertujuan menjadi sebagai solusi terhadap proses keotonomian di daerah agar pembangunan nasional dapat berjalan, karena dalam konteksnya di dalam undang-undang tersebut pemerintahan pusat dapat memberikan *punishment* atau sanksi terhadap pemerintahan di daerah yang tidak patuh terhadap program nasional. Dengan memberikan berupa sanksi-sanksi bahkan sampai menjatuhkan sanksi tegas. Namun, apabila dalam prosesnya tidak terjadi sebuah kontrol akan keberlangsungan kebijakan tersebut maka wajar apabila banyak proyek nasional yang tidak direspon dan didukung daerah baik berupa teknis atau non teknis untuk disukseskan akibat ego sektoral maupun kondisi politik di daerah.

Dari hasil uraian permasalahan mengenai kebijakan pembangunan Kota Kekerabatan Maja, maka peneliti dalam hal ini ingin mengkaji lebih jauh dan menganalisis penyebab pembangunan Kota Kekerabatan Maja tak berjalan sesuai target, untuk itu peneliti melakukan penelitian dengan judul; **"Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak"**.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan, mengenai permasalahan yang terjadi dalam pembangunan Kota Keekerabatan Maja yang semestinya terealisasi di akhir tahun 2015 berdasarkan dokumen yang mengacu pada PP No.48 Tahun 2014 tentang penjabaran Masterplan percepatan perluasan pembangunan ekonomi indonesia tersebut menjadikan pertanyaan besar bagi peneliti yang kemudian dirinci menjadi sebuah identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Lambatnya proses pembangunan Kota Keekerabatan Maja sehingga menimbulkan kerugian secara ekonomi terhadap masyarakat.
2. Belum ditentukannya siteplan dari pembentukan Kota Keekerabatan Maja secara utuh.
3. Belum adanya regulasi teknis yang bersifat spesifik berupa Peraturan Daerah yang mendukung pembangunan Kota Keekerabatan Maja.
4. Kurangnya koordinasi tingkat daerah dalam pelaksanaan pembangunan Kota Keekerabatan Maja.

## **1.3 Pembatasan Masalah**

Dengan banyaknya permasalahan yang dituliskan dilatar belakang dan diidentifikasi masalah, dan banyaknya persoalan yang harus ditempuh apabila harus mengeksplor secara terinci soal Keekerabatan Maja tentu akan memerlukan waktu yang tak sedikit, untuk itu peneliti melakukan

pembatasan masalah guna efisien dan efektif dalam melaksanakan penelitian dengan pembatasan masalah sebagai berikut:

1. Seperti apa proses kebijakan yang dilakukan pemerintah selama ini terhadap keberlangsungan Kota Keekerabatan Maja
2. Upaya apa saja yang telah ditempuh oleh Pemerintah Daerah selama ini dalam upaya mendorong upaya pembangunan serta mensukseskan Kota Keekerabatan Maja.

#### **1.4 Rumusan Masalah**

Berdasarkan atas penulisan identifikasi masalah dan batasan yang penulis buat, maka penulis mencoba merumuskan permasalahan mengenai kasus Kota Keekerabatan Maja sebagai berikut;

1. Apa yang menjadikan Pembangunan Kota Keekerabatan Maja terkesan lamban dan tidak tercapai target?
2. Tindakan apa yang seharusnya ditempuh guna tercapainya target pembangunan Kota Keekerabatan Maja?

#### **1.5 Tujuan Penelitian**

Dalam penelitian kali ini bertujuan untuk mengkaji lebih dalam proses pembangunan Kota Keekerabatan Maja, serta memberi masukan seperti apa seharusnya tugas pemerintahan daerah dalam menjalankan projek nasional. Serta, ingin mengkaji kembali terkait sangsi apa yang daerah terima apabila pembangunan Kota Keekerabatan Maja tak terealisasi sesuai dengan target yang ditentukan. Penelitian ini juga diajukan sebagai salah satu tugas akhir

dan syarat untuk memperoleh gelar sarjana ilmu sosial pada konsentrasi kebijakan publik, Program Studi Ilmu Administrasi Negara.

### **1.6 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kemanfaatan bagi pembaca dan memberikan informasi terhadap masyarakat luas sebagai berikut:

a. Secara Teoritik

Secara teoritik penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan keilmuan dan pengalaman penelitian didalam pengembangan Ilmu Administrasi Negara khususnya dalam teori-teori kebijakan publik tentunya analisis kebijakan publik. Serta dalam teori pembangunan kota. Sehingga dalam penyelesaiannya dapat memberikan informasi kepada publik khususnya para mahasiswa ilmu administrasi Negara mengenai proses pembangunan Kota Keekerabatan Maja dan proyek Nasional lainnya, Masyarakat pun akan dapat menilai bagaimana kinerja pemerintahan Daerah dalam menanggapi setiap proyek pembangunan Nasional.

b. Secara Praktis

Secara praktisi penelitian ini diharapkan dapat memperluas pengetahuan mengenai tugas dan wewenang pemerintahan daerah yang diamanatkan undang-undang No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Tujuan utamanya yaitu untuk memecah persoalan-persoalan yang terjadi di Jakarta seperti kemacetan banjir terutama mengenai

sector pemukiman, yang diharapkan apabila Kota Kekerabatan Maja terealisasi akan memberikan solusi bagi permasalahan tersebut. Manfaat penelitian ini juga dapat dijadikan sebagai informasi, referensi, atau sebagai bahan tambahan dalam pengkajian pembentukan sebuah kawasan megapolitan di Indonesia bagi pembaca dan mahasiswa Ilmu Administrasi Negara dan pada penelitian selanjutnya.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA, KERANGKA BERFIKIR, DAN ASUMSI DASAR PENELITIAN**

#### **2.1 Tinjauan Pustaka**

Dalam suatu penelitian, tinjauan pustaka merupakan uraian sistematis tentang teori dan hasil penelitian yang relevan dengan variabel yang diteliti. Berapa jumlah teori yang perlu dikemukakan/dideskripsikan, akan tergantung pada luasnya permasalahan dan jumlah variabel yang diteliti.

Definisi teori itu sendiri menurut Snelbecker dalam (Maleong, 2013 : 57) ialah :

“seperangkat proposisi yang berinteraksi secara sintaksi (yaitu yang mengikuti aturan tertentu yang dapat dihubungkan secara logis dengan lainnya dengan data atas dasar yang diamati) dan berfungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati.”

Deskripsi teori sendiri menurut peneliti merupakan suatu rangkaian penjelasan yang mengungkapkan suatu fenomena atau realitas tertentu yang dirangkum menjadi suatu konsep gagasan, pandangan, sikap dan atau cara-cara yang pada dasarnya menguraikan nilai-nilai serta maksud dan tujuan tertentu yang teraktualisasi dalam proses hubungan situasional, hubungan kondisional, atau hubungan fungsional di antara hal-hal yang terekam dari fenomena atau realitas tertentu.

### **2.1.1 Definisi Kebijakan Publik**

Dalam penelitian ini terkait penelitian kebijakan pembangunan Kota Kekerabatan Maja, peneliti dalam prosesnya memfokuskan penelitian di wilayah administrasi Kabupaten Lebak. Karena peneliti melihat Lebak dalam hal ini menjadi tolak ukur akan keberhasilan Kota Kekerabatan Maja, untuk itu dalam memulai penelitian ini, mengenai analisis kebijakan yang akan dilakukan mestilah diawali dengan sebuah pemahaman awal tentang apa itu kebijakan publik, baik berupa analisis formulasi maupun implementasi yang dilakukan oleh pemerintah. Dalam praktiknya kebijakan publik memiliki berbagai pendapat dalam perumusannya dan berikut merupakan beberapa sumber yang memberikan definisi tentang kebijakan publik.

Menurut Thomas R.Dye sebagaimana dikutip dalam (Agustino, 2006 :7) yang mendefinisikan bahwa “kebijakan publik adalah apa yang dipilih oleh pemerintah untuk dikerjakan atau tidak dikerjakan”. Dalam definisi yang diungkapkan Dye tersebut kita dapat memahami bahwa pemerintah merupakan selaku pemegang kontrol akan keberlangsungan suatu negara, yang memiliki sikap yang dalam prakteknya apabila sikap tersebut diambil atau tidak diambil merupakan sebuah hasil daripada sebuah kebijakan yang dilakukan pemerintah.

Berbeda dengan definisi kebijakan yang diungkapkan oleh Easton 1970 dalam (Winarno, 2007:17) yang menyatakan bahwa ketika pemerintah membuat sebuah kebijakan publik, ketika itu pula pemerintah

mengalokasikan nilai-nilai kepada masyarakat, karena setiap kebijakan mengandung seperangkat nilai di dalamnya. Maka, menurutnya dalam pembuatan kebijakan haruslah berdasarkan nilai-nilai yang sesuai dengan masyarakatnya, karena tanpa ada nilai di dalamnya bukanlah sebuah kebijakan yang baik.

Apabila kita cermati dari dua definisi mengenai kebijakan publik satu sama lain memiliki titik perbedaan yang mencolok, di mana Dye dalam satu sisi menyatakan bahwa walaupun pemerintah tidak melakukan reaksi apapun terhadap persoalan yang dianggap masalah dalam hal ini sebuah kebijakan yang tentunya keadaan diam tidak samasekali memberikan nilai. Namun Dye menilai bahwa diamnya pemerintah merupakan sebuah sikap yang diambil yang dapat diartikan sebagai sebuah kebijakan. Namun di lain sisi Easton 1997 berpendapat bahwa dalam membuat sebuah kebijakan publik pastilah teralokasi seperangkat nilai bagi objek kebijakan, jadi Easton menilai kebijakan haruslah berupa tindakan yang tertuang dalam nilai-nilai yang terkandung.

Adapun pengertian lain mengenai kebijakan publik diungkapkan Anderson dalam (Agustino, 2006:7). Menjelaskan bahwa kebijakan publik adalah :

“ Serangkaian kegiatan yang mempunyai maksud dan tujuan tertentu yang diikuti dan dilaksanakan oleh seorang aktor atau sekelompok faktor yang berhubungan dengan suatu permasalahan atau suatu hal yang diperlukan”.

Pendapat lain mengenai definisi kebijakan publik diungkapkan oleh Chandler dan Plano dalam (Psalong, 2010: 38) yang mendefinisikan bahwa

“kebijakan publik adalah pemanfaatan strategis terhadap sumber-sumber daya yang ada untuk memecahkan masalah pemerintah.” Bahkan Candler dan Plano dalam (Pasalong, 2013: 38) beranggapan bahwa :

“kebijakan publik merupakan suatu bentuk investasi yang kontinue oleh pemerintah demi kepentingan orang-orang yang tidak berdaya dalam masyarakat, agar mereka dapat hidup dan ikut berpartisipasi dalam pemerintah.”

Maka dapat dilihat dari Chandler dan Plano ini bahwa dalam memecahkan masalah publik harus memanfaatkan sumber-sumber daya yang ada, bukan hanya itu mereka beranggapan bahwa kebijakan publik mengatur supaya seluruh masyarakat untuk dapat ikut berpartisipasi terhadap seiring jalannya pemerintahan, meski ada pula yang mungkin beberapa pihak yang dirugikan dengan adanya kebijakan tersebut.

Sedangkan pemahaman lain mengenai kebijakan publik ditawarkan oleh Friedrich dalam (Agustino, 2006: 7) mendefinisikan bahwa kebijakan sebagai;

“Serangkaian tindakan/kegiatan yang diusulkan oleh seseorang, kelompok atau pemerintah dalam suatu lingkungan tertentu dimana terdapat hambatan-hambatan (kesulitan-kesulitan) dan kesempatan-kesempatan terhadap pelaksanaan usulan kebijakan tersebut dalam rangka mencapai tujuan tertentu”.

Pendapat ini juga menunjukkan bahwa ide kebijakan harus melibatkan perilaku yang memiliki maksud dan tujuan yang merupakan bagian terpenting dalam ranah kebijakan, karena kebijakan publik harus menunjukkan apa yang sesungguhnya dikerjakan dari apa yang diusulkan dalam proses agenda pada pemetaan suatu masalah.

Pengertian lain mengenai Kebijakan publik diungkapkan kembali oleh Laswell dan Kaplan dalam (Nugroho, 2012: 119) mendefinisikan bahwa kebijakan publik sebagai suatu program yang diproyeksikan dengan berbagai tujuan, nilai, dan praktik tertentu (*a projected program of goals, values, and practices*).

Kesimpulan kebijakan publik menurut peneliti yaitu kebijakan yang dalam prosesnya tidak boleh bertentangan dengan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat, dan harus sejalan dengan dinamika yang terjadi di dalam masyarakat untuk itu maka kebijakan publik tersebut akan mendapat esensi yang luar biasa saat diimplementasikan. Sebaliknya suatu kebijakan publik harus mampu mengakomodasi nilai-nilai dan praktik-praktika yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.

### **2.1.2 Tahap-tahap Kebijakan Publik**

Kebijakan publik dalam prosesnya memerlukan sebuah tahapan yang kompleks karena menggunakan banyak sekali *variable* untuk mendukung kebijakan yang akan ditentukan, untuk itu banyak para ahli yang berkecimpung dalam dunia kebijakan melakukan sebuah kajian untuk menentukan cara tepat dalam melakukan proses kebijakan karena kebijakan publik memerlukan tahap-tahap dalam proses penyusunannya,

Tahap-tahap kebijakan publik menurut Dunn ( 2013: 24 ) ialah sebagai berikut :

- a. Tahap penyusunan agenda

Para pejabat yang dipilih dan diangkat menempatkan masalah pada agenda publik. Sebelumnya masalah ini berkompetisi terlebih dahulu untuk masuk ke dalam agenda kebijakan. Pada akhirnya, beberapa masalah masuk ke agenda kebijakan pada perumus kebijakan. Pada tahap ini mungkin suatu masalah tidak disentuh sama sekali, sementara masalah yang lain ditetapkan menjadi fokus pembahasan, atau adapula masalah karena alasan-alasan tertentu ditunda untuk waktu yang lama.

b. Tahap formulasi kebijakan

Masalah yang tidak masuk kedalam agenda kebijakan kemudian ditulis oleh para pembuat kebijakan. Masalah-masalah tadi didefinisikan untuk kemudian diberi pemecahan masalah terbaik. Pemecahan masalah tersebut berasal dari berbagai alternatif atau pilihan kebijakan (*policy alternative/ policy options*) yang ada. Dalam perumusan kebijakan masing-masing alternatif bersaing untuk dapat dipilih sebagai kebijakan yang diambil untuk memecahkan masalah. Dalam tahap ini masing-masing *actor* dapat bersaing untuk mengusulkan pemecahan masalah terbaik.

c. Tahap Adopsi Kebijakan

Dari sekian banyak alternatif kebijakan yang ditawarkan para perumus kebijakan. Pada tahap ini akan ada beberapa analisis dan peramalan untuk mendapatkan alternatif kebijakan. Pada akhirnya salah satu alternatif kebijakan tersebut diadopsi dengan dukungan dari mayoritas legislatif, konsensus antara direktur lembaga atau putusan pengadilan.

d. Tahap Implementasi Kebijakan

Suatu program kebijakan apabila dalam prosesnya tidak sampai pada suatu titik program tersebut tidak diimplementasikan maka kebijakan tersebut tiadalah berarti. Karena kebijakan yang telah diambil harus dilaksanakan oleh unit-unit administrasi yang memobilisasikan sumber daya finansial dan manusia. Pada tahap implementasi ini berbagai kepentingan akan bersaing .

e. Tahap Penilaian Kebijakan

Dalam tahap ini kebijakan yang telah dijalankan akan dinilai atau dievaluasi, untuk melihat seperti apa dampak kebijakan yang dibuat untuk hasil yang yang ditargetkan.

Dalam prosesnya sebuah kebijakan publik memiliki sebuah tahapan yang saling terkait satu sama lainnya. Sehingga apabila tahapan tersebut hilang salah satunya, maka tentunya akan mempengaruhi kebijakan publik itu sendiri. Adapun tahapan dari Kebijakan Publik dalam Nugroho ( 2014 : 199 ) dapat dilihat pada gambar dibawah ini;

Gambar 2.1

## Tahapan Kebijakan Publik



Sumber : Nugroho (2014: 199)

1. Isu kebijakan. Disebut isu apabila bersifat strategis, yakni bersifat mendasar, menyangkut banyak orang atau bahkan keselamatan bersama, (biasanya) berjangka panjang, tidak bisa diselesaikan oleh orang-seorang, dan memang harus diselesaikan. Isu ini diangkat sebagai agenda politik untuk diselesaikan. Isu kebijakan ini terdiri atas dua jenis, yaitu *problem* dan *goal*. Artinya, kebijakan publik dapat berorientasi pada permasalahan yang muncul pada kehidupan politik, dan dapat pula berorientasi pada *goal* atau tujuan yang hendak dicapai pada kehidupan public.
2. Isu kebijakan ini kemudian menggerakkan pemerintah untuk merumuskan kebijakan publik dalam rangka menyelesaikan masalah tersebut. Rumusan kebijakan ini akan menjadi hukum bagi seluruh negara dan warganya – termasuk pimpinan negara.
3. Setelah dirumuskan, kebijakan publik ini kemudian dilaksanakan baik oleh pemerintah atau masyarakat maupun pemerintah bersama-sama dengan masyarakat.
4. Namun, dalam proses perumusan, pelaksanaan, dan pasca pelaksanaan, diperlukan tindakan evaluasi sebagai sebuah siklus baru untuk dinilai apakah kebijakan tersebut sudah dirumuskan dengan baik dan benar dan diimplementasikan dengan baik dan benar pula.

5. Implementasi kebijakan bermuara pada *output* yang dapat berupa kebijakan itu sendiri atau manfaat langsung yang dapat dirasakan oleh pemanfaat.
6. Dalam jangka panjang, kebijakan tersebut menghasilkan *outcome* dalam bentuk dampak kebijakan yang diharapkan semakin meningkatkan tujuan yang hendak dicapai dengan kebijakan tersebut.

### 2.1.3 Model Teori Analisis Kebijakan

#### 2.1.3.1 Analisis Kebijakan Versi Weimer-Vining

Dalam proses analisis kebijakan versi Weimer-Vining dalam (Nugroho 2012: 294). Ada beberapa tahapan analisis, yaitu terdiri atas langkah-langkah mendiagnosis masalah, mengidentifikasi alternatif kebijakan yang mungkin, menilai efisiensi dari kebijakan-dikaitkan dengan melakukan perhitungan *cost benefit* dari kebijakan. Dalam hal ini kedua peneliti mengangkat pendekatan model “rasionalis” dalam analisis kebijakan dengan bagian-bagian:

- a. Mendefinisikan permasalahan ( *define the problem* )
- b. Menetapkan kriteria evaluasi ( *establish evaluation criteria* )
- c. Mengidentifikasi alternatif kebijakan
- d. Memaparkan alternatif-alternatif dan memilih salah satu
- e. Memonitor dan mengevaluasi manfaat kebijakan

Sumber: ( Nugroho 2012: 294 )

Proses analisis kebijakan sendiri terdiri dari dua tahap utama, yaitu

analisis masalah dan analisis solusi, yang dijabarkan sebagai berikut:

1. *Understanding the problem*, yaitu mencakup kegiatan
  - a. *Receiving the problem: assesing symptoms.*
  - b. *Framing the problem: analysing market and goverment failure.*
  - c. *Modeling the problem: identifying policy variables.*
2. *Choosing and explaining relevant goals and constraints.*
3. *Selecting a solution method*

Sumber: ( Nugroho 2012: 294 )



Langkah-langkah diatas kemudian dilanjutkan dengan langkah *solution analysis*, yang terdiri dari empat langkah, yaitu:

1. *Choosing evaluation criteria.Specifying policy alternatives*
2. *Evaluating: predicting impacts of alternatives and valving them in terms of criteria.*
3. *Recommending action.*

Sumber: ( Nugroho 2012: 294 )

Berdasarkan hasil pemaparan diatas mengenai analisis kebijakan yang ditawarkan Weimer peneliti berasumsi bahwa teori ini menawarkan kepada penliti untuk memberikan sebuah analisis terhadap biaya dan manfaat dalam sebuah kbijakan namun dalam penelitian mengenai analisis kebijakan pembangunan Kota Kekerabatan Maja teori ini dirasa kurang efektif dikarenakan dalam proses pembangunan opini peneliti akan mengangkat sebab dari kegagalan sebuah kebijakan.

### **2.1.3.2 Analisis Kebijakan Versi Dunn**

#### **1. Perumusan Masalah**

Masalah kebijakan yaitu nilai, kebutuhan, atau kesempatan yang belum terpenuhi, yang dapat diidentifikasi, untuk kemudian diperbaiki atau dicapai melalui tindakan publik. Masalah kebijakan mempunyai ciri-ciri :

- a. Terdapat saling ketergantungan antar masalah kebijkan,
- b. Mempunyai subjektivitas,
- c. Buatan manusia karena merupakan produk penilaian subjektif dari manusia, dan
- d. Bersifat dinamis.

Sumber: Dunn ( 2013: 226)

Dan dalam Fase-fase perumusan masalah kebijakan Dunn (2013: 226)

disusun sebagai berikut :

- a. Pencarian masalah (*problem search*)
- b. Pendefinisian masalah (*problem definition*)
- c. Spesifikasi masalah (*problem specification*)
- d. Pengenalan masalah (*problem sensing*)

Untuk menuju analisis kebijakan, sejak perumusan masalah sudah harus

dikenali model-model kebijakan Dunn (2013: 234-241) yaitu :

1. Model deskriptif, yaitu Model Analisis yang bertujuan menjelaskan dan atau memprediksi sebab-sebab dan konsekuensi-konsekuensi pilihan kebijakan.
2. Model normatif, yaitu model yang selain bertujuan sama dengan model deskriptif, juga memberikan rekomendasi untuk meningkatkan pencapaian nilai atau kemanfaatan.
3. Model verbal, yakni bersandar pada penilaian nalar untuk membuat prediksi dan menawarkan rekomendasi.
4. Model simbolis, yaitu analisis menggunakan simbol-simbol matematis untuk menerangkan hubungan di antara variabel-variabel kunci yang dipercaya mencari suatu masalah.
5. Model prosedural, yaitu menampilkan hubungan yang dinamis di antara variabel-variabel yang diyakini menjadi ciri suatu masalah kebijakan.
6. Model sebagai pengganti dan perspektif, yaitu dimensi terakhir yang penting dari model-model kebijakan berhubungan dengan asumsi mereka. Model pengganti (*surrogate model*) diasumsikan sebagai pengganti dari masalah-masalah substantif.

## 2. Peramalan Masa Depan Kebijakan

Dalam Dunn (2013: 291) peramalan atau *forecasting* adalah suatu prosedur untuk membuat informasi faktual tentang situasi sosial di masa depan atas dasar informasi yang telah ada tentang masalah kebijakan. Peramalan dapat menyediakan pengetahuan yang relevan dengan kebijakan tentang masalah yang akan terjadi di masa mendatang sebagai akibat dari diambilnya alternatif, termasuk tidak

melakukan sesuatu Dunn (2013: 26). Ramalan memiliki tiga bentuk utama, yakni proyeksi, prediksi, dan perkiraan (Dunn, 2003: 291-292)

### 3. Rekomendasi Kebijakan

Mengutip kembali dari (Dunn, 2013: 405) prosedur dari analisis kebijakan dari rekomendasi memungkinkan menghasilkan informasi tentang kemungkinan serangkaian aksi di masa mendatang untuk menghasilkan konsekuensi yang berharga bagi individu, kelompok, atau masyarakat seluruhnya. Untuk membuat rekomendasi kebijakan juga mengharuskan kita menentukan alternatif mana yang paling baik. Rekomendasi membantu mengestimasi tingkat resiko dan ketidakpastian, mengenali eksternalitas dan akibat ganda, menentukan kriteria dalam pembuatan pilihan, dan menentukan pertanggungjawaban administratif bagi implementasi kebijakan. (Dunn, 2013: 27).

Membuat rekomendasi kebijakan menentukan alternatif yang terbaik dan alasannya karena prosedur analisis kebijakan berkaitan dengan masalah etika dan moral. Rekomendasi pada dasarnya adalah pernyataan advokasi, dan advokasi mempunyai empat pertanyaan yang harus dijawab (Dunn, 2013: 406), yaitu;

- a. Dapat ditindaklanjuti (*actionable*), yaitu pernyataan advokatif memusatkan pada tindakan yang dapat menyelesaikan masalah kebijakan.
- b. Bersifat prospektif, karena pernyataan tersebut dibuat sebelum dilakukan tindakan.

- c. Bermuatan nilai, bahwa alternatif bergantung pada “fakta” dan juga pada nilai.
- d. Etik secara kompleks, yaitu nilai-nilai yang mendasari pernyataan advokatif secara etika kompleks.

Dalam menentukan sebuah alternatif kebijakan Dunn (2013: 416-417), salah satu pendekatan yang paling banyak dipergunakan adalah pendekatan rasionalitas. Namun, rasionalitas juga berarti multirasionalitas, yang berarti terdapat dasar-dasar rasional ganda yang mendasari sebagian besar pilihan-pilihan kebijakan yaitu;

- a. Rasionalitas teknis, berkenaan dengan pilihan efektif.
- b. Rasionalitas ekonomis, berkenaan dengan efisiensi.
- c. Rasionalitas legal, berkenaan dengan legalitas.
- d. Rasionalitas sosial, berkenaan dengan akseptabilitas.
- e. Rasionalitas substansif, yang merupakan kombinasi keempat rasionalitas di atas.

Karakteristik utama dari berbagai bentuk rasionalitas tersebut adalah bahwa semuanya melakukan pemilihan secara bernalar tentang perlunya mengambil arah tindakan tertentu untuk memecahkan masalah kebijakan. Di luar model rasionalitas di atas, (Dunn, 2003: 417) menyarankan rasionalitas komprehensif, yang merupakan upaya penyingkronisasi seluruh model rasionalitas di atas. Rasionalitas bertemu dengan realitas bahwa alternatif pada akhirnya terbatas karena adanya nilai-nilai individual yang lebih banyak mempengaruhi dan batas-batas pengetahuan. Menurut Simon dalam Nugroho, (2012: 317) memperkenalkan konsep yang lebih „moderat“, yaitu *satisfactory* dan *sufficiency*. Di sini pengambilan alternatif tidak dipaksakan pada alternatif terbaik maksimal, namun alternatif yang terbukti akan menghasilkan suatu kenaikan manfaat yang paling memuaskan. Rekomendasi mempunyai enam

kriteria utama, beberapa tipe pilihan rasional dapat diletakan sebagai kriteria keputusan yang digunakan untuk menyarankan pemecahan masalah kebijakan

Dunn (2013: 429), yaitu :

1. Efektivitas, berkenaan dengan apakah suatu alternatif mencapai hasil yang diharapkan atau mencapai tujuan dari diadakan tindakan.
2. Efisiensi, berkenaan dengan jumlah usaha yang diperlukan untuk menghasilkan tingkat efektivitas yang dikehendaki.
3. Kecukupan, berkenaan dengan seberapa jauh suatu tingkat efektivitas memuaskan kebutuhan, nilai, atau kesempatan yang menumbuhkan adanya masalah.
4. Perataan (*equity*), berkenaan dengan pemerataan distribusi manfaat kebijakan.
5. Responsivitas, berkenaan dengan seberapa jauh suatu kebijakan dapat memuaskan kebutuhan, preferensi, atau nilai kelompok-kelompok masyarakat yang menjadi target kebijakan.
6. Kelayakan (*appropriateness*), berkenaan dengan pertanyaan apakah kebijakan tersebut tepat untuk suatu masyarakat.

#### 4. Pemantauan Hasil Kebijakan

Pemantauan hasil kebijakan atau biasa disebut monitoring merupakan prosedur analisis kebijakan yang digunakan untuk memberikan informasi tentang sebab akibat kebijakan publik Dunn (2013: 509). Pemantauan setidaknya memainkan empat fungsi dalam analisis kebijakan yaitu; kepatuhan (*compliance*), akuntansi, pemeriksaan, dan ekplanasi. Sumber Dunn (2013: 510).

Hasil kebijakan dibedakan antara keluaran (*outputs*), yaitu produk layanan yang diterima kelompok sasaran kebijakan, dan dampak (*impact*), yaitu perubahan perilaku yang nyata pada kelompok sasaran kebijakan. Sumber Dunn (2003: 211).

Dunn (2013: 514) membedakan jenis tindakan kebijakan menjadi dua, yakni kebijakan regulatif, yaitu tindakan kebijakan yang dirancang untuk menjamin kepatuhan terhadap standar atau prosedur tertentu, dan kebijakan alokatif yaitu tindakan mengalokasikan sumber daya tertentu pada sasaran kebijakan. Baik kebijakan regulatif maupun alokatif dapat memberikan akibat yang bersifat distributif ataupun redistributif.

Pemantauan sangat penting dalam analisis kebijakan. Untuk itu ada beberapa pendekatan dalam pemantauan yang dapat dipilah menjadi beberapa pendekatan yaitu; akuntansi sistem sosial, eksperimental sosial, auditing sosial, dan sistesis riset praktek, pendekatan tersebut dapat menggunakan metode kuantitatif dan kualitatif Dunn (2013 : 519).

#### 5. Evaluasi Kinerja Kebijakan

Evaluasi kebijakan publik merupakan bagian dari proses analisis kebijakan. Menurut Dunn (2013: 632) fungsi evaluasi dalam analisis kebijakan adalah menyediakan informasi yang valid dan dapat dipercaya mengenai kinerja kebijakan, kemudian memberikan kejelasan dan kritik nilai-nilai yang mendasari pilihan tujuan, sasaran, dan penyediaan informasi bagi perumusan masalah dan inferensi praktis.

Dunn (2013: 612) mengembangkan tiga pendekatan dalam evaluasi kebijakan, yaitu evaluasi semu, evaluasi formal, dan evaluasi teoritis. Evaluasi semu adalah “pendekatan yang menggunakan metode-

metode deskriptif untuk menghasilkan informasi yang valid dan dapat dipercaya mengenai hasil kebijakan tanpa berusaha menanyakan tentang manfaat atau nilai dari hasil-hasil pada target kebijakan” . Evaluasi semu berasumsi bahwa ukuran tentang manfaat atau nilai merupakan sesuatu yang terbukti sendiri atau *self evident* atau tidak kontroversial. Evaluasi formal merupakan pendekatan yang menggunakan metode-metode deskriptif untuk menghasilkan informasi yang valid dan cepat dipercaya mengenai hasil kebijakan, namun mengevaluasi hal tersebut atas tujuan program kebijakan yang telah diumumkan secara formal oleh pembuat kebijakan. Evaluasi keputusan teoritis (*Decision Theoretic Evaluation*) adalah pendekatan yang menggunakan metode-metode deskriptif untuk menghasilkan informasi yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan mengenai hasil kebijakan yang secara eksplisit dinilai oleh berbagai macam.

Model evaluasi menurut Dunn (2013 : 610) sebagai berikut :

- a. Efektivitas
- b. Efisiensi
- c. Kecukupan
- d. Perataan (*equity*)
- e. Responsivitas
- f. Ketepatan

Dari uraian tersebut mengenai analisis kebijakan peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa dalam prosesnya analisis kebijakan terbagi kedalam beberapa tahap analisis. Untuk itu dalam proses penelitian mengenai kebijakan pembangunan kota kekerabatan Maja peneliti akan menggunakan

teori yang ditawarkan Dunn sebagai pisau analisis kebijakan namun dalam prakteknya peneliti hanya akan menggunakan beberapa indikator saja diantaranya; Perumusan masalah, Peramalan, dan evaluasi.

### 2.1.3.3 Analisis Kebijakan Versi Patton dan Savicky

Menurut Patton dan Savicky dalam Nugroho, (2012:359) bahwa analisis kebijakan publik dapat dilakukan sebelum dan sesudah kebijakan itu dibuat. Bentuk analisis dibagi menjadi dua yaitu prediktif dan preskriptif. Analisis prediktif merujuk pada proyeksi kondisi masa mendatang sebagai hasil dari adopsi kebijakan. Sedangkan analisis preskriptif merujuk pada rekomendasi kebijakan. Rekomendasi kebijakan yang bersifat umum dan tidak memberikan fokus tertentu disebut *advis*, sementara rekomendasi yang menekan pembuat kebijakan agar memilih suatu kebijakan disebut *advis persuasif*. Patton dan Savicky dalam Nugroho, (2012:360) mempromosikan enam langkah analisis kebijakan yang disebut *a basic policy analysis process*,

Proses Dasar Analisis Kebijakan menurut Savicky dalam Nugroho, (2012: 360) yaitu sebagai berikut;

#### 1. Mendefinisikan, Verifikasi, dan Mendetail Permasalahan Kebijakan

Proses pokok dalam langkah mendefinisikan, verifikasi, dan mendetail permasalahan kebijakan adalah mengembangkan “pernyataan masalah” (*developing problem statement*) yang secara rinci terdapat langkah-langkah berikut Nugroho (2012: 361);

- a. *Think about the problem Delineate the boundaries of the problem*
- b. *Develope a fact base*
- c. *List goals and objectivies*
- d. *Identify the police anvelope*



- e. *Display potential cost and benefits*
- f. *Review the problem statement*

Metode dasar yang dapat digunakan dalam mendefinisikan permasalahan antara lain *back of the envelope calculations* untuk memperkirakan “ukuran” permasalahan, *quick decision analysis* untuk mengidentifikasi atribut-atribut atau karakter-karakter pokok permasalahan, *creation of valid operational definitions* yaitu untuk memastikan bahwa kita menilai masalah yang hendak dinilai, *political analysis* untuk membuat kita tidak mengabaikan faktor-faktor yang tidak dapat dikuantifikasi, dan *issue paper* atau *first-cut analysis* yang mengidentifikasi masalah yang diperlukan.

Dalam metode *quick decision analysis* menurut Patton & Savicky dalam Nugroho, (2012: 362-363) yaitu akan tampak bahwa “pengambil keputusan dihadapkan pada alternatif tanpa risiko dan alternatif berisiko”. Sedangkan metode analisis politik mengingatkan analisis kebijakan untuk melihat isu-isu politik sebagai bagian dari integral dari proses kebijakan, mempelajari istilah-istilah yang lazim digunakan untuk mengkomunikasikan faktor-faktor politik tersebut, dan menggunakan metode yang konsisten dalam pelaporan, penyajian, dan analisis isu politik. Agenda pokok adalah memastikan bahwa permasalahan dapat direduksi hingga ukuran yang dapat dikelola (*a manageable size*).

## 2. *Establishing evaluation criteria*

Langkah kedua dalam analisis kebijakan publik menurut Savicky dalam Nugroho, (2012: 364-366), yaitu kriteria evaluasi. Dalam hal ini Savicky memperkenalkan evaluasi dengan model yang bersifat ekonomis, yaitu:

- a. Free market model
- b. Kriteria biaya-biaya (*Costs*)
- c. Kriteria manfaat-manfaat (*Benefits*)
- d. Kriteria posisi (*Standing*)
- e. Kriteria eksternalitas
- f. Kriteria elastisitas
- g. Kriteria analisis marginal
- h. Kriteria keadilan

Pada akhirnya, kriteria evaluasi dapat dikembangkan sesuai dengan permasalahan yang hendak dicapai, dan alternatif yang tersedia.

### 3. Mengidentifikasi Alternatif

Menurut Savicky dalam Nugroho, (2012:368) metode untuk mengidentifikasi alternatif dikelompokkan menjadi lima, yaitu :

1. *Reaserched analysis and experimentataion* yang menggunakan teknik *passive collection and classification*.
2. *No-action analysis* yang menggunakan teknik pengembangan tipologi-tipologi (*development of typologies*).
3. *Quick surveys* yang menggunakan teknik analagi, metafora, dan sinektik-sebuah teknik yang melihat masalah lama dengan cara pendekatan yang baru.
4. *Literature review* yang menggunakan teknik galang-gagas (*brain-storming*).
5. *Comparison of real world experience* yang menggunakan teknik perbandingan dengan suatu ideal.

### 4. Evaluasi Alternatif Kebijakan

Langkah ini khusus untuk kebijakan yang akan diambil. Patton dan Savicky dalam (Nugroho, 2012:368) memperkenalkan dua metode untuk menentukan alternatif kebijakan peramalan dan evaluasi. Untuk analisis peramalan terdiri dari ; ekstrapolasi, yaitu membuat proyeksi masa depan dengan menggunakan data masa kini; modeling teoritis, yaitu peramalan yang mempergunakan pendekatan teori; peramalan

intuitif, yaitu melakukan *interview* kepada para ahli atau pakar. Nugroho, (2012: 368).

Teknik evaluasi yang dapat digunakan adalah (a) teknik discounting yang menghitung future value impak dari suatu kebijakan, (b) teknik three measures of efficiency, yaitu teknik efisiensi yang mengkombinasikan tiga ukuran efisiensi, (c) teknik analisis sensitivitas, yaitu proses yang digunakan dapat menemukan asumsi-asumsi yang bersifat kritikal atau sensitif terhadap analisis Nugroho (2012: 369).

#### 5. Menyajikan Alternatif Kebijakan

Patton dan Savicky menegaskan bahwa proses analisis kebijakan merupakan evaluasi alternatif kebijakan dan sisi teknis, ekonomis, dan politik, dikaitkan dengan implementasinya. Dalam penyajian alternatif kebijakan menurut Patton dan Savicky dalam Nugroho (2012 : 374) ada beberapa pendekatan yang digunakan, yaitu pendekatan perbandingan sederhana, pendekatan *matrix scorecard*. Patton dan Savicky tidak memberikan rekomendasi, selain mengatakan bahwa bahaya terbesar dalam analisis kebijakan seringkali bukan pada rekomendasinya, namun pada pembobotan alternatif yang tidak akurat. Nugroho (2012 : 275).

#### 6. Pemantauan dan Evaluasi Kebijakan yang diimplementasikan

Patton dan Savicky mengemukakan bahwa implemmtasi sama penting dengan kebijakan itu sendiri sehingga kegagalan implementasi dianggap sama dengan kegagalan kebijakan itu sendiri. Kemudian pada evaluasi kebijakan dilaksanakan dalam pola kontinum, dan evaluasi

dalam pola kontinum dikelompokkan menjadi empat kegiatan yang berurutan, yaitu *ex ante*, *maintenance*, *monitoring*, dan *ex post* Nugroho (2012: 376).

Pada penelitian ini, peneliti akan menggunakan metode analisis kebijakan menurut Dunn. Dalam tahap-tahap selanjutnya dari proses kebijakan, para pembuat kebijakan mungkin berusaha menggunakan informasi baru untuk mengubah proses kebijakan semula. Desain analisis ini memberikan keuntungan untuk analisis komparasi pembentukan kebijakan. Untuk tujuan tersebut, orang bisa saja menyelidiki bagaimana fungsi-fungsi yang berbeda dapat dilaksanakan, pengaruh apa dan oleh siapa dalam sistem politik atau unit-unit pemerintah yang berbeda dilakukan.

Dalam bahasa yang lebih ringkas, kita dapat mengatakan bahwa pembentukan kebijakan lebih dari sekedar aktivitas proses intelektual. Selain itu, melihat dari apa yang telah diuraikan dalam latarbelakang masalah, peneliti dalam hal penggunaan teori analisis bahwa Dunn lah yang paling cocok untuk digunakan dalam analisis kebijakan pembangunan kota kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak.

#### **2.1.4 Definisi Pembangunan**

Menurut (Siagian, 2008:3) pembangunan diartikan sebagai suatu usaha atau rangkaian usaha pertumbuhan dan perubahan yang berencana yang dilakukan secara sadar oleh suatu bangsa, negara,

pemerintah, menuju modernitas dalam rangka pembinaan bangsa. Sedangkan pembangunan Menurut Saul M. Katz 1982 dalam Syafari Agus, (2012: 4) diartikan “pembangunan merupakan perubahan besar-besaran suatu bangsa dari suatu keadaan menuju keadaan yang lebih baik”. Dalam hal ini kita dapat pahami bahwa sebuah konsep yang bernama pembangunan, mestilah merubah suatu keadaan kearah yang lebih baik, untuk itu adanya sebuah pembangunan mestilah menjadi sebuah proses dari harapan-harapan yang ingin diwujudkan dalam sebuah masyarakat.

Pendapat lain mengenai pembangunan diungkapkan Dahuri dalam Nugroho ( 2004: 9) yang mendefinisikan bahwa pembangunan dapat diartikan sebagai suatu upaya yang terkoordinasi untuk menciptakan alternatif yang lebih banyak secara sah kepada setiap warga negara untuk memenuhi dan mencapai aspirasinya yang paling manusia.

Menurut Carolie Bryant 1982 dalam Syafari Agus, (2012:5) mengartikan bahwa pembangunan merupakan sebuah upaya untuk meningkatkan kemampuan manusia untuk mempengaruhi masadepannya. Pendapat lain mengenai pembangunan yaitu diungkapkan oleh Harlan Cleveland dalam Nugroho, (2004: 6) yang menyatakan bahwa pembangunan merupakan peningkatan pertumbuhan ekonomi disertai keadilan sosial secara sadar. Dalam hal ini kita dapat memahami bahwa dalam proses pembangunan

haruslah disertai dengan tumbuhnya bentuk kesadaran yang kemudian berimplikasi kepada sebuah pembangunan yang merata dan berkeadilan.

Dalam hal ini peneliti sendiri mengasumsikan pembangunan dalam proses penelitian ini yaitu pembangunan yang dapat secara kasat mata atau lebih kita kenal dengan fisik karena hal tersebut sesuai dengan objek yang akan peneliti lihat alasan dari dipilihnya kota publik maja sebagai objek peneliti.

## **2.2 Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu adalah kajian penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya yang dapat diambil dari berbagai sumber ilmiah dan bahan masukan bagi peneliti dalam melakukan penelitian, maka peneliti menelusuri beberapa jurnal dan karya ilmiah lain yang kurang lebih membahas topik yang relevan dengan peneliti yaitu tentang Kota Kekerabatan Maja. penelitian terdahulu ini dapat berfungsi sebagai data pendukung yang relevan dengan focus penelitian peneliti. Jurnal penelitian tersebut antara lain sebagai berikut:

*Pertama*, jurnal penelitian yang dilakukan oleh Ir. Irna Amin. MT. Dirjen Pekerjaan Umum ( Deputi Pengembangan Kawasan Skala Besar), tahun 2010 dengan judul “Kota Kekerabatan Maja dan Masa Depan”. Penelitian ini berfokus pada persoalan bahwa perumahan menjadi issue penting bagi pemerintah dalam pembangunan ekonomi

mengingat perumahan memiliki *multipiler effect* dan akan menjadi sebuah motor penggerak bagi perekonomian di suatu daerah. Penelitian ini menggunakan metode analisis data dengan mengaplikasikan ke arah biaya dan manfaat dari sebuah kebijakan yang sedang ditempuh.

Dari hasil penelitian tersebut diketahui bahwa ada beberapa faktor yang menjadikan Maja mesti dihidupkan kembali, karena disamping sebagai motor penggerak ekonomi daerah, pembangunan Kota Baru Maja juga akan berakibat baik terhadap persoalan pertumbuhan penduduk di ibu kota yang semakin tinggi, akibat dari daya tarik tinggi perkotaan terhadap pencari kerja dan laju urbanmigrasinya yaitu perpindahan penduduk dari desa ke kota. Dalam penelitian tersebut selama ini pembangunan dalam ranah perumahan hanya dilakukan dalam bentuk sektoral di suatu daerah, dalam hal ini Kota Maja akan hadir sebagai kota baru multidimensi yang akan menunjang kebutuhan perumahan bagi para pekerja industri di wilayah Jabodetabekjur.

Dari penelitian yang dilakukan oleh Ir. Mirna Amin MT di atas dapat diketahui beberapa persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Persamaannya terletak pada objek yang diteliti yaitu terkait Kota Kekerabatan Maja. Perbedaannya terletak pada studi kasus yang dilakukan dimana penelitian pertama merupakan penelitian yang secara khusus meneliti tentang bagaimana upaya untuk menghidupkan kembali Kota Kekerabatan Maja mengenai berbagai macam potensi dan daya dukung yang memadai agar dapat menjadi

motor dalam pertumbuhan ekonomi. Lain halnya dengan peneliti yang meneliti tentang analisis kebijakan pembangunan Kota Maja dalam proses kebijakan publik yang dilakukan di dalam pembangunan maja. Hal ini menjadikan maja belum terbangun sampai saat ini. Tentu ini menjadi ketertarikan peneliti karena memang pemerintah daerah memiliki tugas dan tanggung jawab dalam setiap kebijakan yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat.

*Kedua*, penelitian *Tesis* yang dilakukan oleh Asep Hermawan, Fakultas Teknik Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro tahun 2014. Penelitian ini berjudul Stagnasi Perkembangan Permukiman ( Studi Kasus Kawasan Siap Bangun di Kecamatan Maja Kabupaten Lebak). Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menggali faktor-faktor baik secara internal maupun eksternal yang mempengaruhi pertumbuhan dan perkembangan serta minat huni masyarakat pada kawasan siap bangun Maja yang dirasa pembangunan Maja saat ini “Stagnan” dan menuju kearah *Lost City*. Dalam penelitian ini Asep Hermawan menggunakan metode Analisis Pertumbuhan dan Perkembangan Kasiba Maja Analisis Terhadap Minat Bermukim Masyarakat. Analisis Perkembangan Daerah Belakang Analisis Faktor Faktor yang Mempengaruhi Pertumbuhan dan Perkembangan Permukiman Di Kawasan Maja.

Hasil dari penelitian ini adalah bahwa perkembangan permukiman yang berlangsung selama ini memperlihatkan semakin



perlunya pembangunan permukiman yang lebih berbasis wilayah bukan sektor. Perlunya pengalihan orientasi dari membangun rumah ke membangun permukiman, pendekatan pembangunan kawasan perumahan/kawasan siap bangun khususnya di kasiba Maja sebaiknya dilakukan tidak hanya kegiatan fisik rumahnya saja, melainkan yang lebih penting sebagai *entry point*-nya adalah kegiatan ekonomi yang berdasarkan pada potensi unggulan di wilayah tersebut. Persamaan dalam penelitian ini yakni mengkaji permasalahan Kota Keekerabatan Maja namun dalam prosesnya peneliti menggunakan metode yang berbeda dalam proses penggalian masalah, dikarenakan peneliti memiliki perbedaan latar belakang akademik, peneliti dalam hal ini menggunakan metode analisis kebijakan yang ditawarkan oleh Dunn yang dengan lima indikator analisis yaitu; perumusan masalah, peramalan, rekomendasi kebijakan, monitoring dan evaluasi kebijakan.

*Keempat*, yaitu penelitian Skripsi yng dilakukan oleh Nurlita Amaniyah tahun 2015 dengan judul Analisis Kebijakan Pengelolaan Terpadu Wilayah Jakarta, Depok, Tangerang, Bekasi, dan cianjur (Jabodetabekjur) Jurusan Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa. Dalam penelitiannya terhadap kasus pengelolaan terpadu wilayah Jakarta, Depok, Tangerang, Bekasi, dan cianjur (Jabodetabekjur) penelitian tersebut dimaksudkan untuk menyelesaikan persoalan yang ada di DKI Jakarta seperti banjir, kependudukan, transportasi, kemacetan,

pemukiman dan lainnya dengan menggunakan cara pembentukan kawasan megapolitan guna mempermudah koordinasi dan menjadikan pemerataan pembangunan di wilayah DKI Jakarta.

Metode yang digunakan oleh Nurlita yaitu metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif, dan dalam analisis kebijakan Nurlita menggunakan teori analisis yang ditawarkan oleh Dunn, yang meliputi merumuskan masalah, peramalan, rekomendasi kebijakan, pemantauan kebijakan, dan evaluasi kebijakan.

Kesamaan dalam penelitian Nurlita terhadap penelitian yang akan peneliti lakukan yaitu pertama, terletak pada metode yang digunakan yaitu dengan menggunakan metode analisis kebijakan dan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif, kedua yaitu secara garis besar tujuan dari penelitian Nurlita dan yang akan peneliti lakukan yaitu sama-sama mempunyai tujuan yang se arah yaitu guna memecahkan solusi yang ada di Ibu Kota Jakarta seperti masalah pemukiman, kemacetan, banjir dan lain-lain.

Dalam penelitian ini perbedaannya yaitu didalam penelitian Nurlita lebih mengedepankan pada bagaimana proses pendekatan yang lebih memfokuskan pada proses koordinasi dan penguatan posisi pada daerah yang terlibat dalam Jakarta, Depok, Tangerang, Bekasi, dan cianjur (Jabodetabekjur) untuk membentuk sebuah konsep yang sejalan dalam pembangunan agar tidak terjadi tumpang tindih dan pemerataan pembangunan dapat berlangsung hal tersebut di motori langsung oleh

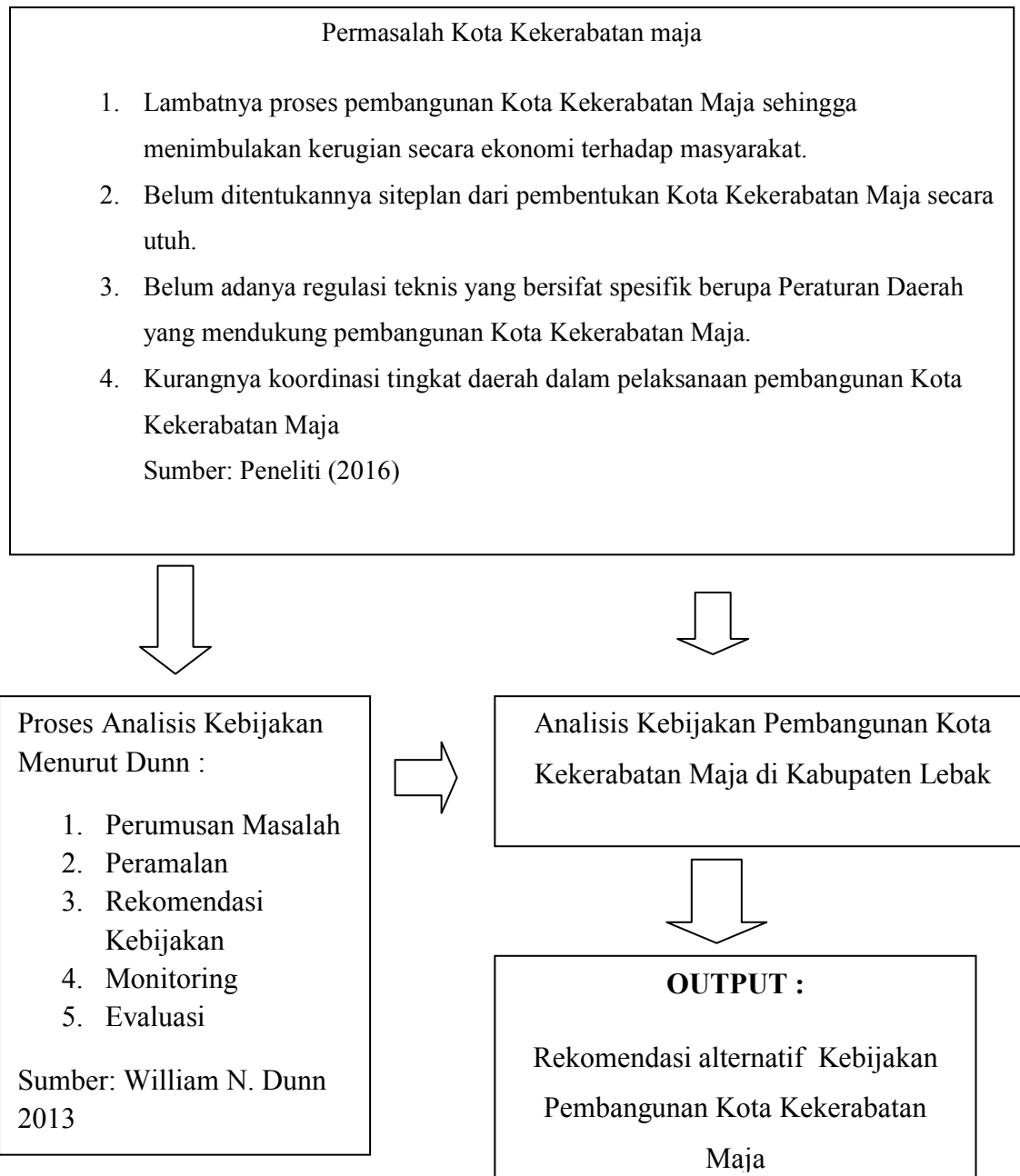
Komite I DPD RI sebagai fasilitator daerah, namun dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti saat ini lebih mengedepankan sebuah solusi baru dari persoalan yang ada di Ibukota Jakarta dengan melakukan pembangunan di wilayah baru yang masih tertidur agar dapat dihidupkan kembali untuk dijadikan kota yaitu Kota Satelit Maja di wilayah Barat Jakarta yang dimotori langsung oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

### **2.3 Kerangka Berfikir**

Menurut (Sugiyono, 2007:60) kerangka berfikir adalah sintesa hubungan antar variabel yang disusun dari berbagai teori yang telah dideskripsikan. Program pembangunan atau pengembangan Kota Maja merupakan sebuah kebijakan yang sudah direncanakan dan dirumuskan jauh sebelum terjadi reformasi dan sudah melewati berbagai macam sejarah kebijakan yang kemudian kebijakan pembangunan Kota Keekerabatan Maja masuk kedalam salahsatu program dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional di era Pemerintahan Jokowi Widodo.

Kebijakan pembangunan Kota Keekerabatan Maja sendiri lahir dari hasil berbagai kajian yang menyoroti persoalan ketersediaan pemukiman di Ibukota Jakarta yang semakin hari semakin tidak terkendali sehingga banyak menimbulkan banyak persoalan seperti; banjir, pemukiman kumuh serta penyalahgunaan tanah dan tata ruang yang banyak kita saksikan di era saat ini. Berikut merupakan bagan kerangka berfikir dalam menganalisa kebijakan pembangunan kota keekerabatan maja;

**Gambar 2.3**  
**Kerangka Berfikir**



Sumber: Peneliti 2016

Dalam kerangka berfikir penelitian ini, peneliti menggunakan kerangka dengan 5 indikator analisis kebijakan yang ditawarkan oleh Dunn diantaranya; perumusan masalah, peramalan, rekomendasi kebijakan, monitoring, dan evaluasi kinerja kebijakan. Hal ini peneliti gunakan karena dalam proses analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerbatan Maja dengan memadukan dua teori tersebut dirasa peneliti sangat tepat untuk menjadi pisau analisis karena menawarkan sebuah metode dalam analisis yang kompleks. Hal ini digunakan untuk menilai hasil dari proses kebijakan yang telah dibuat dan diimplementasikan dan kemudian *theory* ini digunakan untuk menganalisa kebijakan apakah kebijakan tersebut dipertahankan atau dikaji kembali ke arah formulasi yang baru. Hal tersebut peneliti anggap sangat tepat dalam pengkajian terhadap sebuah kebijakan yang telah ada dalam pembangunan Kota Kekerbatan Maja.

Pernyataan-pernyataan yang digambarkan peneliti diawal dikarenakan bahwa dalam proses penelitian ini, peneliti ingin menggambarkan sebab-sebab yang menjadikan persoalan pembangunan tersebut tidak mencapai target, dan teori analisis Dunn menawarkan proses analisis yang menarik karena melibatkan sebuah metode dengan siklus yang saling berhubungan. Untuk itu teori yang ditawarkan Dunn memberikan sebuah metode analisis yang tepat dalam proses analisis penelitian ini.

## **2.4 Asumsi Dasar**

Dalam penelitian ini, peneliti berasumsi bahwa dalam proses pembangunan Kota Kekeabatan Maja belum optimal. Sampai saat ini Maja masih terlihat sebagai wilayah kosong yang terbengkalai. Hal ini dapat terlihat pada masalah-masalah yang timbul dalam latar belakang masalah. Saat ini Maja masih menjadi sebagai daerah pembangunan biasa dan tidak dapat mengundang banyak masyarakat di sekitar Jabodetabekjur untuk datang ke Maja. Maka permasalahan seperti kepadatan penduduk, banjir, kemacetan dan permasalahan pemukiman di Jakarta belumlah mendapat titik temu.

Pembuatan regulasi belum dapat dilaksanakan ditingkat Daerah terkait pembangunan kota kekeabatan Maja, dikarenakan daerah masih terpaku terhadap surat edaran kementrian perumahan rakyat. Untuk itu perlu adanya suatu kebijakan yang mengatur terbentuknya suatu regulasi teknis terkait pembangunan Kota kekeabatan Maja ditingkat daerah. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan indikator teori kebijakan publik menurut Dunn sebagai acuan untuk menganalisis Kebijakan pembangunan Kota kekeabatan Maja.

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **3.1 Desain Penelitian**

Metode penelitian diartikan sebagai cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu dikutip dalam (Sugiyono, 2012: 2). Metodologi penelitian merupakan suatu usaha pembuktian terhadap suatu objek penelitian untuk memperoleh kebenaran dari permasalahan dengan menggunakan pendekatan ilmiah untuk mendapatkan hasil yang objektif dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Menurut (Moleong, 2007: 6) metode Penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian seperti perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah. Sedangkan Taylor dalam Moleong (2007: 4) mengemukakan bahwa Metodologi penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.

Dalam penelitian kualitatif instrumennya yaitu manusia atau istilah lainnya *human instrument*, yaitu peneliti sendiri Sugiyono, (2012: 61). Untuk dapat menjadi instrumen, maka peneliti harus memiliki bekal teori dan wawasan yang luas, sehingga mampu bertanya, menganalisis, memotret, dan mengkonstruksi situasi sosial yang diteliti menjadi lebih jelas dan bermakna. Data yang dihasilkan berbentuk kata-kata, kalimat untuk mengeksplorasi bagaimana kenyataan sosial yang terjadi dengan mendeskripsikan hal-hal yang sesuai dengan masalah dan unit yang diteliti. Penelitian dengan menggunakan pendekatan kualitatif diharapkan dapat mengungkapkan peristiwa atau kejadian yang terjadi sebenarnya di lapangan.

Pendekatan kualitatif menurut (Sugiyono, 2012: 15) dipergunakan karena untuk meneliti kondisi objek yang alamiah dimana peneliti berperan sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitiannya lebih menekankan pada makna dari pada generalisasi. Penelitian kualitatif lebih menekankan pada proses daripada produk atau *outcome* dan juga digunakan untuk mendapatkan data yang mendalam, suatu data yang mengandung makna.

Menurut Lincol dalam Moleong (2007: 5) penelitian kualitatif adalah penelitian yang menggunakan latar belakang alamiah dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi dan dilakukan dengan jalan melibatkan berbagai metode yang ada. Dari segi definisi, penelitian kualitatif merupakan penelitian yang memanfaatkan wawancara terbuka untuk menelaah dan



memahami sikap, pandangan perasaan dan perilaku individu ataupun sekelompok orang.

### **3.2 Fokus Penelitian**

Fokus penelitian metode kualitatif bersifat *holistic* yang meliputi ; tempat, actor dan aktifitas. Tempat penelitian yang peneliti ambil yaitu di wilayah Maja Kabupaten Lebak, aktornya adalah pelaksana kebijakan yaitu Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, dan aktifitasnya adalah prihal Kota Kekerabatan Maja.

### **3.3 Definisi Konsep dan Operasional**

#### **3.3.1 Definisi Konsep**

Fenomena yang diamati dalam penelitian ini adalah mengenai analisis kebijakan pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak yang direncanakan sebagai kota publik baru diwilayah barat Jakarta oleh Pemerintah Pusat dalam hal ini melalui Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Konsep analisis kebijakan dalam proses kebijakan public tentu sangatlah penting, dan dalam hal ini analisis kebijakan dapat dilaksanakan pada saat kebijakan belum dibuat atau sudah dibuat. Dalam pembangunan Kota Kekerabatan Maja sebagai Kota Publik Baru, tentu diperlukan banyak kajian dan analisis kebijakan diperlukan guna mendapatkan rekomendasi yang terbaik yang dapat digunakan sebagai alternative kebijakan untuk menjawab permasalahan yang ada.

Analisis Kebijakan adalah suatu aktivitas intelektual dan praktis yang ditujukan untuk menciptakan, secara kritis menilai, dan mengkomunikasikan pengetahuan tentang dan di dalam proses kebijakan pembangunan Kota Kekerabatan Maja.

### **3.3.2 Definisi Operasional**

Dalam penelitian Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja yang berfokus pada proses analisis data, Dalam hal ini peneliti ingin mengetahui seperti apa seharusnya kebijakan yang dibuat demi terwujudnya kota kekerabatan Maja melalui Definisi operasional berdasarkan teori William N. Dunn ada lima (5) tahapan yang dilakukan dalam proses analisis kebijakan sebagai berikut;

#### **1. Perumusan Masalah**

Merumuskan masalah kebijakan adalah nilai, mencari kebutuhan, atau kesempatan yang belum terpenuhi, yang dapat diidentifikasi untuk kemudian diperbaiki atau dicapai melalui tindakan publik. Masalah kebijakan mempunyai ciri-ciri: a. Terdapat saling ketergantungan antar masalah kebijakan. b. Mempunyai subyektivitas c. Buatan manusia, Krena produk penilaian subyektif dari manusia d. Bersifat dinamis.

#### **2. Peramalan masa depan (*Forecasting*)**

Peramalan adalah prosedur untuk membuat informasi factual tentang situasi sosial di masa depan atas dasar informasi

yang telah ada tentang masalah Kebijakan, Permalan mengambil Tiga bentuk: 1. Peramalan ekstrapolasi 2. Peramalan Teoritik 3. Peramalan penilaian pendapat.

### 3. Rekomendasi Kebijakan

Rekomendasi kebijakan adalah prosedur analisis kebijakan yang menghasilkan informasi tentang kemungkinan serangkaian aksi di masa yang akan datang. Dapat dikatakan dalam langkah rekomendasi kebijakan dapat menghasilkan alternatif kebijakan yang dapat menjawab permasalahan yang ada. Karenanya, prosedur analisis kebijakan berkaitan dengan masalah etika dan moral. Rekomendasi pada dasarnya adalah pernyataan advokasi, dan advokasi mempunyai empat pertanyaan yang harus dijawab, yaitu: dapat ditindaklanjuti (*actionable*), bersifat prospektif, bermuatan nilai selain fakta, dan etik.

### 4. Pemantauan Hasil Kebijakan

Monotoring merupakan prosedur analisis kebijakan yang digunakan untuk memberikan informasi tentang sebab akibat dari kebijakan publik. Pemantauan setidaknya memainkan 4 fungsi dalam analisis kebijakan yaitu eksplanasi, akuntansi pemeriksaan dan kepatuhan (*compliance*)

#### a. Evaluasi Kebijakan

Evaluasi menekankan pada penciptaan premis-premis nilai dengan kebutuhan untuk menjawab pertanyaan: “apa perbedaan

yang dibuat? Kriteria untuk evaluasi diterapkan secara restropektif (ex post), sementara kriteria untuk rekomendasi diterapkan secara prospektif (ex ante).

### **3.4 Instrumen Penelitian**

Dalam penelitian mengenai Analisis Kebijakan pembangunan Kota Kekerabatan Maja dalam pembangunan dan yang menjadi instrument utama penelitian adalah peneliti sendiri. Menurut Moleong (2007: 9), bahwa peneliti sendiri atau dengan bantuan orang lain merupakan alat pengumpul data utama. Hal ini dilakukan karenahanya manusia yang dapat berhubungan dengan responden atau objek lainnya, dan manusialah yang mampu memahami kaitan kenyataan-kenyataan di lapangan. Hanya manusia sebagai instrument pulalah yang dapat menilai apakah kehadirannya menjadi faktor pengganggu sehingga apabila terjadi hal yang demikian, tentunya dapat menyadarinya serta dapat mengatasinya. Peneliti kualitatif sebagai *human instrument*, berfungsi menetapkan focus penelitian, memilih informan sebagai sumber data, menafsirkan data dan membuat kesimpulan atas semuanya.

### **3.5 Informan Penelitian**

Dalam penelitian kualitatif, pengambilan sampel sumber data berkaitan dengan siapa yang hendak dijadikan informan dalam penelitian. Menurut Bungin (2009 : 76-77) menjelaskan objek dan informan penelitian kualitatif adalah menjelaskan objek penelitian yang fokus dan lokus penelitian, yaitu apa yang menjadi sasaran. Sasaran penelitian tak tergantung

pada judul dan topik penelitian, tetapi secara konkret tergambar dalam rumusan masalah penelitian. Sedangkan informan penelitian adalah subjek yang memahami informasi objek penelitian sebagai pelaku maupun orang lain yang memahami objek penelitiannya.

Objek penelitian ini peneliti menentukan informan penelitiannya dengan teknik *purposive*, yaitu dipilih dengan pertimbangan dan tujuan tertentu yang memahami fokus penelitian. Pada penelitian ini, penentuan informan dibagi menjadi dua yaitu *key informan* dan *secondary informan*. *Key informan* sebagai informan utama yang lebih mengetahui situasi fokus penelitian, sedangkan *secondary informan* sebagai informan penunjang dalam memberikan penambahan informasi. Berikut ini merupakan informan dalam penelitian Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja.

**Tabel 3.1**

**Informan Penelitian**

No	Informan	Kode Informan	Keterangan
1	Kasubid Pengembangan dan Prasarana Wilayah dan Pemukiman Kantor Bappeda Kabupaten Lebak	N.1	Key Informan
2	Kepala Bidang fisik Bappeda Lebak	N.2	
3	Kepala Bidang Penanaman Modal BPMP2T Lebak	N.3	Secondary informan
4	Kepala Sub bidang Pers Setda Kabupaten Lebak	N.4	
5	Kepala Sub bidang Fisik BAPPEDA Provinsi Banten	N.5	
6	Kabag Pertanahan Kec. Maja	N.6	

	Kabupaten Lebak		
7	Sekretaris Desa Maja	N.7	
8	Humas PT.Ciputra selaku (Pengembang Citra Maja Raya )	N.8	
9	Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat	N.9	

Sumber: (Peneliti: 2016)

### 3.6 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategi dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Sugiyono (2012: 224). Adapun teknik yang digunakan peneliti dalam pengumpulan data dalam penelitian ini adalah :

#### 1. Observasi

Secara luas, observasi atau pengamatan berarti setiap kegiatan untuk melakukan pengukuran. Akan jika diartikan lebih sempit, yaitu pengamatan dengan menggunakan indera penglihatan yang berarti tidak mengajukan pertanyaan-pertanyaan Soehartono (2004 : 69). Observasi atau dengan melakukan pengamatan, yang dapat diklasifikasikan atas pengamatan melalui cara berpartisipatif dan yang tidak berpartisipatif. Pada pengamatan tanpa partisipatif pengamat hanya melakukan satu fungsi, yaitu mengadakan pengamatan. Pengamat berperan serta melakukan dua peranan sekaligus, yaitu sebagai pengamat dan sekaligus menjadi anggota resmi dari kelompok yang diamatinya. Moleong (2006: 176).

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan observasi tak berperanserta, karena dalam penelitian ini peneliti tidak terlibat untuk membantu pelaksanaan Pembangunan Kota Kekkerabatan Maja. Peneliti hanya melakukan pengamatan saja untuk mengetahui kondisi objek penelitian.

## 2. Wawancara

Menurut Sugiyono (2012: 72) wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui Tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Wawancara dalam penelitian kualitatif bersifat mendalam (*indepth interview*). Pada penelitian ini, peneliti menggunakan wawancara tidak terstruktur, di mana wawancara dilakukan secara bebas untuk menggali informasi lebih dalam dan bersifat dinamis, namun tetap terkait dengan pokok-pokok wawancara yang telah peneliti buat terlebih dahulu dan tidak menyimpang dari konteks yang akan dibahas dalam fokus penelitian.

Dalam sebuah wawancara tentu dibutuhkan suatu pedoman. Pedoman wawancara digunakan peneliti dalam mencari data dari para informan dan memudahkan peneliti dalam menggali sumber informan untuk mendapatkan informasi. Adapun pedoman wawancara yang telah disusun yaitu sebagai berikut:

. Tabel 3.2

**Pedoman Wawancara**

<b>Dimensi</b>	<b>Pernyataan</b>	<b>Informan</b>
<b>Perumusan Masalah</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kronologis kebijakan pembangunan Kota Maja</li> <li>2. Masalah yang terjadi dalam proses kebijakan Maja</li> <li>3. Masalah dalam proses perencanaan pembangunan Maja</li> <li>4. Masalah lemahnya koordinasi antara Pengembang dan Pemerintah</li> <li>5. Masalah tidak tercapainya maja dalam pembangunan</li> <li>6. Kurangnya minat masyarakat terhadap hunian di Maja</li> <li>7. Kondisi payung hukum/regulasi saat ini terhadap proses pembangunan KKM</li> </ol>	<p>N.1 N.2 N.3</p> <p>N.4 N.5 N.6</p> <p>N.9</p>
<b>Peramalan Masa Depan Kebijakan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>8. Konsep pembangunan Kota Keekerabatan Maja</li> <li>9. Kesiapan masyarakat Maja setelah terbentuk Kota Keekerabatan Maja</li> <li>10. Progres dari pembangunanan Maja saat ini dan dimasa sebelumnya</li> <li>11. Pembangunan yang akan dibentuk di kawasan Maja</li> <li>12. Kebutuhan dasar yang dihadapi Maja dimasa depan dan ketersediaan kebutuhan saat ini</li> <li>13. Keberhasilan Maja dimasa yang akan datang</li> </ol>	<p>N.1 N.2 N.4</p> <p>N.9 N.3 N.4</p> <p>N.5</p>
<b>Rekomendasi Kebijakan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>14. Alternatif kebijakan yang ditawarkan untuk keberhasilan pembangunan Kota Keekerabatan Maja</li> </ol>	<p>N.1 N.2</p> <p>N.6 N.9 N.7</p>



	<p>15. Pola atau model yang akan digunakan sebagai alternatif kebijakan dalam perumusan kebijakan baru di Maja</p> <p>16. Rekomendasi yang ditawarkan diharapkan mampu menjawab permasalahan yang ada saat ini di Maja</p> <p>17. Dampak yang ditimbulkan dari dibangunnya Kota Kekkerabatan Maja</p>	
<p><b>Pemantauan Hasil Kebijakan</b></p>	<p>18. Pemantauan kebijakan yang dilakukan oleh Badan/Kementerian terkait</p> <p>19. Keikutsertaan BPIW dalam pemantauan kebijakan Kota Maja</p> <p>20. Proses pemantauan secara teknis yang seharusnya dilakukan dalam proses pembangunan Maja</p> <p>21. Keikutsertaan masyarakat Maja dalam pemantauan kebijakan</p>	<p>N.1 N.2</p> <p>N.6 N.9 N.7</p>
<p><b>Evaluasi Kinerja Kebijakan</b></p>	<p>22. Evaluasi kebijakan yang dilakukan oleh Badan/Kementerian serta seluruh instansi yang terlibat.</p> <p>23. Hasil dari evaluasi yang dilakukan saat ini dalam progress pembanguna Maja</p>	<p>N.1 N.2</p> <p>N.6 N.9 N.7</p>

(Sumber: Peneliti, 2015)

### 3. Studi Dokumentasi

Menurut Sugiyono (2012: 240) dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan harian, cerita, biografi, peraturan, kebijakan dan lainnya. Dokumen yang berupa gambar misalnya foto, gambar hidup, sketsa dan lain-lain. Studi dokumentasi merupakan salah satu sumber data sekunder yang diperlukan dalam sebuah penelitian. Studi dokumentasi merupakan setiap bahan tertulis atau film, dan foto-foto yang dipersiapkan karena adanya permintaan seorang penyisik.

Selanjutnya studi dokumentasi dapat diartikan sebagai teknik pengumpulan data melalui bahan-bahan tertulis yang diterbitkan oleh lembaga-lembaga yang menjadi objek penelitian. Baik berupa prosedur, peraturan-peraturan, gambar, laporan hasil pekerjaan, serta berupa foto ataupun dokumen elektronik (rekaman). Soehartono, (2004:70) mengemukakan bahwa studi dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian. Dokumen dapat berupa buku harian, surat, laporan, notulen rapat, dan dokumen lainnya .

Studi dokumentasi yang digunakan peneliti dalam penelitian ini ialah berupa hasil kajian dari pihak yang terlibat mengenai Pembangunan Kota Kekerabatan Maja, Peraturan Perundang-undangan serta gambar-gambar yang terkait dengan objek penelitian.

### 3.7 Teknik Analisis Data

Analisis data kualitatif menurut Bogdan dan Biklen dalam Moleong, (2013: 248) adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceriterakan kepada orang lain. Tersirat dalam penjelasan ini bahwa analisis data terkait erat dengan pengumpulan dengan intepretasi data.

Dalam Penelitian ini, teknik analisis data dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung, dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Dalam menganalisis selama di lapangan, peneliti menggunakan model Miles dan Huberman dalam (Nugroho, 2014: 121) yang mengemukakan bahwa aktifitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif yang berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Proses datanya mencakup:

1. *Data Collection* (Pengumpulan data)

Dalam suatu penelitian, langkah pengumpulan data adalah satu tahap yang sangat menentukan terhadap proses dan hasil penelitian yang akan dilaksanakan tersebut. Kesalahan dalam melaksanakan pengumpulan data dalam satu penelitian, akan berakibat langsung terhadap proses dan hasil suatu penelitian.

Proses pengumpulan data pada prinsipnya merupakan kegiatan penggunaan metode dan instrumen yang telah ditentukan dan diuji

validitas dan reliabilitasnya. Secara sederhana, pengumpulan data diartikan sebagai proses atau kegiatan yang dilakukan peneliti untuk mengungkap atau menjangkau berbagai fenomena, informasi atau kondisi lokasi penelitian sesuai dengan lingkup penelitian. Dalam prakteknya, pengumpulan data ada yang dilaksanakan melalui pendekatan penelitian kuantitatif dan kualitatif. Dengan kondisi tersebut, pengertian pengumpulan data diartikan juga sebagai proses yang menggambarkan proses pengumpulan data yang dilaksanakan dalam penelitian kuantitatif dan penelitian kualitatif.

Pengumpulan data, dapat dimaknai juga sebagai kegiatan peneliti dalam upaya mengumpulkan sejumlah data lapangan yang diperlukan untuk menjawab pertanyaan penelitian (untuk penelitian kualitatif), atau menguji hipotesis (untuk penelitian kuantitatif). Merujuk pada hal tersebut, betapa pentingnya pengumpulan data dalam proses penelitian. Tanpa data lapangan, proses analisis data dan kesimpulan hasil penelitian, tidak dapat dilaksanakan.

## 2. *Data Reduction* (Raduksi Data)

Mereduksi berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari pola dan temanya. Dengan demikian data yang sudah direduksi, akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan memudahkan peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya jika diperlukan.

### 3. *Data Display* (Penyajian Data)

Setelah data direduksi, langkah selanjutnya adalah mendisplay data. Penyajian data dapat dilakukan secara sistematis dan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori dan selanjutnya, yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam metode kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif. Dengan mendisplay data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami.

### 4. *Conclusion Drawing/Verivication* (Penarikan Kesimpulan)

Langkah ketiga dalam menganalisis data kualitatif menurut Miles dan Huberman adalah Penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan yang dikemukakan masih bersifat sementara dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti dan data-data yang kuat yang mendukung pada tahap-tahap pengumpulan data selanjutnya.

## 1.8 Uji Keabsahan Data

Dalam analisis data, peneliti akan menggunakan metode triangulasi. Metode Triangulasi merupakan teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sumber yang lain diluar data itu, untuk pengecekan atau pembandingan terhadap data itu. Hal ini berarti membandingkan dan mengecek baik derajat kepercayaan informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam metode kualitatif. Ada tiga Triangulasi yaitu, triangulasi

sumber, triangulasi teknik pengumpulan data, triangulasi waktu. Sugiyono, (2012: 273). Dalam penelitian ini metode triangulasi dilakukan peneliti dengan mengecek data melalui wawancara dengan narasumber. Keabsahan data dilakukan melalui wawancara mengenai kebenaran informasi yang diberikan oleh narasumber.

Disamping itu peneliti juga melakukan teknik pengujian realibilitas data melalui *member check* atau pengecekan keanggotaan hal itu dimaksudkan untuk mengetahui kesesuaian informasi yang telah diberikan oleh pemberi data. Jika data yang diberikan kepada peneliti mendapatkan kesepakatan bersama maka data tersebut dianggap valid dan semakin kredibel (dapat dipercaya).

### **1.9 Tempat dan Waktu Penelitian**

Penelitian mengenai analisis kebijakan pembangunan kota kekerabatan Maja dilaksanakan peneliti yang bertempat di wilayah administrasi Kabupaten Lebak. Objek penelitian di Wilayah Kecamatan Maja. Untuk Proses penggalian data bertempat di Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Lebak, Badan Penanaman Modal, dan Sekretariat Daerah Kabupaten Lebak yang beralamat di Jalan. RM. Nataatmadja No. 5 Rangkasbitung, Kabupaten Lebak.

### 1.10 Jadwal Penelitian

Penelitian mengenai Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja, penelitian dan wawancara dilakukan di Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dan seluruh instansi yang terlibat dalam proses pembahasan. Sedangkan waktu penelitian dilaksanakan mulai bulan Oktober 2015 sampai dengan selesai .

**Tabel 3.4**

#### Jadwal dan Waktu Penelitian

#### Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak

No	Nama Kegiatan	Waktu Penelitian													
		Tahun													
		2015			2016										
		10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Pengajuan Judul	■													
2	Penentuan Judul Skripsi		■												
3	Observasi Awal			■											
4	Penyusunan Proposal	■	■	■	■	■									
5	Bimbingan Bab I – Bab III		■	■	■	■	■	■	■						
6	Seminar Proposal									■					
7	Proses Pencarian Data di Lapangan										■	■			
8	Analisis Data												■	■	
9	Penyusunan Laporan Penelitian												■	■	■
10	Sidang Skripsi														■

Sumber: Peneliti 2015





## **BAB IV**

### **PEMBAHASAN**

#### **4.1 Deskripsi Objek Penelitian**

Deskripsi objek penelitian menjelaskan tentang objek penelitian yang meliputi lokasi penelitian, struktur organisasi dari informan yang telah ditentukan serta hal lain yang berhubungan dengan objek penelitian. Pada penelitian yang dilakukan oleh peneliti berjudul Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak.

##### **4.1.1 Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Lebak**

Kabupaten Lebak memiliki luas sebesar 304.472 Ha (3.044,72 Km<sup>2</sup>) dan memiliki batas administrasi sebagai berikut :

Sebelah Utara : Kabupaten Serang dan Tangerang

Sebelah Selatan : Samudera Indonesia

Sebelah Barat : Kabupaten Pandeglang

Sebelah Timur : Kabupaten Bogor dan Kabupaten Sukabumi

Kabupaten Lebak terletak di antara 6°18' - 7°00' Lintang Selatan dan 105°25' - 106°30' Bujur Timur. Dengan bentang alam yang cukup luas tersebut Kabupaten Lebak memiliki luas wilayah mencapai 330.507,16 hektar atau sekitar 3.305,07 km<sup>2</sup>. Luas wilayah Kabupaten Lebak ini mencapai kurang lebih 34,20% dari luas Provinsi Banten.

Kabupaten Lebak terletak di bagian Selatan Provinsi Banten, yang bersebelahan dengan Kabupaten Pandeglang di batas bagian Baratnya. Bentuk wilayah yang membujur dari Utara ke Selatan, menghubungkan Kabupaten Lebak dengan Kabupaten Serang dan sebagian dengan Kabupaten Tangerang di batas bagian Utaranya. Di bagian Timurnya berbatasan dengan dua kabupaten paling barat Provinsi Jawa Barat, yaitu Kabupaten Bogor dan Sukabumi. Sementara pada bagian Selatannya, Kabupaten Lebak terkoneksi langsung dengan Samudera Indonesia sehingga memiliki wilayah laut sekitar 73,3 km<sup>2</sup> dengan panjang pantai mencapai 91,42 km.

Secara administratif Kabupaten Lebak dibagi dalam 28 kecamatan, terdiri dari 340 desa dan 5 kelurahan. Kecamatan Cibeber merupakan kecamatan dengan wilayah terluas yaitu sekitar 40.096,41 Ha atau sekitar 12,13% dari luas wilayah Kabupaten Lebak. Cibeber juga merupakan kecamatan dengan jumlah desa terbanyak, yaitu 22 desa. Sementara kecamatan dengan luas wilayah paling sempit adalah Kecamatan Kalanganyar yang hanya sekitar 0,87% dari luas wilayah.

Secara geografis, Kabupaten Lebak berada pada posisi astronomis 6°18'-7°00' Lintang Selatan dan 105°25'-106°30' Bujur Timur, dengan Fisiografi lahan yang ada di wilayah Kabupaten Lebak yaitu lahan datar dan landai 90.033 Ha, lahan bergelombang dan lahan berbukit 104.792 Ha dan lahan pegunungan/curam 91.171 Ha.

Kabupaten Lebak memiliki kondisi topografi beragam. Untuk wilayah sepanjang Pantai Selatan memiliki ketinggian 0-200 meter di atas permukaan laut (dpl), wilayah Lebak Tengah 201-500 meter dpl dan wilayah Lebak Timur dengan

puncaknya yaitu Gunung Sanggabuana dan Gunung Halimun 501-1000 meter dpl. Temperatur di sepanjang pantai dan perbukitan berkisar antara 20<sup>0</sup>C - 32<sup>0</sup>C, sedangkan suhu di pegunungan dengan ketinggian di atas 400 m dpl antara 18<sup>0</sup>C - 29<sup>0</sup>C. Ketinggian dari permukaan laut setiap Ibu Kota Kecamatan di Kabupaten Lebak sangat beragam, yang tertinggi adalah Kecamatan Muncang dan Sobang (260 meter), yang terendah Kecamatan Bayah dan Cihara (3 meter), dengan Panjang garis pantai di Kabupaten Lebak 91,42 km.

Visualisasi wilayah administrasi dapat dilihat dalam peta wilayah Kabupaten Lebak sebagaimana gambar berikut ini

**Gambar 4.1**

**Peta Administrasi Kabupaten Lebak**



*Sumber : Peta Administrasi Kabupaten Lebak - Bappeda Kabupaten Lebak 2015*

#### **4.1.2 Profil Badan Perencanaan Pembangunan Kabupaten Lebak**

Badan Perencanaa Pembangunan Daerah Kabupaten Lebak bertempat di Jalan RM. Nataatmadja No. 5 Rangkasbitung, Kabupaten Lebak. Dan merupakan bagian dari salah satu SKPD ( Satuan Kerja Perangkat Daerah ) dilingkungan Pemerintahan Daerah Kabupaten Lebak Secara Fungsi Bappeda terbentuk berdasarkan peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pembentukan Badan Perencanaan Pemangunan Daerah Kabupaten Lebak. Dalam proses penelitian ini peneliti berkomunikasi langsung dengan bidang terkait untuk menggali data mengenai kebijakan pembangunan Kota Keckerabatan Maja untuk itu peneliti fokus terhadap bidang perencanaan pembangnan pengembangan wilayah dan prasarana karena terlibat langsung dalam proses kebijakan tersebut.

Bidang perencanaan pembangunan pengembangan wilayah dan prasarana dipimpin oleh seorang kepala bidang yang berada dibawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Badan serta mempunyai tugas memimpin, merencanakan, mengatur, melaksanakan dan mengawasi penyelenggaraan Pemerintahan Daerah di bidang perencanaan pembangunan pengembangan wilayah dan prasarana. Dalam melaksanakan tugas, Berdasarkan peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pembentukan Badan Perencanaan Pemangunan Daerah Kabupaten Lebak bidang perencanaan pembangunan pengembangan wilayah dan prasarana mempunyai fungsi :

- a. perumusan rencana kebijakan penyelenggaraan tugas Pemerintahan Daerah di bidang perencanaan pembangunan pengembangan wilayah dan prasarana.

- b. pengaturan penyelenggaraan tugas Pemerintahan Daerah di bidang perencanaan pembangunan pengembangan wilayah dan prasarana.
- c. pelaksanaan penyelenggaraan tugas Pemerintahan Daerah di bidang perencanaan pembangunan pengembangan wilayah dan prasarana.
- d. pengawasan penyelenggaraan tugas Pemerintahan Daerah di bidang perencanaan pembangunan pengembangan wilayah dan prasarana, dan
- e. pelaksanaan tugas tambahan.

Bidang Perencanaan Pembangunan Pengembangan Wilayah dan Prasarana membawahi: sub bidang perencanaan pembangunan pengembangan wilayah dan lingkungan hidup. Dan sub bidang perencanaan pembangunan permukiman dan prasarana wilayah. Sub bidang masing-masing dipimpin oleh seorang kepala sub bidang yang berada dibawah dan bertanggungjawab langsung kepada kepala bidang perencanaan pembangunan pengembangan wilayah dan prasarana. Sub bidang perencanaan pembangunan pengembangan wilayah dan lingkungan hidup mempunyai tugas memimpin, merencanakan, mengatur, melaksanakan dan mengawasi penyelenggaraan urusan perencanaan pembangunan pengembangan wilayah dan lingkungan hidup.

Dalam melaksanakan tugas sub bidang perencanaan pembangunan pengembangan wilayah dan lingkungan hidup berdasarkan peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pembentukan Badan Perencanaan Pemangunan Daerah Kabupaten Lebak mempunyai fungsi :

- a. perumusan rencana kebijakan penyelenggaraan urusan bidang perencanaan pembangunan pengembangan wilayah dan lingkungan hidup.
- b. pengaturan penyelenggaraan urusan perencanaan pembangunan pengembangan wilayah dan lingkungan hidup.
- c. pelaksanaan penyelenggaraan urusan perencanaan pembangunan pengembangan wilayah dan lingkungan hidup.
- d. pengawasan penyelenggaraan urusan perencanaan pembangunan pengembangan wilayah dan lingkungan hidup, dan
- e. pelaksanaan tugas tambahan.

Sumber: Sekretariat Daerah Kabupaten Lebak

Sub bidang perencanaan pembangunan permukiman dan prasarana wilayah mempunyai tugas memimpin, merencanakan, mengatur, melaksanakan dan mengawasi penyelenggaraan urusan perencanaan pembangunan permukiman dan prasarana wilayah.

Dalam melaksanakan tugas sub bidang perencanaan pembangunan permukiman dan prasarana wilayah berdasarkan Perda No.2 Tahun 2013 mempunyai fungsi :

- a. perumusan rencana kebijakan penyelenggaraan urusan perencanaan pembangunan permukiman dan prasarana wilayah;
- b. pengaturan penyelenggaraan urusan perencanaan pembangunan permukiman dan prasarana wilayah;
- c. pelaksanaan penyelenggaraan urusan perencanaan pembangunan permukiman dan prasarana wilayah;
- d. pengawasan penyelenggaraan urusan perencanaan pembangunan permukiman dan prasarana wilayah dan pelaksanaan tugas tambahan.

Sumber: Sekretariat Daerah Kabupaten Lebak

#### 4.1.3 Profil Ciputra Residence ( Citra Maja Raya )

Ciputra Residence adalah anak perusahaan dari Grup Ciputra, salah satu pengembang properti terbesar di Indonesia dengan fokus pengembangan skala kota serta *mixed-use* development. Ciputra Residence dikenal atas portofolio pemukiman yang ternama serta standar tinggi dan integritas perusahaan. Perusahaan ini tersebar secara geografis di berbagai lokasi di Indonesia. Proyek pertamanya adalah CitraGarden City yang berlokasi dekat dengan Bandar Udara Internasional Soekarno Hatta yang dikembangkan pada tahun 1989. Selanjutnya pada tahun 1994, Ciputra Residence mengembangkan kota mandiri CitraRaya, yang juga merupakan proyek terbesar di dalam Grup Ciputra. Semenjak itu Ciputra Residence sudah memulai proyek di kota-kota lain di Jawa, Sumatra dan Kalimantan. Mulai tahun 2013 Ciputra Residence mulai menggarap proyek mixed use dan high-rise, dimulai dengan apartemen Citra Lake Suites. Dilanjut oleh proyek apartemen dan perkantoran lainnya di daerah Puri, Kemayoran dan Fatmawati.

Sebagai pengembang kawasan perumahan terpadu yang terkemuka, Ciputra Residence turut andil dalam proses pengembangan Kota Kekerabatan Maja, dengan luas pengembangan lahan mencapai 2.000 hektar (ha). Hunian skala kota mandiri yang menggabungkan gaya hidup modern yang didukung dengan program *Eco-Culture* yang mengedepankan unsur keserasian alam dan ramah lingkungan.

Citra Maja Raya yang merupakan bagian dari salah satu pengembang proyek pembangunan Kota Kekerabatan Maja yang dirancang sebagai kawasan

kota terpadu berbasis Transit Oriented Development (TOD) dengan menjadikan Stasiun Maja sebagai simpul transportasi utamanya. Sehingga kedepannya akan menjadi sebuah kota pertumbuhan ekonomi baru berbasis ekonomi jasa (*serviced base oriented*). Dengan segmen utama membuat rumah murah di Banten, Citra Maja Raya merupakan calon primadona baru Perumahan Banten.

Sebagai instrument investasi masa depan, Citra Maja Raya memiliki keunggulan yang lebih unik dibandingkan dengan proyek-proyek lainnya. Dengan berbasis Transit Oriented Development, KRL Commuter Line rute Stasiun Maja – Serpong – Tanah Abang yang memiliki jarak tempuh hanya 90 menit menjadi tumpuan utama dalam mendukung segala aktifitas penghuninya. Selain itu, kedepannya ruas Tol Serpong-Maja (50 kilometer) dan Balaraja-Maja (40 kilometer) akan mendukung geliat kawasan ini. Tidak hanya itu, rencananya akan dikembangkan pula basis transportasi lain seperti Feeder Busway dan City Shuttle Bus dengan berbagai rute. Jadi tidak salah bila Citra Maja Raya merupakan salah satu kawasan hunian yang terintegrasi untuk masa depan yang lebih baik.

#### **4.1.4 Sejarah Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja**

Konsep Kota Kekerabatan Maja sendiri tercetus pada tahun 1994 yaitu dengan program pembangunan perumahan rakyat yang diprakarsai oleh Menteri Perumahan Rakyat. dengan menentukan Kecamatan Maja sebagai titik pembangunan karena Maja dianggap sangat potensial dan layak dijadikan sebuah kota satelit baru yang untuk menyangga Ibukota Jakarta agar persoalan ketersediaan pemukiman serta menjadi solusi atas persoalan yang terjadi. Namun



ketika pembangunan tengah dilaksanakan pada pertengahan 1997-1998 Indonesia dilanda sebuah persoalan yaitu krisis moneter yang berimbas pula terhadap proses pembangunan Kota Keekerabatan Maja atau dengan nama lain (KKM). Untuk itu pembangunan sempat terhenti dikarenakan pemerintah pada saat itu tidak mampu menjamin terhadap para investor dan ketidak mampuan pemerintah pada saat itu untuk melakukan pembangunan Kota Keekerabatan Maja.

Pada tahun 1998 maka untuk kembali melanjutkan kesinambungan pembangunan Maja dari persoalan krisis politik ekonomi nasional yang telah terjadi, maka Kementrian Perumahan Rakyat pada saat itu menerbitkan regulasi berupa SK Kemenpera No.02/KPTS/M/1998 Prihal Penetapan Pengembangan Kota Keekerabatan Maja. Namun karena kondisi politik dan ekonomi pasca terjadinya krisis masih belum stabil maka pembangunan Maja sempat hilang dan kembali menjadi agenda sebuah pembahasan di tahun 2006 dimasa kabinet Indonesia bersatu jilid pertama pada masa pemerintahan Presiden Susilo Bambang Yudhoyono dengan total luas lahan 10.900 Ha. Sumber: ( Kementrian PUPERA 2016 )

Menginjak tahun 2008 dibentuklah sebuah tim kerja guna memfasilitasi proses pembangunan maja melalui SK.Menpera No.51/KPTS/M/2008 guna terdapat kesinambungan dalam pembangunan maka pada masa tersebut dengan konsep pembangunan yang ada dalam nawacita pemerintah untuk pembangunan Nasional Kota Keekerabatan Maja menjadi sebuah prioritas kembali melalau MP3EI (Masterplan Percepatan Pembangunan Ekonomi Indonesia) yang tertuang dalam PP 32 Tahun 2011 Masterplan Percepatan Dan Perluasan Pembangunan

Ekonomi Indonesia 2011-2025 dan kemudian berlanjut pada PP 48 2014 yaitu Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 32 Tahun 2011 Tentang Masterplan Percepatan Dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia 2011-2025, pada saat itu Maja kembali menjadi pembahasan baru dan mulai dilakukan kajian ulang oleh seluruh SKPD yang terlibat dalam pembahasannya.

Maka ketika regulasi penunjang dianggap telah cukup dan berbagai evaluasi telah dilakukan maka di tahun 2011 Maja dilakukan pembahasan kembali dengan tujuan penataan ulang pada saat itu diprakarsai oleh Kemenpera dan beberapa instansi terlibat pada saat itu yang dirancang diantaranya *Premasterplan*, *Masterplan*, *Businessplan*, *Blockplan*, dan *Siteplan*, tujuannya yaitu untuk kembali melakukan penataan dan penandatanganan nota kesepahaman antar elemen yang terlibat. Namun dari tahun 2011 samapai dengan saat ini pembangunan maja dirasakan sangat lesu maka Maja kembali menjadi sebuah pembahasan di tahun 2015 dimasa Pemerintahan Presiden Joko Widodo dengan memasukan Maja ke dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional. Pada saat ini Maja termasuk kedalam pembangunan 10 Kota publik baru dan kota baru maja dihidupkan kembali.

Maka untuk menjamin kesinambungan pembangunan Maja antara Pemerintah dan Developer di pertengahan tahun 2016 dilakukan sebuah MoU untuk pembangunan Maja rencana aksinya antara lain; Peningkatan akses, pengembangan basis ekonomi, Kelembagaan, dan Regulasi. Dari seluruh pembahasan mengenai sejarah pengembangan Maja maka kita ketahui bahwa Konsep Pembangunan Kota Maja bukanlah hal baru karena itu telah terjadi dari

masa pemerintahan Presiden Soeharto dan sampai saat ini Maja belumlah menjadi sebuah Kota yang utuh untuk bisa menunjang Ibukota Jakarta.

## **4.2 Deskripsi Data**

### **4.2.1 Deskripsi Data Penelitian**

Deskripsi data penelitian merupakan penjelasan mengenai data yang telah didapatkan dari hasil observasi yang telah dilakukan oleh peneliti, selama proses penelitian berlangsung. Dalam penelitian mengenai Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak sebagai Kota Publik Baru peneliti menggunakan teori analisis dengan *grand Theory* Analisis Kebijakan Dunn, yang meliputi :

1. *Perumusan Masalah*
2. *Peramalan*
3. *Rekomendasi Kebijakan*
4. *Moitoring*
5. *Evaluasi*

Sumber: Dunn ( 2013 ).

Adapun data yang peneliti dapatkan lebih banyak berupa kata-kata, kalimat dan rencana pembangunan terhadap Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak, baik dari hasil wawancara dengan informan penelitian, hasil observasi di lapangan, atau hasil dokumentasi lainnya, yang dianggap relevan dengan fokus terhadap penelitian ini. Proses pencarian dan pengumpulan data yang dilakukan peneliti secara investigasi, dimana peneliti melakukan wawancara dengan

sejumlah informan yang semuanya berkaitan langsung dengan objek penelitian peneliti dan fokus permasalahan yang diambil, sehingga peneliti mendapatkan informasi yang sesuai dengan apa yang diharapkan. Informan dalam penelitian ini, peneliti telah menentukan informan sejak awal dimulainya penelitian dengan teknik *purposive*.

Data-data yang peneliti dapatkan adalah data yang berkaitan dengan proses berjalannya pembahasan mengenai pembangunan Kota Kekerabatan Maja. Hasil yang diperoleh dari wawancara, observasi lapangan, dan kajian pustaka kemudian dibentuk secara tertulis dengan pola serta dinarasikan berdasarkan kepada jawaban-jawaban yang sama yang berkaitan dengan pembahasan permasalahan penelitian serta dilakukan kategorisasi.

#### **4.2.2 Deskripsi Informan Penelitian**

Pada penelitian mengenai analisis kebijakan pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak, dalam menentukan informan, peneliti menggunakan teknik *purposive* merupakan teknik penentuan informan dengan berdasarkan pada kriteria-kriteria tertentu disesuaikan dengan informasi yang dibutuhkan. Adapun informan-informan yang peneliti tentukan, merupakan keseluruhan orang-orang yang peneliti anggap ahli atau sangat mngetahui banyak hal mengenai pembangunan Kota Kekerabatan Maja. Dalam penelitian ini, informan merupakan orang-orang yang kesehariannya berurusan dengan permasalahan yang sedang peneliti teliti.

Informan dalam penelitian ini adalah orang-orang yang berada di lingkungan SKPD Kabupaten Lebak serta Provinsi Banten yang meliputi Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Sekretariat Daerah dan pihak pengembang. Berikut informan yang telah bersedia di wawancarai sebagai berikut:

**Tabel 4.1**

**Daftar Informan**

No.	Kode Informan	Nama Informan	Keterangan
1.	N.1	Dendi.ST	Kepala sub bidang perencanaan pembangunan permukiman dan prasarana wilayah Bappeda Kabupaten Lebak
2	N.2	Suhendro.ST	Kaepala Bidang Pengembangan Wilayah dan prasarana Kabupaten Lebak
3	N.3	Rukin	Kepala Bidang Penanaman Modal BPMP2T Kabupaten Lebak
4	N.4	Dian Hendrawan	Kasubag Pers Humas dan Komunikasi Sekretariat Daerah Kabupaten Lebak
5	N.5	Andi Kusuma	Kasubid Tata ruang Bappeda Provinsi Banten
6	N.6	A Rafei	Sekertaris Desa Maja
7	N.7	Uci Sanusi. SE	Kasi Pemerintahan dan Pertanahan Kecamatan Maja Kabupaten Lebak.
8	N.8	Dartono	Asisten Pengawas Pembangunan Cira Maja Raya
9	N.9	Aji Noor	KSB. Kota Besar dan Kota Baru BPIW Kementrian PUPERA

*Sumber: Peneliti 2016*

### 4.3 Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian kebijakan pembangunan Kota Keekerabatan Maja di Kabupaten Lebak ini menggunakan Model analisis yang ditawarkan oleh Miles dan Huberman, yang mana prosesnya mencakup beberapa langkah, yaitu pertama *data collection* (Pengumpulan Data). Pada penelitian mengenai Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Keekerabatan Maja, dalam tahapnya peneliti melakukan *review* dokumentasi data hasil pembahasan mengenai Kota Keekerabatan Maja, melalui berbagai dokumen yang diperoleh dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah di Kabupaten Lebak. Wawancara, observasi, dan pengumpulan data lain melalui kajian pustaka dan dokumentasi . hal ini dimaksudkan agar data yang peneliti dapatkan valid dan dapat di pertanggungjawabkan.

Langkah selanjutnya yaitu data *reduction* (reduksi data). Reduksi data artinya merangkum atau memilih hal-hal yang pokok dan memfokuskan hal yang paling penting. Dalam penelitian mengenai Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Keekerabatan Maja, pada tahap reduksi data dilakukan dengan cara membaca berulang-ulang data yang didapatkan saat pengumpulan data, dan memilih data yang sesuai dengan fokus penelitian yang kemudian disajikan.

Kemudian langkah selanjutnya adalah *display data* (Penyajian data). Penelitian mengenai analisis kebijakan pembangunan Kota Keekerabatan Maja, dalam tahap penyajian data karena dilakukan dengan metode penelitian kualitatif maka dilakukan secara sistematis dengan bentuk uraian singkat, bagan,

kategorisasi, dan disajikan berupa teks naratif. Dengan menyajikan data agar dapat mudah dipahami masalah apa yang telah terjadi.

Langkah keempat yaitu, melakukan penarikan kesimpulan dan verifikasi. Dalam penarikan kesimpulan didukung dengan bukti-bukti yang berupa data yang valid serta temuan lapangan peneliti dalam proses penelitian di lapangan. Dengan menghubungkan hasil observasi, wawancara, studi dokumentasi, dan data-data yang ada kemudian dapat ditarik sebuah kesimpulan yang dapat di pertanggungjawabkan.

#### **4.4 Deskripsi Hasil Penelitian**

Pembahasan dan analisis dalam penelitian merupakan data dan fakta yang peneliti dapatkan langsung dari lapangan dan disesuaikan dengan teori yang peneliti gunakan. Dalam pemaparan hasil penelitian, peneliti menulisnya dalam bentuk deskriptif berupa uraian dan kutipan langsung dari narasumber atau informan peneliti. Untuk mengetahui bagaimana Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak, peneliti menggunakan 5 indikator dari *Grand Theory* Analisis Dunn yaitu Perumusan Masalah, Peramalan, Rekomendasi Kebijakan, Monitoring, dan evaluasi.

#### **4.5 Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak**

Analisis data dan temuan di lapangan yang peneliti dapati di analisis dengan menggunakan metode analisis kebijakan yang ditawarkan Dunn yang menggunakan 5 indikator tahapan yaitu pencarian permasalahan, peramalan, rekomendasi kebijakan, monitoring, dan evaluasi. Berikut penjabarannya ;

##### **1. Pencarian Masalah**

Pembangunan Kota Kekerabatan Maja bertujuan untuk dijadikan kota penyangga Ibukota Negara yang diharapkan dapat menampung 2 juta jiwa dan bertujuan untuk memecahkan persoalan yang selama ini berada di sekitar Ibukota Jakarta, disamping sebagai pusat hunian baru, Maja juga diproyeksikan menjadi sebuah pusat ekonomi baru di wilayah barat Jakarta, karena mengingat Jakarta sudah sangat kesulitan mengatasi tingginya laju Urban Migrasi yang terus bertambah seiring waktu. Untuk itu dalam proses pembangunan sebuah Kota Kekerabatan yang disitu terdapat seluruh aspek yang mesti dibangun.

. Maka untuk mengetahui persoalan apa yang terjadi seperti apa konsep dari pembangunan Maja peneliti melalui Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Lebak memperoleh informasi yang valid. Hal tersebut diungkapkan Oleh N.1 kepada peneliti di Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Lebak pada Rabu 10 Agustus 2016 yang mengungkapkan bahwa:



“Konsep pembangunan Maja awalnya merupakan sebuah rencana pembangunan sebuah kawasan pemukiman baru di wilayah barat Jakarta pada saat itu wacana di motori oleh kementerian perumahan rakyat, kenapa pada saat itu dinamakan kota kekerabatan karena pada saat itu terdapat 16 pengembang dari total keseluruhan lahan yang ada dengan total luas 5200Ha, namun ketika terjadi krisis di tahun 98 pembangunan Maja terhenti dan mengalami kebangkrutan, perumahan yang sudah dibangun ditinggalkan dan pada saat itu kita tidak mampu melanjutkan pembangunan karena ketidakmampuan anggaran Pemerintah juga pada saat itu”.

Berdasarkan pada wawancara di atas, dapat peneliti ketahui bahwa konsep dasar dan tujuan dibangunnya Kota Kekerabatan Maja yaitu mulanya disiapkan sebagai kota penyangga Ibukota Jakarta yang berfokus pada persoalan ketersediaan hunian bagi masyarakat yang bekerja di wilayah Ibukota Jakarta. Namun ketika pembangunan tengah gencar dilakukan Indonesia tertimpa persoalan krisis ekonomi yang mengakibatkan terhentinya pembangunan Maja dan berimbas pada proses pembangunan Maja. Pada saat itu pula, Pemerintah tidak mampu membantu pembangunan Maja karena devisa anggaran yang tersedia dan ketidakmampuan pemerintah untuk melangsungkan pembangunan.

Hal serupa juga diungkapkan oleh N.5 di Kantor Bappeda Provinsi Banten, pada Selasa 6 September 2016 yang mengatakan bahwa:

“Konsep dasar KKM yaitu tentang perumahan dan untuk melayani commuter Jakarta yaitu yang bekerja di Jakarta dan pemukim yang berada di wilayah industri Jakarta rencananya sih seperti itu”.

Berdasarkan pada wawancara di atas tersebut, dapat peneliti ketahui bawasannya pembangunan Maja apabila dilihat dari konsep awalnya merupakan pembangunan daerah transit guna pemecahan persoalan yang selama ini terjadi di Jakarta, Maja diproyeksikan dapat memecah persoalan pemukiman kumuh, kemacetan dan lain-lain yang diakibatkan oleh tingginya dan padatnya penduduk

di sekitar Jakarta. Untuk itu pembangunan Maja saat ini difokuskan untuk melayani *comuter* disekitar Jakarta dan untuk pembangunan tahap awal Maja akan difokuskan dititik yang terdapat akses langsung menuju Jakarta.

Pembangunan Maja saat ini di fokuskan disekitar akses yang bisa menghubungkan langsung dengan Ibukota Jakarta untuk itu pada perencanaan yang baru Maja disepakati berdasarkan kesepakatan bersama terhadap pembangunan Maja. Hal tersebut diungkapkan kepada peneliti oleh N.1 di Kantor Badan Perencanaan Pembangunan yang menyatakan bahwa:

“Saat ini pembangunan Maja akan difokuskan pada titik akses yang akan menghubungkan langsung dengan Maja untuk itu saat ini setelah penyempurnaan kelengkapan penunjang yang ada seperti PDAM dan lain-lain, pembangunan Maja difokuskan oleh 4 pengembang yang ada disekitar stasiun Maja yang memiliki luas lahan 1000Ha”.

Dari penjabaran di atas, dapat kita simpulkan bahwa untuk pembangunan tahap awal Kota Maja akan difokuskan di wilayah yang berada di sekitar pusat keramaian yang ada saat ini. Untuk itu, hal tersebut perlu kembali menjadi perhatian serius bagi Pemerintah Daerah untuk dapat membuat perencanaan baru yang kemudian ditentukan titik akses baru untuk mendukung akses publik serta akses pblik lainnya.

Dapat kita ketahui bersama bahwa dari hasil penjabaran yang telah dituliskan diawal, Konsep dari pembangunan Kota Kekerabatan Maja merupakan sebuah produk lama, dan telah direncanakan sejak beberapa tahun silam, namun dapat kita lihat bersama Maja saat ini masih belum dapat dilihat secara nyata dan pembangunan baru dilakukan saat ini dan Maja terlihat ada sebuah pembangunan, untuk itu peneliti ingin mngetahui seperti apa persoalan yang terjadi sehingga

agenda kebijakan sebelumnya tidak terlaksana dan kemudian menjadi bahan evaluasi untuk keberhasilan Maja.

Dalam proses analisis permasalahan, Untuk mengetahui persoalan tersebut maka peneliti melakukan wawancara dengan segenap SKPD (Satuan Kerja Perangkat Daerah), dalam hal ini seluruh instansi yang berkaitan dengan proses keberlangsungan kebijakan pembangunan Kota Keekerabatan Maja. Untuk itu, peneliti melakukan wawancara dengan pihak Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Lebak agar memperoleh informasi yang valid. Hal tersebut diungkapkan oleh N.1 Kepala Sub Bidang Pembangunan Pemukiman dan Prasarana Wilayah Bappeda Kabupaten Lebak di Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Lebak yang mengungkapkan bahwa:

“Kendalanya tidak ada unit yang khusus untuk mengelola Kota Keekerabatan Maja jadi kita selama ini tidak terfokus dan tidak ada sebuah organisasi terkait yang menjadi penyambung dari pembangunan KKM. Selama ini kita terkendala oleh sebuah kewenangan yang ini merupakan bagian dari program pemerintah pusat, sebenarnya kita lumayan bosan. Kita juga menyampaikan kepada konsultan tolong kelembagaan di tekankan”.

Berdasarkan pada hasil wawancara di atas, dapat kita ketahui bahwa dalam proses pembangunan Kota Keekerabatan Maja saat ini dan pembangunan dimasa sebelumnya belum dilaksanakan dengan optimal hal itu dikarenakan tidak ada sebuah unit khusus yang bertugas untuk mengelola dan menjadi penyambung antar pemerintah, masyarakat dengan pengembang agar menjadi terfokus, apa yang akan direncanakan dan apa yang akan direalisasikan. Disamping itu narasumber berpendapat bahwa dalam proses pembangunan Kota Keekerabatan

Maja, pihak pemerintah daerah terkendala oleh sebuah wewenang yang sangat terbatas yang *notabene* program pembangunan Kota Kekerabatan Maja merupakan kebijakan yang sifatnya *Top down*. Untuk itu, disini perlu dibentuk sebuah kelembagaan agar pembangunan lebih terkoordinasi.

Kemudian persoalan lain mengenai permasalahan dalam proses pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak disampaikan oleh N.2 di Kantor Bappeda Kabupaten Lebak sebagai berikut:

“Persoalan menurut saya terletak dipengembang, karena kan tanah sudah punya pengembang semua, gimana kita mau masuk, tapi kan kita koordinasi juga dengan pengembang, nanya ada persoalan sih dalam pembangunan, pngembang minta akses jalan, untuk itu kita siap bangun tapi kita minta tanah untuk membangun”.

Dari penjelasan yang diberikan oleh N.2, peneliti melihat persoalan yang diberikan hampir sama dengan apa yang disampaikan oleh N.1. Sebab persoalan koordinasi menjadi sangat dominan. Hal itu dikarenakan pembangunan Maja merupakan pembangunan yang mengarah pada pembangunan yang dilakukan oleh pihak ketiga yaitu pengembang dalam hal ini mereka yang ditugaskan untuk melakukan program penyediaan hunian dan membangun berdasarkan pada kesepakatan bersama melalui catatan-catatan yang diberikan oleh pemerintah, karena pembangunan Maja bagian dari program pemerintah untuk itu pemerintah harus ikut turun tangan dalam persoalan apa yang dihadapi dan apa yang bisa dibantu.

Persoalan lemahnya koordinasi dan kurangnya infrastruktur menjadi persoalan utama dalam kronologis kebijakan pembangunan Kota Kekerabatan Maja. Disamping masih lemahnya sebuah regulasi yang berupa teknis yang

disampaikan oleh N.1 kepada peneliti, untuk itu tiga *point* utama yang terdapat dalam persoalan pembangunan Kota Keekerabatan Maja menjadi sebuah persoalan yang bisa dijadikan dasar dari alasan mengapa pembangunan Kota Keekerabatan Maja sangat tersendat.

Pendapat lain mengenai persoalan pembangunan Maja yang disampaikan oleh pihak Pemerintah Daerah kabupaten disampaikan oleh N.4 Kepada Peneliti di Kantor Sekretariat Daerah Kabupaten Lebak yang menyatakan bahwa:

“Untuk kasus Maja sebetulnya tidak ada masalah walaupun secara visi pembangunan di lebak sendiri kita tidak berorientasi pada industry jadi kita lebih kearah perbaikan ekosistem, karena lebak dijadikan sebagai green areanya Banten. Namun secara teknis keseluruhan konsep pembangunan Lebak sendiri beda penanganan dengan kasus Maja, kalo maja memang sejak dulu sudah disiapkan menjadi kota penyangga DKI jadi maja juga tidak menghambat kepada green areanya banten, maka nya maja digenjut kearah situ, walaupun kita rasa rugi karena kan masyarakat maja sudah menjual tanah tapi tak kunjung dibangun, dan ditunggalin itu ketidak mampuan kita saat itu untuk membangun lagi”.

Dari penjelasan di atas yang disampaikan oleh N.4 kepada peneliti dalam kasus pembangunan Maja sebenarnya, dari segi kebijakan tidak ada persoalan yang bertentangan dengan visi dan misi pemerintah Daerah saat ini, karena kasus konsep pembangunan Maja sendiri sudah tidak menjadi wewenang dari pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Lebak. Namun, persoalan lain dari apa yang disampaikan oleh N.4 yaitu tentang bagaimana kerugian yang dialami oleh masyarakat Maja saat ini yang diakibatkan oleh tersendatnya pembangunan Maja yang terus berlangsung. Dan hal serupa disampaikan kembali oleh N.7 di Kantor Desa Maja Kabupaten Lebak:

“Dulu sepengetahuan saya masyarakat disini mayoritas petani mereka punya lahan sawah banyak, kebun dan lain-lain tapi ketika tahun Sembilan puluhan ketika ada berita bahwa Maja akan dijadikan kota maka

masyarakat dengan senang hati menjual tanah mereka, tapi ketika uang mereka habis, pembangunan di Maja belum dilaksanakan, uang sudah habis tanah tidak punya mereka sekarang alih profesi menjadi pedagang, bahkan hampir 70% masyarakat saya saat ini pada ngontrak mas karena udah gak punya tanah”.

Dari hasil penjelasan tersebut, bahwa apa yang disampaikan diawal oleh N.4 tentang kerugian yang dialami masyarakat Maja dalam hal ekonomi terhadap kasus Maja jelas dipertegas oleh N.7 kepada peneliti. Bahwa masyarakat banyak yang beralih profesi menjadi pedagang karena, masyarakat saat ini mayoritas sudah tidak memiliki lahan lagi untuk bercocok tanam, Hal tersebut tentu menjadi *point* persoalan baru terhadap kasus Kebijakan Pembangunan Maja.

Dalam hal ini, keterkaitan antara Pemerintah Daerah Provinsi Banten dengan kasus dalam pembangunan Kota Keekerabatan Maja yaitu Provinsi Banten merupakan bagian dari aktor yang terlibat dalam proses pembangunan. Untuk itu dalam prosesnya peneliti melakukan wawancara dengan N.5 di Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Banten:

“Persoalannya yang utama fasilitas yang terjadi kan banyak fasilitas yang belum lengkap karena kan sulit untuk membangun sebuah kompleks perumahan gak mungkin ketika langsung dibangun lengkap, dan saat ini sudah ada beberapa rumah, mungkin masalahnya terletak pada sebuah minat masyarakat, ketika masyarakat mulai minat terhadap hunian Maja maka disitu akan muncul ekonomi, sejauh ini masih dalam proses”.

Berdasarkan pada hasil wawancara tersebut dapat dipahami bahwa persoalan Maja tidak hanya terbatas pada persoalan fasilitas dan kelembagaan semata, namun dalam hal ini ada persoalan yang peneliti menjadi *point* baru yaitu terhadap minat masyarakat terhadap Maja yang sebelumnya sangatlah rendah. Tentu hal tersebut dikarenakan akibat lemahnya akses pendukung yang ada di

wilayah Maja. Hal serupa diungkapkan oleh N.8 terhadap peneliti di Kantor Pemasaran Citra Maja Raya:

“Saya melihat mungkin disamping karena trauma akibat moneter di tahun 1998. Namun disamping itu kita juga melihat akses yang masih sangat buruk dan tidak memadai seperti jalan yang dulu sangat rusak dan sempit serta comuter yang belum masuk sehingga untuk mencapai titik akses Jakarta sangatlah tidak efisien mungkin pengembang sebelumnya enggan untuk melakukan pembangunan di maja ini”.

Dari hasil wawancara tersebut dengan N.8 persoalan terhadap proses pembangunan Kota Kekerabatan Maja disamping karena ada sebuah insiden besar yang terjadi di masa sebelumnya, yaitu adanya krisis moneter di tahun 1998 yang membuat pengusaha pada masa itu enggan untuk memulai kembali investasi di Maja. Akibatnya pembangunan pada saat itu terhenti dan ketidakmampuan semua pihak saat itu tidak mampu untuk kembali melanjutkan dari progres pembangunan Kota Kekerabatan Maja. Alasan lain dari pihak pengembang yaitu masih lemahnya akses menuju Maja saat itu yang menjadikan Maja sangat sepi peminat sehingga untuk melakukan pembangunan sangat tidak mungkin pembangunan pada saat itu untuk dilakukan.

Dari ketiga pihak yang peneliti libatkan dalam proses pencarian masalah diatas peneliti menemukan pola kesamaan persoalan diantara ketiganya, baik Pemerintah Daerah Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, maupun pengembang sepakat dengan pola persoalan infrastruktur menjadi persoalan utama yang mendasari alasan mengapa Maja sangat sulit untuk dikembangkan. Persoalan mengenai lemahnya infrastruktur menjadi dominan karena menjadi pemicu persoalan lain, seperti lemahnya minat hunian terhadap Maja dan tidak

memberikan ketertarikan kepada pengembang pada saat itu untuk melakukan pembangunan.

## 2. Peramalan

Langkah selanjutnya setelah melakukan pencarian masalah yaitu melakukan sebuah peramalan mengenai sebuah kebijakan yang sedang berlangsung. Dalam penelitian mengenai Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak. Peramalan atau *forecasting* dilakukan untuk melihat sejauh mana dan seperti apa perkembangan dari proses pembangunan Kota Kekerabatan Maja. Apabila Maja terbentuk menjadi sebuah kawasan perkotaan atau menjadi sebuah kota satelit baru di masa yang akan datang, dan seperti apa persoalan yang terjadi saat ini apabila kota kekerabatan Maja belum ditangani. Peramalan ditujukan untuk melihat kesamaan atau pola hubungan antara persoalan yang ada saat ini dengan persoalan dimasa sebelumnya. Hal ini menjadi penting karena di masa kebijakan yang akan datang persoalan apa yang akan dibenahi oleh pemerintah. Hal tersebut diungkapkan oleh N.2 kepada peneliti di Kantor Bappeda Kabupaten Lebak yang menyatakan bahwa:

”Saya lihat sekarang investor sudah mulai membangun ya ciputra mulai melakukan pembangunan di dalam karena kan stasiun juga kan udah bagus, tapi kan sekarang pemerintah Daerah yang belum berbuat saya udah usulkan ke dishub coba buat terminal tentukan titik untuk menunjang Maja”.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, bahwa progres dari pembangunan Maja sudah mulai berjalan dengan mulai adanya pembangunan yang dilakukan



pengembang di wilayah Maja. Namun hal lain yang harus dilakukan saat ini, yaitu keseriusan yang dilakukan oleh pihak Pemerintah Daerah sendiri. Untuk segera melengkapi akses pendukung sarana publik yang dapat menunjang keberlangsungan konsep Kota Kekerabatan Maja. untuk itu pemerintah Daerah sebagai tuan rumah harus segera menyediakan sarana pelayanan publik yang akan mendukung terhadap akses Maja, karena di prediksi Kota Kekerabatan Maja di kemudian hari akan menampung satu setengah juta penduduk yang akan bekerja di wilayah Jabodetabek hal serupa juga diungkapkan oleh N.1 di Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah kepada peneliti yang menyatakan bahwa:

“Untuk saat ini sedang dikaji bahwa pembangunan khusus untuk tahap pertama bergeser ke sekitar stasiun Maja nah hal tersebut dimaksudkan untuk memudahkan mobilisasi penduduk yang akan kerja di Jakarta jadi saat ini kita fokus di titik yang seribu hektar dulu”.

Dalam penjelasan tersebut, apa yang disampaikan oleh N.1 senada dengan apa yang disampaikan oleh N.2 sebelumnya. Bahwa untuk tahap awal penyediaan pemukiman Maja difokuskan di titik yang memfunyai akses langsung ke wilayah yang menjadi pusat kegiatan industri seperti wilayah Jakarta Tangerang, dan daerah sekitarnya. untuk itu, pembangunan Maja akan difokuskan di titik stasiun kereta *commuter line* yang saat ini sudah tersedia. Namun disamping persoalan *point* tersebut tentang bagaimana progress dari informasi yang disampaikan oleh kedua informan. Persoalan lain mengenai seperti apa ramalan pembangunan Maja di masa depan disampaikan oleh N.4 kepada peneliti yang menyampaikan bahwa:

“Kita dapat lihat dulu maja yang diperkirakan akan selesai di tahun 98 itu diguncang krisis ekonomi dan bukan hanya krisis ekonomi, saat itu maja ambruk, dan saat ini untuk membangun kembali maja perlu sebuah proses panjang kita perlu perbaikan ekonomi dulu, perbaikan kepercayaan investor kepada pemerintah serta stabilitas politik dan

nasional, dan apabila setabil secara politik dan ekonomi maka kita akan bangun kembali rencana yang sudah disusun termasuk pengembangan waduk karian, itupun salah satu penunjang keberhasilan KKM bahkan kebutuhan air baku bisa dipenuhi bukan hanya maja dan dapat memenuhi Jakarta dan sekitarnya”.

Berdasarkan pada hasil wawancara tersebut, bahwa kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi di masa depan tidak akan lepas dari persoalan bagaimana proses yang berlangsung sebelumnya. Proses pemulihan kepercayaan dan kesetabilan politik nasional menjadi dua *point* tambahan yang disampaikan oleh informan N.4 terhadap peneliti . Bahwa untuk kasus Maja sendiri notabeneanya merupakan sebuah program nasional yang lumayan lama. Untuk itu butuh sebuah komitmen yang kuat agar mewujudkan kembali kepercayaan diri untuk kembali melakukan pembangunan. Namun persoalan lain yang harus dibenahi dan dilengkapi yaitu bagaimana ketersediaan air baku yang bisa disiapkan. Namun mengenai perseolaan ketersediaan air sudah mulai direncanakan

Dan Berdasarkan hasil observasi lapangan yang dilakukan oleh peneliti bahwa pembangunan waduk karian sudah mulai dilakukan dan merupakan salah satu dari penunjang keberhasilan Kota Kekeabatan Maja. hal yang sama juga disampaikan oleh N.8 kepada peneliti di Kantor Pemasaran Citra Maja Raya terhadap kebutuhan air baku yang harus segera disediakan sebagai berikut:

“Tentu kita melihat peluang besar yang ada di Maja saat ini, kita tidak hanya membangun di Maja dari total keseluruhan kota baru, kita juga bangun di samarinda, malang dan daerah lain tentu ini lebih terencana dan tertata dengan baik Karena tidak hanya kita sebagai pengembang namun pemerintahpun turut dalam penyediaan akses Akses pendukung sudah baik dari apa yang kita lihat sebelumnya, jalan akses sudah mulai bagus stasiun

sudah sangat bagus, ya mungkin kita butuh sarana pendukung untuk sarana air baku ya, tapi sudah kita bicarakan dan akan diaktifkan”.

Dari hasil wawancara tersebut, dapat peneliti simpulkan bahwa disamping *point* sebelumnya yang telah disampaikan oleh informan N.1 dan N.4 bahwa penyediaan akses pendukung yang belum memadai dan sarana prasarana harus segera dibentuk. Hal tersebut dimaksudkan sebagai akses pendukung dari apa yang dibutuhkan dikemudian hari. Dan berdasarkan informasi yang peneliti dapat bahwa untuk ketersediaan air baku tahap awal akan disediakan oleh PDAM Kecamatan Maja. Hal tersebut disampaikan oleh N.2 di Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Lebak yang menyatakan bahwa:

“Tentu dukungan kita berupa pembangunan sirip-sirip jalan kita udah benahi, pembangunan Kantor Kecamatan Maja yang prsentatif karena itu sangat penting dong kedepannya akan melayani berjuta penduduk yang datang, disamping itu kita juga sudah mulai mengaktifkan kembali gardu PDAM yang sempat tidak berjalan, ya mudah-mudahan sarana air di tahap awal tercukupi”.

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan N.2 N.1 N.4 N.8 mengenai peramalan terkait kebijakan pembangunan Kota Keekerabatan Maja dapat peneliti simpulkan bahwa pembenahan fasilitas, penyediaan sarana dan prasarana, serta mempersiapkan kondisi sosial masyarakat di Maja menjadi 3 *point* yang saling berhubungan dalam proses kebijakan pembangunan Maja dimasa yang akan datang.

### **3. Rekomendasi Kebijakan**

Rekomendasi kebijakan merupakan langkah selanjutnya yang dilakukan dalam proses analisis kebijakan, setelah mengetahui bagaimana masalah yang

terjadi, dan kemudian melakukan sebuah peramalan untuk masa depan, maka langkah selanjutnya yaitu memberikan sebuah rekomendasi kebijakan terhadap apa yang menjadi persoalan dalam kasus tersebut. Sehingga rekomendasi kebijakan bertujuan untuk menjawab dan menyelesaikan permasalahan yang ada. Dalam penelitian mengenai analisis kebijakan pembangunan Kota Kekkerabatan Maja di Kabupaten Lebak, peneliti mendapatkan informasi mengenai rekomendasi yang diberikan oleh informan yang berdasarkan pada kebiasaan-kebiasaan dari para *policy eksekutor*. yang dalam hal ini mereka sebagai aktor dari kebijakan itu sendiri. Ada beberapa rekomendasi atau solusi yang ditawarkan oleh informan terhadap peneliti salah satunya diungkapkan oleh N.1 di Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Lebak sebagai berikut:

“Permasalahan kita saat ini tentu persoalan tentang bagaimana keseriusan dari pemerintah saat ini. tentu dalam kasus Maja sangat perlu dibentuknya Kelembagaan yang khusus menangani tentang pembangunan Maja maka dalam hal ini kan bukan hanya Maja saja yang menjadi 10 kota baru dalam nawacita pemerintah saat ini, jadi tentunya apabila maja ingin berhasil haruslah dibuat seperti UPT UPT di daerah yang menjembatani masukan dan pembagian tugas agar pembangunan bersinergi dengan baik”.

Pernyataan yang disampaikan oleh Informan N.1 turut dibenarkan oleh Kepala Sub Bidang Pengembangan Kota Besar dan Kota Baru Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang menyatakan bahwa:

“Dalam kasus Maja Saya harapkan semua komitmen terhadap MoU hal itu sangat penting tentang bagaimana acuan yang telah dirancang dapat diikuti oleh seluruh instansi yang terlibat, saya berkeyakinan pasti pembangunan Maja akan terlaksana, dan yang saya harapkan kita berkeinginan untuk mengawal Mou tersebut, kita harus konsisten terhadap apa yang telah disepakati bersama”.

Berdasarkan pada hasil wawancara di atas, dapat peneliti ketahui bahwa rekomendasi kebijakan dalam hal pembangunan Kota Keekerabatan Maja terbatas kepada persoalan lemahnya koordinasi sesuai dengan apa yang diungkapkan oleh N.1 bahwa, persoalan kelembagaan seharusnya segera diatasi. Maksud dari itu ialah pemerintah pusat sebagai aktor inti dalam pembangunan Kota Keekerabatan Maja harus proaktif dalam menjalin koordinasi diantara ketiga pihak yang berkaitan yaitu: Pemerintah Daerah, Pemerintah Pusat dan Pengembang. Dalam hal ini N.1 menyarankan dibentuknya sebuah UPT ( Unit Pelaksana Teknis) yang ada di daerah demi menjalin sebuah koordinasi yang terarah dan terpadu.

Persoalan tersebut peneliti anggap benar bahwa dalam prosesnya apabila tidak terjalin sebuah koordinasi yang baik maka dimasa depan sesuai dengan apa yang diramalkan akan terjadi persoalan yang tumpang tindih, apabila tidak segera dibentuk unit-unit pelaksana dari kementerian yang ada di daerah yang menangani khusus tentang Pembangunan Maja. hal tersebut pula disampaikan oleh N.2 kepada peneliti yang mengungkapkan bahwa:

“Sebetulnya kita hanya perlu fokus terhadap keberlangsungan Maja, jadi semua pihak harus turut mendukung baik masyarakat pemerintah dan pengembang harus dapat berkomunikasi secara baik tentu kelembagaan yang harus ditekankan”.

Pola yang sama terhadap rekomendasi kebijakan yang disampaikan oleh N.2 terkait perlunya kelembagaan yang lebih ditekankan hal ini peneliti anggap wajar, karena dalam kasus Maja yang peneliti lihat berdasarkan pada data yang ada pembangunan sektor-sektor yang berkaitan dengan Konsep Keekerabatan Maja melibatkan banyak pihak dan didalamnya membutuhkan biaya yang sangat besar.

Maka untuk menyelaraskan hal tersebut N.2 pun menyampaikan kembali kepada peneliti terhadap apa yang seharusnya ditempuh sebagai berikut:

“Sejauh ini belum dilakukan sebuah kesepakatan bersama atau MoU pembangunan kota utuh Maja, ya pembahasan disini belum mencakup kedalam faktor faktor penunjang lain seperti segi sosial masyarakat, pusat ekonomi dan lain-lain untuk itu saya juga menyarankan kepada kementrian agar segera dibuat masterplan untuk maja yang utuh agar kedepannya tidak terjadi kesalahan tata ruang dimaja, contoh dibangun pasar dekat perumahan tentu kan itu akan sangat emngganggu kenyamanan, untuk itu agar tidak tumpang tindih saya menyarankan kepada BPIW agar segera membentuk rumusan tentang maja”.

Dari hasil wawancara tersebut, peneliti dapat diketahui bahwa disini terlihat jelas regulasi menjadi sangat penting karena regulasi maja saat ini hanya bersifat umum. Belum ditentukan regulasi khusus yang sifatnya teknis untuk proses pembangunan Kota Kekerabatan Maja. Untuk itu seharusnya segera dibentuk regulasi khusus serta *grand design* tentang konsep Kekerabatan Maja agar dimasa yang akan datang tidak berdampak pada keberlangsungan Kota Maja dan terjadinya sebuah ketimpangan.

#### **4. Monitoring**

Monitoring atau pemantauan kebijakan merupakan langkah kedua dalam proses analisis kebijakan yang dilakukan peneliti. Dalam sebuah kebijakan tentu sebuah proses pemantauan kebijakan sangatlah diperlukan karena bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses kebijakan tersebut berjalan. Monitoring atau pemantauan pelaksanaan kebijakan pembangunan Kota Kekerabatan Maja ini dilakukan oleh seluruh instansi yang terlibat dalam program pembangunan Kota

Kekerabatan Maja. Dan hal tersebut dimaksudkan agar jalannya pembangunan sesuai dengan apa yang direncanakan serta untuk mengetahui bagaimana proses monitoring berikut yang disampaikan oleh N.1 di Kantor Bappeda Kabupaten Lebak terhadap peneliti bahwa:

“Selama ini ya kita terus melakukan sebuah pembahasan bahkan sangat sering disamping itu saya juga sering koordinasi dengan kabupaten tetangga terkait kekerabatan maja tentang apa sih yang sedang pemerintah daerah tersebut lakukan selama ini untuk pembangunan maja”.

Dari hasil wawancara tersebut, dapat diketahui bahwa sesungguhnya monitoring terus dilakukan dan bahkan kasus mengenai kebijakan pembangunan Kota Kekerabatan Maja sudah dirasa sangat jenuh. Hal itu dikarenakan persoalan mengenai Maja tak kunjung usai dan juga memiliki pola persoalan yang sama. Dalam proses pemantauan kebijakan pemerintah daerah menjalankan fungsi pengawasan atas seluruh program yang tengah dilaksanakan di daerahnya. Hal tersebut diungkapkan oleh N.2 terhadap peeliti yang menyatakan bahwa daerah berhak atas pemantauan terhadap berjalannya kebijakan Kota Kekerabatan Maja Sebagai berikut:

“Monitoring sering dilakukan dan kita daerah berhak atas evaluasi namun persoalan yang saya lihat karena kan sejauh ini mereka sangat berhati-hati dalam membangun maja karena dulu disamping fasilitas yang memadai mereka para pengembang masih dirasa trauma dengan krisis moneter di tahun 98 sehingga pembangunannya terkesan mangkrak”.

Pernyataan yang diberikan oleh N.2 tersebut turut dibenarkan oleh informan N.9 selaku pihak pemerintah pusat yang menyatakan bahwa:

“Pemantauan saat ini dilakukan oleh Pemerintah Daerah karena itu kewenangan pemda seperti *site plan* IMB pemnfaatan lahan, itu kewenangan mereka jadi untuk persoalan maja ini kita tak bisa intervensi dulu itu akan bermaslaah, tapi nanti kita lihat bagaimana pola tata ruang

yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah apakah sesuai apa tidak dengan apa yang direncanakan”.

Dari hasil wawancara diatas, dapat diketahui bahwa sesungguhnya monitoring dari kebijakan pembangunan Kota Kekerabatan Maja sudah dilakukan, namun persoalan yang terjadi dilapangan yang dapat disampaikan oleh pemerintah Daerah selama ini terhadap pemerintah pusat belum maksimal dalam hal proses perumusannya. Persoalan lain mengenai sebuah monitoring seharusnya untuk kasus Maja, harus melibatkan seluruh elemen yang terlibat dalam pembahasan serta apa yang menjadi persoalan. Namun apabila sebuah persoalan diabaikan dan bukan menjadi sebuah prioritas dalam proses pembangunan maka tidak heran banyak sekali kebijakan atau program yang bersifat nasional gagal di Daerah. Karena daerah kurang proaktif dalam proses implementasinya.

Hal tersebut disampaikan oleh informan kepada peneliti dan memiliki pola persoalan yang berbeda dalam proses pertanggung jawabannya. dalam proses evaluasi berikut yang disampaikan oleh N.9 selaku Kepala Sub Bidang Pengembangan Kota Besar dan Kota Baru Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat di Kantor Kementerian PUPERA sebagai berikut:

“Kita akan membuat sebuah forum untuk membentuk sebuah tim monitoring dan evaluasi terhadap percepatan pembangunan di maja. namun saya tidak bisa memastikan karena bukan kapasitas saya untuk mendahului bapak Menteri, namun kajian sudah dilakukan mudah-mudahan dalam waktu dekat akan terbit dengan bentuk SK ( Surat Keputusan) atau sejenisnya”.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, dapat diketahui informasi bahwa komitmen untuk keberlangsungan pembangunan Kota Kekerabatan Maja harus



dilakukan oleh Masyarakat juga terutama bagi masyarakat yang tinggal di daerah Maja yang merasakan langsung bagaimana dampak apa yang ditimbulkan dalam proses pembangunan Maja. Masyarakat dapat ikut serta dan mengawasi proses pembangunan Kota Keperabatan Maja karena dalam proses pembangunan tersebut banyak sekali menggunakan baik APBN (Anggaran Pendapatan Belanja Nasional), maupun APBD daerah, namun terkadang evaluasi hanya dilakukan oleh satu pihak yang berwenang. Hal itu diungkapkan oleh N.5 terhadap peneliti bahwa:

“Sebetulnya evaluasi itu dilakuakn pusat ya, tapi konkritnya maja itu akan berhasil dengan dukungan- dukungan insfratuktur sekitarnya, double track udah ada tinggal akses tol yang kita tunggu, jadi kalo maja ingin disukseskan kita harus bangun faktor pendukungnya”.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, bahwa pola pemecahan masalah yang disampaikan oleh N.5 sebagai pihak ke dua sangatlah berbeda dengan apa yang disampaikan oleh N.1 dan N.2 diawal yang menyampaikan informasi bahwa, untuk kasus monitoring atau pemantauan kebijakan seluruh elemen berhak atas itu. Namun untuk pola yang disampaikan oleh N.5 lebih menekankan proses monitoring terhadap pemangku kebijakan yaitu pemerintah pusat.

Dapat kita lihat disini terdapat pola kesaman yang dapat peneliti lihat, bahwa jelas apabila belum ada unit pelaksana yang ditempatkan oleh pemerintah pusat di daerah dalam setiap kebijakan nasional, tentu hal tersebut akan berdampak terhadap lemahnya proses monitoring dan koordinasi. Untuk itu wajar apabila banyak sekali program nasional yang dilakukan di daerah bisa gagal karena kurangnya dukungan kelembagaan yang ada. Untuk itu peneliti

mendapatkan informasi yang valid yang disampaikan kepada peneliti oleh N.8 yang menyatakan bahwa:

“Monitoring dalam pembangunan perumahan pastinya ada, kan kita melakukan pembangunan bagian dari program pemerintah dan rumah yang kita bangun juga disubsidi oleh pemerintah”.

Berdasarkan pada hasil wawancara tersebut bahwa benar monitoring selama ini dilakukan. Namun hasil dari sebuah monitoring tersebut yang terkadang tidak menjadi sebuah masukan terhadap pembahasan yang dilakukan dalam setiap kebijakan yang diambil oleh pemerintah.

## **5. Evaluasi**

Evaluasi kebijakan merupakan langkah terakhir dalam proses analisis kebijakan yang dilakukan oleh peneliti. Tujuan dari evaluasi kebijakan dalam proses analisis kebijakan bertujuan untuk melihat dan menilai apa yang mendasari tujuan, sasaran dan kinerja dari kebijakan tersebut. Dalam penelitian mengenai Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak. Peneliti banyak mendapatkan informasi terkait persoalan evaluasi kebijakan yang kemudian akan dilaksanakan. Evaluasi kebijakan terbaru mengenai Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan dilakukan di tahun 2015 dengan penandatanganan kesepakatan bersama antar pemerintah yang terlibat. Hal serupa diungkapkan oleh N.2 terhadap peneliti di Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah 2016 bahwa:

“Yang terbaru hasil dari evaluasi sebetulnya masih sama seperti yang dulu masih fokus terhadap pembenahan infrastruktur terakhir kemarin waktu bulan puasa kita melakukan MOU dengan Kemen PUPERA bahwa ditargetkan di tahun 2019 ada capaian pembangunan penunjang baru untuk

Maja, dan beberapa point catatan rencana aksi diantaranya peningkatan akses, pengembangan basis ekonomi, kelembagaan, serta regulasi”.

Pernyataan yang diberikan oleh N.2 tersebut turut dibenarkan oleh informan N.9 selaku pihak pemerintah pusat yang menyatakan bahwa:

“Evaluasi belum dilakukan saat ini karena kesepakatan bersama baru dilaksanakan di bulan Juni kemarin, kita masih menunggu bagaimana nanti lanjutan dari tindakan yang diambil oleh mentri apakah aka nada tindak lanjut atau tidak, namun selama ini kita belum melakukan sebuah evaluasi terhadap MoU yang telah dilakukan tersebut”.

Berdasarkan pada hasil wawancara diatas, dapat peneliti ketahui bahwa evaluasi kebijakan dalam proses analisis kebijakan publik bertujuan untuk melihat bagaimana kebijakan tersebut dapat dilaksanakan sesuai dengan nilai, tujuan serta target sasaran kebijakan. Dalam hal ini kebijakan mengenai program pembangunan Kota Kekerabatan Maja yang dibuat oleh pemerintah pusat melalui Kementrian Perumahan Rakyat bawasannya telah dilakukan. Dalam pola kesamaan permasalahan dengan apa yang telah peneliti sampaikan di indikator awal bahwa yang mendasari akibat tersendatnya pembangunan Maja sudah menjadi bahan evaluasi dengan dicantumkan Maja dalam rencana aksi yang akan dilakukan di kurun waktu 2016 sampai dengan proses pembangunan di tahun 2019 yang menekankan terhadap dibangunnya peningkatan akses serta pengembangan basis ekonomi. Hal tersebut diungkapkan kepada peneliti oleh N.4 sebagai berikut:

“Yang harus dilakukan pertama evaluasi pembangunannya, kita harus bekerja sama dengan pengembang sehingga kita tahu apa saja yang sedang dilakukan dan apa yang telah capai, dan kedua yang saya harapkan pengembang lebih serius”.

Berdasarkan pada hasil wawancara diatas, dapat peneliti ketahui bahwa pada proses penyelesaian masalah yang di berikan oleh N.4 kepada peneliti mengacu pada gaya keseharian mereka yang mengungkapkan harus adanya kerjasama dalam hal pembangunan baik Pemerintah maupun pengembang yang melaksanakan proyek tersebut. Dalam evaluasi ini, seharusnya ada sanksi tegas yang diberikan oleh Pemerintah Pusat terhadap pengembang serta Pemerintah Daerah Kabupaten dan Provinsi apabila tidak atau belum melaksanakan program sesuai dengan apa yang telah menjadi kesepakatan bersama. Hal ini bertujuan untuk mempercepat pembangunan akses pendukung serta basis ekonomi di wilayah Maja itu sendiri.

**Tabel 4.2**

**Program Pengembangan Infrastruktur Maja**

No.	Program infrastruktur	Lokasi	Tahun mulai	Tahun akhir	Sumber biaya
	<b>Pengembangan Akses</b>				
1	Pengembangan dan pemantapan jaringan jalan Privinsi Maja-Koleang	Maja- Koleang	2012	2030	APBD
2	Peningkatan dan pembangunan Jalan Parung panjang- Kota Baru Maja	Parungpanjang – Kota Baru Maja	2018	2020	APBD
3	Perbaikan Jalan raya Tenjo	Tenjo-Maja	2018	2020	APBD
4	Pembangunan Jalan akses Pamulang- Maja	Pamulang- Setu-Parungpanjang-Maja	2017	2025	APBD
	<b>Penyediaan Sara Air Baku</b>				
5	Pembangunan Waduk Karian	Kab. Lebak – Provinsi Banten	2015	2019	APBN
6	Pembangunan Saluran Pembawa Air Baku Waduk Karian	Provinsi Banten	2015	2019	APBN
7	Pembangunan Waduk Karian Lanjutan	Kab. Lebak	2017	2025	APBD
	<b>Pembangunan Perumahan</b>				

8	Pembangunan Rumah MBR Bersubsid dan Infrastruktur Pemukiman	Kota Baru Maja	2017	2025	APBD
9	Pembangunan Rumah RSH	Maja. Kabupaten Lebak	2018	2020	APBD
10	Pembangunan Rumah Susun	Maja Kab. Lebak	2018	2020	APBD
	<b>Pengelolaan Sampah</b>				
11	Pembangunan SPAM Maja	Maja, Kab. Lebak	2018	2020	APBD
12	Pembangunan IPLT	Maja Kab. Lebak	2018	2020	APBD
	<b>Perhubungan</b>				
	Pengembangan terminal barang di Kec. Maja	Maja	2018	2023	APBN - APBD
	Pengembangan Prasarana terminal tipe C	Maja	2017	2018	APBN – APBD

Sumber: Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah KemenPUPERA 2016

Dengan diberlakukannya sebuah penerapan sanksi diharapkan pembangunan yang akan dilaksanakan ditahuh yang akan dilaksanakan sampai dengan selesai sebagaimana Tabel. 4.2 dapat terlaksana dengan baik hal itu disampaikan oleh N.1 kepada peneliti yang menyatakan bahwa:

“Sebetulnya proses evaluasi terus dilakukan namun apabila proses tersebut hanya sebatas pada proses tidak ada tindakan yang diambil ya sampai kapanpun persoalan maja akan tertap terjadi, rencana aksi yang akan dilakukan dari hasil evaluasi kemarin yang terbaru seperti kelembagaan peningkatan akses serta regulasi mudah-mudahan terlaksana dengan baik”.

Berdasarkan pada hasil wawancara diatas, dapat peneliti ketahui bahwa hasil dari pada evaluasi program pembangunan Maja ditahun sebelumnya menjadi sebuah sorotan dimana dalam kasus maja saat ini. Disamping belum memiliki sebuah rencana teknis yang kuat tentang pembentukan kota, juga belum memiliki kelembagaan yang secara utuh mengani terhadap persoalan Maja. Dari pola yang peneliti ketahui terhadap gaya dari pemecahan masalah yang disampaikan oleh

pemerintah daerah yang notabene department B menyampaikan beberapa *point* utama diantaranya: keseriusan yang harus dituangkan dalam aksi kerjasama antara pengembang dan pemerintah serta kelembagaan yang membentuk adanya sebuah koordinasi yang terarah serta sanksi-sanksi yang diberikan apabila capaian keluar dari apa yang akan ditargetkan.

Persoalan kelembagaan seharusnya dapat ditangani dengan baik oleh Pemerintah Pusat melalui Bidang Pengembangan Infrastruktur Wilayah di kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Dikarenakan persoalan yang ada saat ini berada pada kondisi bagaimana penyediaan sarana dan prasarana pendukung serta bagaimana kelembagaan yang akan memayungi seluruh bentuk koordinasi dan pembagian tugas yang akan diimplementasikan, hal serupa juga disampaikan oleh N.8 kepada peneliti mengenai persoalan yang dihadapi dalam proses pembangunan Maja merupakan persoalan aksibilitas yang tersedia untuk itu N.8 menyatakan kepada peneliti bahwa:

“Evaluasi terus dilakukan tentu hal itu bertujuan untuk menelaraskan visi dari pembangunan Kota Keekerabatan Maja, kita udah sering ko melakukan kajian-kajian ilmiah tentang konsep dari maja itu sendiri bahkan kemarin saya dengar sudah terjadi Mou lagi untuk keberlangsungan Maja.

Berdasarkan pada hasil wawancara tersebut, dapat peneliti ketahui bahwa pada proses teknis evaluasi sebetulnya menjadi tanggung jawab dari seluruh pemangku kebijakan yang terlibat dalam proses pembangunan Kota Keekerabatan Maja, namun untuk permasalahan yang terjadi dalam lingkup kelembagaan organisasi dan koordinasi tentu itu menjadi tugas Pemerintah Pusat yang dibidangi

oleh kementerian di Bidang Pengembangan Infrastruktur Wilayah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Dan dari segi anggaran karena dalam proses penyediaan infrastruktur tidak hanya menggunakan dana APBN tapi didalamnya terdapat dan swasta serta dana APBD daerah tentu proses evaluasi dan monitoring tentunya harus dilakukan oleh seluruh *stakeholder*, sehingga progress dari rencana aksi yang akan dilaksanakan ditahun selanjutnya dapat terealisasi dengan baik.

#### **4.6 Pembahasan Hasil Penelitian**

Berdasarkan pada hasil pemaparan diatas mengenai gambaran dari proses kebijakan pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak dapat diketahui bahwa persoalan yang terjadi dikarenakan karena belum siapnya para pemangku kebijakan yang ada saat ini untuk melakukan sebuah pembangunan, sehingga memberikan kesan kepada masyarakat bahwa pemerintah belum serius untuk menangani persoalan yang ada di wilayah Ibukota Jakarta. Tentu hal ini akan berakibat pada penambahan persoalan yang ada di wilayah kota-kota industri yang ada saat ini. Berbagai macam persoalan seperti tingginya angka Urbanisasi yang menjadikan Ibukota akan semakin rumit akan daya tampung untuk ketersediaan lahan Ibukota yang semakin menyempit, tentu hal itu akan mengakibatkan kepada persoalan-persoalan seperti pelanggaran tata ruang di Ibu Kota Jakarta dan akan berimbas pada penyalahgunaan tanah yang saat ini marak terjadi di Ibukota.

Berbagai persoalan sosial, ekonomi, dan lingkungan akan semakin banyak terjadi apabila solusi terhadap persoalan yang ada di Jakarta tidak segera diatasi. Untuk itu dengan dibangunnya kota satelit baru yaitu Kota Maja bertujuan untuk menjadi penyangga serta memenuhi kebutuhan lahan hunian, serta dapat mengurangi persoalan yang ada selama ini di Ibu Kota Jakarta. Untuk itu apabila pemerintah pusat serius untuk menangani persoalan Ibu kota Jakarta maka pemerintah juga harus komitmen untuk melakukan pemecahan persoalan. Mengapa pembangunan Kota Maja menjadi sangat potensial untuk dikembangkan, karena disamping akses yang relatif mudah dan juga dapat diakses oleh sarana transportasi public Maja juga memiliki lahan yang memadai dengan kisaran Luas Maja: 15.511,07 Ha (Meliputi 7 Kecamatan yaitu : Kec. Maja, Kec. Curug Bitung, Kec. Solear, Kec. Tigaraksa, Kec. Tenjo) kontur yang ideal apabila dilihat dari segi pembentukan kota sebagaimana gambar 4.1 dibawah ini;



**Gambar 4.2****Delinasi Kota Baru Maja**

Sumber: Bappeda Kabupaten Lebak (2016)

Dapat kita lihat, bahwa Maja sesungguhnya sangat strategis untuk dilakukan sebuah pembangunan. Terlebih saat ini sarana transportasi publik yang telah tersedia seperti *commuter line* serta akses jalan nasional yang mebaik tentu menjadi *point* penting untuk mendukung keberhasilan Maja. Serta dengan dilakukannya proses pembangunan akses baru yaitu jalan nasional atas prakasa Pemerintah Pusat yang akan segera diselesaikan. Untuk itu sebetulnya tidak ada alasan lagi bagi para *stakeholder* baik Pemerintah maupun pengembang untuk kembali menunda proses dari pembangunan Kota Kekerabatan Maja.

Pada mulanya konsep pembangunan Kota Kekerabatan Maja merupakan bagian dari rencana kerja Kementrian Perumahan Rakyat. Namun seiring waktu

ketika Maja kembali booming pasca krisis moneter di tahun 1998, Maja kembali menjadi sebuah pembahasan. Dan pada saat itu Maja masuk kedalam rencana aksi dalam RPMN 2015-2019 dan termasuk kedalam pembangunan 10 Kota Baru publik dan Maja masuk kedalam pembangunan 10 Kota Baru tersebut, yang kemudian Maja kembali akan dihidupkan.

Apabila dilihat dari konsep kontelasi wilayah kawasan pembangunan Kota Kekerabatan Maja berada di tiga wilayah kabupaten, yakni Lebak, Tangerang, dan Bogor, dan persoalan yang menjadi penghambat dalam proses pembangunan Kota baru ialah penyediaan akses dan sarana pendukung, untuk itu dalam proses pembangunan tahap awal Kota Kekerabatan Maja mengusung konsep yang memadukan akses public di Kawasan Sekitar Stasiun Maja yang dikembangkan dengan Konsep TOD (Transit Oriented Development) yang memadukan fungsi Stasiun Maja dengan kawasan disekitarnya seperti perdagangan, jasa, permukiman, fasum, dan fasos. Hal itu bertujuan untuk memudahkan mobilisasi penduduk yang akan melakukan kegiatan diluar wilayah Maja seperti Jakarta dan sekitarnya.

**Tabel 4.3**

**Profil kawasan prioritas TOD Maja**

1. Luas lahan sekitar 100 Ha
2. Merupakan pusat kegiatan daerah Maja
3. Kondisi strategis dan dilalui oleh jaringan jalan raya Maja
4. Kondisi lalu lintas masyarakat semakin ramai dan sering terjadi kemacetan.
5. Tersedianya sarana kesehatan (puskesmas, klinik, apotek), perdagangan/perniagaan (minimarket, pertokoan, Pasa maja, bank) , pendidikan seperti SD dan SMP.

6. Pada saat ini telah tumbuh permukiman yang lumayan ramai dan cenderung tidak teratur.
7. Terdapat perumahan Citra Maja Raya dan Permata Mutiara Maja yang sudah memulai melakukan pembangunan perumahannya.
8. Terdapat kawasan lindung berupa sempadan jalur kereta api dan keberadaan situ cicinta
9. Terdapat kantor Komando Distrik Militer 0603 dan Komando Rayon Militer 0303 Maja.

Sumber: RPK Kota Baru Maja 2016

Dalam hal ini yang menjadi fokus utama dalam fokus pembangunan tahap awal Kota Kekerabatan Maja yang mengusung dengan konsep TOD (Transit Oriented Development) dan dijadikannya trigger stasiun Maja sebagai titik awal pembangunan maka perlu dilakukan sebuah upaya penanganan yang bersifat urgensi sebagai berikut:

- a. Potensi Terjadi Kekumuhan
- b. Kemacetan
- c. Penanganan Drainase
- d. Penyediaan Air Bersih
- e. Penanganan Area Tangkapan Air

**Gambar 4.3**  
**Konsep Kawasan TOD Maja**



Sumber: RPK Kota Baru Maja, 2016

Apabila persoalan tersebut tidak segera ditangani, tentu persoalan tersebut akan berakibat terhadap keberlangsungan Kota Satelit Maja dimasa yang akan datang. Untuk itu perlu dirancang berbagai strategi agar persoalan tersebut dapat diminimalisir kemungkinan buruknya. Tentu pemerintah dalam hal ini tidak bisa tutup mata, persoalan yang urgensi dengan secepatnya agar segera ditangani dan dilakukan pembangunan. Dengan terbentuknya Kota Baru Maja tentu akan menjadikan Maja sebagai basis ekonomi kota yang baru berupa kegiatan industri yang akan berkembang disekitar kawasan-kawasan permukiman yang telah dibuat. Tentu hal tersebut harus segera dicarikan solusinya. Untuk itu melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat peneliti mendapatkan informasi atas seperti apa strategi yang akan dilakukan dalam pembangunan Maja dengan dilakukan rencana aksi sebagai berikut:

**Tabel 4.4**  
**Strategi Pengembangan Kota Maja**

STRATEGI 1	STRATEGI 2
1. Pengendalian harga lahan	1. Harga lahan serendah mungkin di kawasan industry
2. Insentif & Disinsentif terkait kinerja	2. Industri Perintis oleh pemerintahan dengan dukungan infrastruktur dasar (Jalan, Air, Listrik)
3. realisasi pembangunan unit rumah oleh pengembang	3. Pengendaliah harga lahan (Swasta+Pemerintah)
4. Penetapan titik lokasi MBR berbasis TOD	4. Kemudahan perijinan bagi investor industri
5. Pengembangan jaringan jalan oleh swasta dengan mengikuti hirarki & perundangan	
6. Insentif keterpaduan jaringan jalan antar pengembang	
7. Insentif bagi pengembang yang mandiri dalam penyediaan air bersih.	

Sumber: RPK Kota Baru Maja KemenPUPERA 2016

Berdasarkan tabel 4.2 diatas, strategi yang akan ditempuh dalam program kerja pembangunan Maja kedepan, merupakan hasil dari proses kajian yang terjadi selama ini dalam kasus serta kebutuhan yang terjadi dalam proses

Pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak. Sebetulnya kebijakan mengenai tujuan dari pembangunan Kota satelit Maja bukan hanya pembangunan yang bersifat sektoral, hal itu dikarenakan tujuan dari pembangunan memiliki kegunaan yang bersifat *Multiplier effect* atau akan memiliki efek yang lebih banyak dalam segi keuntungan. Tentu hal itu memerlukan sebuah kesiapan yang sangat matang agar ketersediaan akan kebutuhan dasar dalam sebuah kota dapat terpenuhi. Dan dalam prosesnya pembangunan Maja dimasa depan justru tidak menjadikan persoalan baru atau dengan istilah hanya memindahkan persoalan seperti banjir, keacetan, dan kumuh yang selama ini banyak terjadi di kota-kota besar.

Kemudian tujuan lain dari dibangunnya Kota Maja yaitu bertujuan untuk melakukan keseimbangan pembangunan yang selama ini hanya berpusat di JABODETBEEK untuk itu pembangunan dilakukan dengan menggunakan daerah yang masih tertidur di wilayah barat Jakarta agar dapat menyokong atau mendukung kegiatan ekonomi di Wilayah Ibukota Jakarta. Tentu disamping dua hal tadi pembangunan Maja akan sangat menguntungkan terhadap Pemerintah Daerah dalam hal ini dalam upaya peningkatan PAD dari bidang jasa dan pajak. Tentu itu akan berdampak terhadap tingkat kesejahteraan masyarakat lebak yang masih dibawah kemiskinan.

**Tabel 4.5**  
**Perbandingan Indeks Pembangunan Manusia (IPM)**  
**Se-Provinsi Banten Tahun 2011-2013**

No.	Kabupaten/Kota	IPM		
		2011	2012	2013
1.	Pandeglang	68,77	69,22	69,64
2.	Lebak	67,98	68,43	68,82
3.	Tangerang	72,05	72,36	72,82
4.	Kab.Serang	69,33	69,83	70,25
5.	Kota Tangerang	75,44	75,72	76,05
6.	Kota Cilegon	75,60	75,89	76,31
7.	Kota Serang	71,45	72,30	73,12
8.	Kota Tangerang Selatan	76,01	76,61	77,13
<b>BANTEN</b>		70,95	71,49	71,90

Sumber: BPS Kabupaten Lebak, 2015

Dalam konsep kebijakan publik ada tahapan dimana tahapan tersebut biasanya disebut dengan analisis kebijakan. Berbeda dengan evaluasi dan implementasi yang hanya melihat kepada alur dari proses kebijakan yang ada, untuk kasus analisis kebijakan lebih dikenal dengan studi kebijakan. Dalam prosesnya analisis kebijakan menjadikan peneliti bisa lebih luas untuk menilai tentang bagaimana proses kebijakan berlangsung baik dalam bentuk formulasi maupun evaluasi. Untuk pemahaman lain mengenai Analisis kebijakan yaitu

merupakan serangkaian aktivitas intelektual dan praktis yang bertujuan untuk menciptakan, menilai, dan mengasumsikan pengetahuan dalam proses kebijakan.

Dalam analisis kebijakan yang peneliti lakukan mengenai analisis kebijakan pembangunan Kota Kekeabatan Maja di Kabupaten Lebak, peneliti menggunakan *Grand theory* analisis dengan 5 indikator yang ditawarkan oleh Dunn. Konsep analisis kebijakan tersebut peneliti gunakan dalam proses Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekeabatan Maja di Kabupaten Lebak. Dan dalam tahapan analisis kebijakan mengenai proses pembangunan Kota Kekeabatan Maja dapat diuraikan sebagai berikut:

Pada tahap pertama mengenai indikator perumusan masalah, dalam tahapan ini peneliti banyak menemukan informasi melalui Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Lebak. Berdasarkan pada temuan lapangan bahwa banyak permasalahan yang terjadi dalam proses pembangunan Kota Kekeabatan Maja yang belum mendapatkan solusi serta titik temu atau penyelesaian masalah. Diantaranya seperti persoalan koordinasi, kelembagaan, regulasi, dan SDM. Yang secara umum permasalahan tersebut antara lain disebabkan oleh beberapa persoalan diantaranya; pertama, proses koordinasi yang sangat minim dikarenakan dalam pengimplementasian mengenai pembangunan Kota Kekeabatan Maja tidak diatur secara teknis antara pelaksana dan pengawas kebijakan.

Dalam hal ini, belum adanya sebuah lembaga yang dibentuk dari Pemerintah Pusat yang berfungsi dan bertugas sebagai penyambung dan untuk fokus melakukan pengawasan terhadap kontrol atas pembagian beban kerja yang



telah ditetapkan dalam kesepakatan bersama antar pemerintah atau instansi yang terlibat dalam pembangunan Maja.

Dalam hal ini, untuk memaksimalkan koordinasi dan sebuah kontrol perlu dibentuknya sebuah unit pelaksana teknis dari pihak Pemerintah Pusat dalam hal ini diwakili oleh Kementerian PUPERA yang dapat membentuk tim independen dan ditempatkan langsung di daerah Maja guna dapat mengkoordinasikan, dan memonitoring jalannya proses kebijakan serta dapat menampung seluruh masukan yang ada terkait proses pembangunan kota Keekerabatan Maja. Namun hal tersebut telah mendapat titik terang bahwa dalam prosesnya berdasarkan informasi yang peneliti peroleh. Bahwa, Pemerintah Pusat saat ini melalui Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah sedang melakukan kajian untuk membentuk sebuah tim monitoring dan evaluasi dalam proses pembangunan Maja namun hal tersebut masih dalam proses dan belum dipastikan.

*kedua*, belum adanya penguatan dari segi regulasi terkait Konsep Kota Keekerabatan Maja, hal ini sangat dibutuhkan mengingat Maja saat ini sudah mulai dalam proses pengembangan tahap awal dengan konsep TOD. Peneliti menghawatirkan apabila dalam jangka dekat tidak segera dilakukan sebuah regulasi baru dan kajian yang lebih serius mengenai tata kota Maja. Hal itu peneliti pastikan akan berdampak buruk dan berakibat seius pada keberlangsungan Kota Maja di masa depan. Yang justru akan menimbulkan persoalan seperti banjir, macet, dan yang lebih parah lagi yaitu tidak sinergisnya penempatan-penempatan dalam penentuan tata ruang kota. Tentu itu akan menghambat terhadap keberhasilan Maja dimasa depan. Untuk itu dalam hal ini proses

monitoring dan evaluasi harus segera dilakukan dan dalam hal ini Pemerintah Daerah Kabupaten Lebak harus lebih bekerja banyak dalam proses pengawasan dan lebih selektif lagi terhadap seluruh perijinan yang masuk dan mengawasi jalannya pembangunan yang dilakukan pengembang di Maja.

Selanjutnya pada tahapan kedua dalam proses analisis kebijakan yaitu peramalan (*forecasting*). Pada tahap peramalan dalam keberlangsungan pembangunan Kota Keckerabtan Maja sebagai Kota satelit baru. Maja diproyeksikan akan menampung lebih dari dua juta jiwa dari para pekerja yang datang dari wilayah industri disekitarnya. Dalam proses analisis kebijakan tentang Maja yang dalam hal ini akan diproyeksikan untuk menjadi Kota Satelit tentu tidak akan lepas dari persoalan-persoalan dasar yang umum. Dan itu akan memiliki pola sama berdasarkan pada persoalan yang terjadi di masa sekarang. Dan kasus tersebut sudah banyak terjadi dikota –kota besar sekitarnya. Persoalan seperti banjir, kemacetan, dan ketersediaan kebutuhan air baku dan akses pendukung yang tersedia harus seminimal mungkin akan kemungkinan buruknya. Untuk itu Maja harus dapat menyediakan kebutuhan tersebut dan berdasarkan penelitian yang dilakukan dilapangan bersama dengan Pemerintah Daerah Provinsi Banten serta Pemerintah Kabupaten Lebak dan berdasarkan data yang didapat berikut proyeksi kebutuhan Maja di masa 10 tahun yang akan datang sebagai berikut:

**Tabel 4.6**  
**Proyeksi Kebutuhan Maja di Masa Depan**

<b>Infrastruktur</b>	<b>Eksisting</b>	<b>Kebutu han (2025)</b>	<b>Gap</b>	<b>Kesimpulan / keterangan</b>
<b>Kebutuhan Air Bersih</b>	700 Liter/ Detik	3.474.8 25.696	3.474. 824.9 96	Dengan supplay yang ada masih butuh pengembangan sumber-sumber air yang baru seperti sumber air baku dari DAM Karian dan Pengembangan IPAM Maja
<b>Sampah</b>	Sudah ada TPA Cihara dengan Kapasitas 2.915 m <sup>3</sup> /hari dan Rencana pengembangan TPA Degung menjadi 2500 m <sup>3</sup> /ha			Timbulan sampah yang ada tidak akan dapat di tampung sehingga butuh sistem pengolahan sampah melalui konsep 3R sehingga samapah yang dibuang ke TPA dapat direduksi.
<b>Jaringan Jalan</b>	466	402	64	Telah dilakukan MoU untuk Pembangunan Jalan Nasional dengan Jarak 64KM dengan Lebar 40M
<b>Listrik</b>	240	268.11	268.1	Melihat kondisi supplay

		9.300	19.06 0	dikaitkan dengan kebutuhan maka pelayanan pemenuhan kebutuhan listrik di Kota Baru Maja maka akan dapat terpenuhi.
--	--	-------	------------	--

Sumber: Bappeda Kabupaten Lebak, (2016)

Dilihat dari tabel diatas perkiraan untuk Maja di masa depan, mengenai hal dasar yang menjadi kebutuhan dan dalam jangka waktu tertentu harus segera dipenuhi dan dipercepat pembangunannya. Dari empat hal dasar tersebut seperti kebutuahn air bersih, pengolahan samapah, penambahan akses jalan serta kebutuhan listrik konsumen, harus segera dilengkapi fasilitasnya. Karena apabila satu saja kebutuhan dasar tersebut tidak terpenuhi tentu akan berdampak pada aspek lain, sebagai contoh: apabila ketersediaan air baku atau air bersih tidak terpenuhi tentu hal ini akan berdampak pada persoalan minat masyarakat untuk tinggal di Maja. namun dalam segi penyediaan air baku Maja akan didukung dengan dibangunnya bendungan karian yang diproyeksikan tidak hanya dapat memenuhi kebutuhan Kota Maja namun juga dapat mendukung kegiatan yang ada di luar wilayah Maja seperti Jakarta, tangerang dan sebagainya.

Adapun persoalan lain mengenai persoalan akses yang tersedia, disamping telah membaiknya sarana transfortasi publik yang ada di Maja seperti: stasiun yang sudah membaik sebagaimana apa yang telah peneliti lihat serta akses jalan poros yang sudah dalam tahap perbaikan. Dan kedepan tentu Maja perlu akses yang lebih besar agar dapat memobilisasi masa dengan konsentrasi yang lebh

besar yang diproyeksi akan menampung lebih dari jutaan jiwa. Tentu dalam hal ini Pemerintah Daerah dan Pemerintah Pusat harus bersinergi serta bekerja sama dalam melaksanakan beban kerja yang telah disepakati bersama dan ditentukan dalam MoU agar terjadi keselarasan dalam pembangunan.

Persoalan lain mengenai pengolahan sampah tentu ini menjadi hal dasar karena kebanyakan persoalan mengenai kota banyak terletak dalam pengolahan sampah, dan untuk kebutuhan listrik ini yang sangat penting karena kebutuhan kota besar akan sebuah listrik akan sangat tinggi terlebih kedepan maha di proyeksikan juga akan menjadi wilayah ekonomi baru tentu akan mengundang banyak pelaku industry di dalamnya.

Langkah ketiga dalam analisis kebijakan yang peneliti gunakan yaitu rekomendasi kebijakan. Dari hasil observasi lapangan yang peneliti lakukan di dalam proses Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja. Ada beberapa usulan yang menjadi usulan alternatif yang dijadikan rekomendasi sebuah kebijakan dalam pembangunan Kota Kekerabatan Maja, dengan membentuk pola sebagai berikut;

1. Pola integratif, yaitu perlu dibentuknya sebuah regulasi khusus yang mengatur keseluruhan tentang pengembangan Maja mulai dari penataan ruang, amdal dan sanksi-sanksi tegas terhadap proses pelaksanaan pembangunan Kota Kekerabatan Maja.
2. Pola Distributif, yaitu mendistribusikan wewenang fungsional berdasarkan pada kewenangan yang akan diambil oleh Pemerintah Daerah dalam proses langkah kebijakan yang di ambil untuk keberlangsungan Maja.

Selain pembentukan pola rekomendasi diatas diharapkan tidak hanya untuk menjawab segala persoalan yang ada didalam proses pembangunan Kota Kekerabatan Maja, melainkan juga dapat menjadikan keterpaduan pembangunan. Selain membentuk pola-pola selanjutnya juga dibentuk poin-poin rekomendasi dalam kebijakan pembangunan Kota Kekerabatan Maja, antara lain;

- a. Membentuk regulasi khusus di tingkat Nasional yang mengatur keseluruhan mengenai konsep Kota Satelit Maja.
- b. Membentuk badan atau unit pelaksana teknis dari pihak Kementrian yang ditempatkan langsung di Daerah guna melakukan fungsi koodinasi dan asistensi.
- c. Penyelarasan tata ruang, pemenuhan akses pendukung, serta penyediaan kebutuhan dasar.

Pembentukan pola-pola rekomendasi tersebut diharapkan dapat menjawab segala persoalan dan tidak hanya itu pembentukan pola-pola tersebut juga dapat mengelola secara utuh atas keberlangsungan pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak.

Selanjutnya langkah keempat dalam proses analisis kebijakan terhadap kasus pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak. Yakni pemantauan atau biasa disebut dengan proses monitoring. Dalam proses pemantauan kebijakan mengenai proses pembangunan Kota Kekerabatan Maja, dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, diantaranya pemantaun dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah baik itu Pemerintah Kabupaten/Kota maupun

Pemerintah Provinsi yang terlibat dalam proses pembangunan Kota Kekeraabtan Maja. atau bisa juga melalui pemantauan yang dilakukan Pemerintah Pusat. Hal itu diharapkan agar dapat mengawal atas keberlangsungan dari program-program yang berlangsung baik itu program nasional maupun daerah. Dalam hal ini pemantauan ditujukan untuk melaksanakan pemantauan proses pembangunan Maja sesuai dengan apa yang telah disepakati bersama antar pemerintah terhadap target dan sasaran yang telah ditentukan.

Selain pemantauan yang dilakukan oleh pemerintah, pemantaun kebijakan mengenai Pembangunan Kota Kekerabatan Maja juga dapat dilakukan oleh masyarakat. Masyarakat harus proaktif dalam menilai dan melaporkan segala macam hal yang dianggap menyimpang dan bermasalah terhadap proses pembangunan yang sedang dilaksanakan atau yang akan dilaksanakan. Tentu dalam hal iniperan serta masyarakat dalam proses pembangunan Maja sangatlah dibutuhkan. Diakrenakan pembiayaan terhadap pemenuhan fasilitas pembanguan Maja menggunakan dana yang berasal dari tiga sumber yaitu Swasta sebagai pengembang, BUMN dan BUMD sebagai pemerintah yang didalamnya menggunakan dana yang berasal dari pajak masyarakat yang telah dibayarkan.

Selanjutnya dalam proses pelaksanaan pemantaun mengenai program pembangunan Kota Kekerabatan Maja, Pemerintah Pusat harus memberikan sanksi-sanksi terhadap pemerintah daerah dan pengembang apabila mereka tidak memetui aturan dan rencana aksi yang telah disepakati bersama.

Dalam pemberian sanksi ini, Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan juga Kementrian Keuangan dapat menjatuhkan teguran serta sanksi

tegas bagi siapa saja yang tidak sejalan dengan arahan kebijakan yang ditetapkan. Sanksi tersebut ditujukan kepada seluruh *stakeholder* baik itu kepada Pemerintah Daerah terkait, Gubernur, Bupati dan juga pengembang nakal yang tidak patuh terhadap arahan akan program Nasional yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat. Sanksi dapat dilakukan dengan bentuk teguran tertulis; peringatan tertulis; pengurangan Dana Alokasi Khusus; bahkan sampai kepada sanksi pemecatan atau pencabutan ijin investasi.

Langkah selanjutnya dalam analisis kebijakan yaitu evaluasi kebijakan. Evaluasi kebijakan ini bertujuan untuk memperoleh informasi yang valid dan relevan atas kinerja dari hasil sebuah kebijakan. Evaluasi dapat didefinisikan sebagai pengukuran terhadap tingkat pencapaian rencana program dalam proses pembangunan Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja atau Kota Satelit Maja. Evaluasi menjadi tugas dan tanggung jawab dari kementerian PUPERA ditingkat Nasional, Gubernur ditingkat Provinsi, dan Bupati di tingkat Daerah.

Berdasarkan pada hasil dari inventarisasi dan hasil dari penelitian teknis yang telah diuraikan diatas, dapat diketahui bahwa terdapat beberapa hal yang perlu mendapatkan perhatian dan penekanan dalam kasus Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja. Yang mana perlu adanya sebuah regulasi baru berupa Undang-undang atau Keputusan Presiden yang mengatur dan memperkuat dasar dari pembangunan Kota Kekerabatan Maja. Untuk itu Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Lebak melalui Bidang Pengembangan prasaran dan infrastruktur wilayah mengusulkan sebuah regulasi teknis dan pembentukan kelembagaan mengenai kebijakan Pembangunan Kota



Kekerabatan Maja. Hal itu bertujuan untuk mengatur dan dapat mengelola secara terpadu pembentukan Kota Kekerabatan Maja.

Demikian analisis dan pemaparan dari hasil penelitian Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak. Hasil analisis dari penelitian ini merupakan petunjuk bahwa perlu dibentuknya sebuah komitmen baru dengan diterbitkannya sebuah regulasi teknis dan pembentukan kelembagaan dalam kasus Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja. demikian juga dengan penyediaan sarana dan prasarana pendukung yang harus segera dilakukan agar tahap awal dalam proses pembangunan Maja dapat disukseskan dengan Konsep TOD (Transit Oriented Development). Yang memadukan fungsi Stasiun Maja dengan kawasan disekitarnya seperti perdagangan-jasa, dan permukiman.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan pada hasil analisis dan temuan lapangan yang telah peneliti sampaikan di atas, maka peneliti menyimpulkan bahwa dalam proses kebijakan Pembangunan Kota Keekerabatan Maja sebagai Kota Satelit Baru belum dilaksanakan secara baik dan maksimal. Hal ini dikarenakan masih banyaknya persoalan yang belum dilaksanakan dengan optimal seperti kelembagaan, regulasi dan koordinasi. Berikut peneliti simpulkan hasil penelitian dari Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Keekerabatan Maja di Kabupaten Lebak:

Dalam tahap perumusan masalah, ditemukan beberapa persoalan seperti lemahnya koordinasi serta regulasi yang dikarenakan belum adanya kelembagaan yang secara khusus menangani Maja atau belum adanya sebuah unit teknis pelaksana dalam pembangunan Maja. Yang seharusnya dibentuk oleh Pemerintah Pusat dalam hal ini Kementrian PUPERA sebagai motor dalam pembangunan Kota Satelit Maja.

Selanjutnya pada proses peramalan, terlihat banyak hal yang perlu dibentuk dan dibenahi agar tidak menjadi permasalahan yang justru akan merugikan. Tentu persoalan seperti belum optimalnya sarana dan prasarana penunjang seperti permasalahan kebutuhan air baku, pasokan listrik, pengolahan sampah, dan akses jalan yang belum sepenuhnya baik hal tersebut pula yang menjadikan Maja sangat lesu untuk dilakukan pembangunan.

Kemudian pada proses tahapan rekomendasi kebijakan, dalam keberlangsungan pembangunan Kota Kekerabatan Maja Pemerintah harus segera membuat sebuah regulasi teknis dengan membuat arahan-arahan kebijakan dan membentuk *site plan* utuh tentang rencana tata kota Maja untuk itu masukan terhadap rekomendasi kebijakan yang telah diberikan kedepannya agar segera dilakukan supaya persoalan yang sebelumnya terjadi tidak terulang dimasa yang akan datang dan akan berjalan dengan optimal.

Pada pemantauan kebijakan atau pada tahap monitoring, kasus mengenai Pembangunan Kota Kekerabatan Maja tidak hanya menjadi tanggung jawab dari pemerintah Pusat melainkan tanggung jawab dari seluruh elemen yang terlibat, baik Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Pengembang maupun Masyarakat juga harus turut andil dalam mengawasi jalannya proses pembangunan Kota Kekerabatan Maja.

Pada tahapan akhir dalam analisis kebijakan yaitu evaluasi. Dalam tahapan ini, evaluasi dalam proses pengembangan Kota Kekerabatan Maja sebetulnya telah dilakukan beberapa kali sesuai dengan kronologis kebijakan yang berlangsung. Namun, evaluasi dilakukan oleh Kementrian Perumahan Rakyat beserta seluruh jajarannya tidak memberikan sebuah efek yang baik karena tidak berimbas pada sebuah hasil dari pembangunan.

## 5.2 Saran

Berdasarkan pada kesimpulan yang peneliti peroleh dari hasil peneli peroleh dari hasil penelitian di atas, maka peneliti memberikan beberapa saran yang dapat dijadikan masukan dalam Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja sebagai Kota satelit baru, adapun saran-saran tersebut sebagai berikut;

1. Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai fasilitator dalam kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja perlu membentuk sebuah UPT atau Unit Pelaksana Teknis yang ditempatkan langsung di Maja. Dengan cara membentuk lembaga teknis yang bertanggung jawab langsung terhadap Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Tujuannya untuk meningkatkan proses koordinasi dan penguatan kelembagaan terhadap seluruh stakeholder yang terlibat dalam proses pengembangan Kota Baru Maja.
2. Perlu dibentuknya sebuah regulasi khusus yang bersifat teknis dalam proses pembangunan Kota Kekerabatan Maja, baik itu bersifat Nasional seperti Undang-undang ataupun yang bersifat lokal baik itu Peraturan Bupati atau Peraturan Daerah. Hal tersebut dapat dilalukan dengan cara menentukan Maja sebagai kawasan prioritas pembangunan serta memberikan kapasitas anggaran yang lebih besar untuk pembangunan.
3. Untuk memenuhi kebutuhan atas keperluan mendasar dimasa yang akan datang perlu dibangunnya akses publik dan sarana baru, agar ketersediaan air baku, serta listrik dapat terpenuhi. Hal itu dapat dilaksanakan dengan

melakukan kerjasama bersama pihak lain atau swasta yang kemudian bermitra dengan Pemerintah agar lebih terkelola dengan baik.

4. Perlu dilakukannya kajian mengenai seperti apa dampak yang ditimbulkan dari pembangunan Kota Maja terhadap sisi sosial dan lingkungan serta peningkatan kesejahteraan masyarakat, khususnya masyarakat yang tinggal di wilayah Maja. Kajian dilakukan dengan melakukan kerjasama pemerintah dan lembaga lain yang melibatkan peneliti dari pihak universitas atau profesional yang membidangi dalam bidang sosial.
5. Dalam proses evaluasi kedepan, perlu disepakati atau dibentuk sebuah sanksi tegas bagi seluruh *stakeholder* yang terlibat dalam pembangunan Maja. Baik itu berupa pencabutan ijin investasi bagi pengembang yang bermasalah dan juga bisa berupa penghentian sementara aliran dana perimbangan yang masuk ke Pemerintah Daerah apabila tidak mengikuti dari apa yang telah disepakati bersama dalam proses pembangunan Maja.
6. Pemerintah Daerah sebagai pelaksana dalam proses kebijakan pembangunan Kota Maja harus konsisten dan komitmen terhadap kesepakatan bersama yang telah dibuat, harus selektif dalam menerima ijin investasi, serta terus mengawasi proses berjalannya pembangunan dan mengawasi target dari peruntukan perumahan bersubsidi yang sedang dibangun di Maja.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU:

Agustino, Leo. 2006. *Dasar-dasar Kebijakan Publik*, Bandung, Alfabeta.

Dunn, Willliam N. 2013. *Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Irawan, Prasetia. 2006. *Penelitian Kualitatif dan kauntitatif untuk Ilmu-ilmu sosial*. Departemen Ilmu Administrasi FISIP UI.

Maleong, Lexy J. 2013. *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.

Soehartono, 2004. *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial dan Ilmu Sosial Lainnya* . Bandung: Remaja Rosdakarya.

Bungin, Burhan. 2009. *Analisis Data Penelitian Kualitatif: Pemahaman Filosofis dan Metodologis ke Arah Penguasaan Model Aplikasi*. Jakarta: PT Raja Grapindo.

Pasalong, Harbani. 2013. *Metode Penelitian Admiistrasi Publik*. Bandung: Alfabeta.

Nugroho, Riant. 2012. *Analisis Kebijakan*. Jakarta: PT. Elex MediaKomputindo.

Nugroho, Riant. 2014. *Metode Penelitian Kebijakan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Subarsono, 2014. *Analisis Kebijakan Publik: Konsep, Teori dan aplikasi*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Sugiyono, 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.

Suharto, Edi. 2004. *Analisis Kebijakan Publik*. Bandung: PT. Alfabeta.

Winarno, B. 2007. *Kebijakan Publik Teori dan Proses*. Yogyakarta: Media Persada.

Syafari, Agus, Sumaryono. 2012. *Pembangunan Masyarakat*. Banten: Untirta Press.

Nugroho, Iwan. 2004. *Pembangunan Wilayah prespektif Ekonomi, Sosial dan Lingkungan*. Jakarta: Pustaka LP3ES Indonesia.

Siagian, P. Sondang. 2008. *Administrasi Pembangunan, Konsep, Dimensi, dan Strateginya*. Jakarta: Bumi Aksara.

Agustino, Leo. 2016. *Dasar-dasar Kebijakan Publik edisi Revisi* Bandung, Alfabeta.

#### **DOKUMEN:**

UU No.23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

PP No.48 Tahun 2014 tentang Masterpaln Percepatan dan Perluasan Ekonomi Indonesia.

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Lebak tahun 2014-2019.

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Provinsi Banten tahun 2012-2017.

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Lebak Tahun 2014-2034.

Seurat Kemenpera No 02/Ktps/M/1998.

Dokumen Focus Group Discussion Kemenpera dan Bappeda Kabupaten Lebak 2015.

**SUMBER LAIN:**

Amin, Mirna MT. 2010. *Kota Kekerabatan Maja dan Masa Depan*. Asisten (Deputi Pengembangan Kawasan Sekala Besar).

Proyek Prestisius di Banten <http://www.tangerangekspres.com/7proyek-prestisius-dibanten>. diakses pada tanggal 25 November 2015 pukul 20:00 WIB

Petters B. Guy. 2002. *A Garbage Can Prespective*. Institute for Advanced Studies, Vienna

Dokumen Profil Pembangunan Provinsi DKI Jakarta: 2013

<http://simreg.bappenas.go.id/document/Profil/Profil%20Pembangunan%20Provinsi%203100DKI%202013.pdf>





## KEMENTERIAN NEGARA PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

### DEPUTI BIDANG PENGEMBANGAN KAWASAN

Jalan Raden Patah I No. 1 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12110

## NOTULENSI RAPAT KERJA TIM FASILITASI PENGEMBANGAN KEMBALI KOTA KEKERABATAN MAJA

Ruang Rapat Prambanan, Rabu, 25 November 2009

### I. Umum

- a. Hari/Tanggal Rapat : Rabu / 25 November 2009
- b. Waktu : Pukul 08.30 WIB - selesai
- c. Tempat : Ruang Rapat Prambanan, Lt.II W. I
- d. Pimpinan Rapat : Sekretaris Kementerian Negara Perumahan Rakyat
- e. Peserta yang Hadir :

1. Dr. Ir. Iskandar Saleh, MA, Sekretaris Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Tim Pengarah
2. Drs. Junus Sulchan, M.Si, Deputi Menpera Bidang Pengembangan Kawasan selaku Wakil Ketua Tim Pengarah
3. Dr. Ir. Yusuf Yuniarto, MA, Staf Ahli Menpera Bidang Otonomi Daerah
4. Ir. Amien Roychanie, Staf Ahli Menpera Bidang Sosial dan Peran Serta Masyarakat
5. Ir. Sri Hartoyo, Dipl.SE, ME, Staf Ahli Menpera Bidang Ekonomi dan Keuangan
6. Ir. Rahim Siahaan, CES, Staf Ahli Menpera Bidang Ilmu Pengetahuan dan Teknologi
7. Ir. Jamil Ansari, SH, MM, Staf Ahli Menpera Bidang Hukum dan Pertanahan
8. Dr. Hazaddin TS, Asisten Deputi Sistem Pengembangan Kawasan selaku Ketua Tim Inti dan Ketua Pokja Bidang Pembangunan Infrastruktur
9. Ir. Prawoto Sukarso, CES, Asisten Deputi Penguatan Kerjasama Kelembagaan, Deputi Bidang Perumahan Swadaya selaku Anggota Tim Inti
10. Gede Ary GM. Divisi Perencanaan & Perancangan, Perum Perumnas selaku anggota Tim Inti
11. Ir. Mirna Amin, MT Asisten Deputi Pengembangan Kawasan Skala Besar, Deputi Bidang Pengembangan Kawasan, selaku Ketua Pokja Penataan Ruang
12. Dr.Drs.H.Muhammad Dimiyati, MSc Asisten Deputi Keterpaduan Prasarana Kawasan, Deputi Bidang Pengembangan Kawasan, selaku Ketua Pokja Pertanahan
13. Handoyo Kristyanto, Ketua Tim Advokasi dan Sertifikasi Anggota, DPP REI selaku Ketua Pokja Pemasaran dan Kemitraan
14. Drs. Eddy Pudjianto, M.Si Asisten Deputi Pola Pembiayaan, Deputi Bidang Pembiayaan, selaku Wakil Ketua Pokja Bidang Pemasaran dan Kemitraan
17. Luh Irawaty GM. Divisi Pertanahan, Perum Perumnas selaku anggota Pokja Pertanahan
18. Nur Maksudi, SH.M.Si Kepala Bidang Penyediaan Lahan, Asisten Deputi Pengembangan Kawasan Skala Besar, Deputi Bidang Pengembangan Kawasan, selaku Anggota Pokja Bidang Pertanahan
19. Aucke Aulia K GM Regional III, Perum Perumnas, selaku Anggota Pokja Bidang Pertanahan
20. Ir. Hardi Simamora, MPL Kepala Bidang Kebijakan Strategik, Deputi Bidang Pengembangan Kawasan, selaku Anggota Pokja Pembangunan Infrastruktur
21. Ir. Poltak Sibuea, M.Eng.Sc Kepala Bidang Keterpaduan Prasarana Antar Kawasan, Deputi Bidang Pengembangan Kawasan, selaku Anggota Pokja Pembangunan Infrastruktur
22. Ir. Haryo Sasongko, M.Sc Staf Khusus, Sekretaris Kementerian Negara Perumahan Rakyat, selaku Anggota Pokja Bidang Kelembagaan
23. Ir. Siti Budihartati, MT Kepala Bidang Perencanaan Kawasan, Asisten Deputi Sistem Pengembangan Kawasan, Deputi Bidang Pengembangan Kawasan, selaku Anggota Pokja Bidang Kelembagaan
24. Ir. Atik Niene Nierani, M.Si Asisten Deputi Keresasian Kawasan, Deputi Bidang Pengembangan Kawasan, selaku Anggota Pokja Bidang Pemasaran dan Kemitraan
25. R. Budiono Subambang, ST., MPM, Kepala Bidang Investasi Pengembangan Kawasan, Deputi Bidang Pembiayaan, selaku Anggota Pokja Bidang Pemasaran dan Kemitraan
26. Ir. Irma Yanti, MT Kepala Bidang Keresasian Kawasan dan Hunian Berimbang, Asisten Deputi Keresasian Kawasan, Deputi Bidang Pengembangan Kawasan, selaku Anggota Pokja Bidang Pemasaran dan Kemitraan
27. Ir. Bambang Yuwono Wakil Sekretaris Jenderal DPP APERSI, selaku Anggota Pokja Bidang Pemasaran dan Kemitraan
28. Perwakilan dari PT Jamsostek (Persero)
29. Perwakilan dari Pemerintah Kabupaten Lebak
30. Perwakilan dari Ditjen Perkeretaapian, Departemen Perhubungan

- |   |   |
|---|---|
| <p>15. Ir. Sri Haryati, Dipl.HE Kepala Bidang Pengelolaan, Asisten Deputi Pengembangan Kawasan Skala Besar, Deputi Bidang Pengembangan Kawasan, selaku Anggota Pokja Bidang Penataan Ruang</p> <p>16. Sri Maharani, SH Direktur Konsolidasi Tanah, Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan, Direktur Jenderal Konsolidasi Tanah, Badan Pertanahan Nasional RI, selaku anggota Pokja Pertanahan</p> | <p>31. Perwakilan dari Ditjen Bina Pembangunan Daerah, Depdagri</p> <p>32. Perwakilan dari Ditjen Penataan Ruang dan Direktorat Jenderal Cipta Karya, Departemen PU</p> |
|---|---|

## II. Sesi Paparan

### a. Butir-butir Penting Paparan dari Deputi Bidang Pengembangan Kawasan, Kementerian Negara Perumahan Rakyat

- a. Dalam jangka panjang, perlu dikembangkan kawasan perumahan dan permukiman skala besar di lahan yang terjangkau bagi MBR (murah) di arah barat Jabodetabek, untuk mengantisipasi kebutuhan lahan untuk hunian di DKI Jakarta dsk meningkat pesat dan semakin mahal, selain itu untuk mengimbangi pertumbuhan permukiman ke arah timur Jakarta.
- b. Dengan pertimbangan potensi yang dimiliki Maja (lahan masih murah, potensi akses kereta api, telah berkembangnya Karawaci dan BSD), maka Maja didorong untuk menjadi permukiman skala besar yang terjangkau, sesuai dengan SK Menpera No. 02/KPTS/M/1998 tentang Penetapan Pengembangan Kota Kekerabatan Maja.
- c. Pasca krisis ekonomi 1998 s/d saat ini, perkembangan Kota Kekerabatan Maja (KKM) sangat lambat, bahkan permukiman yang sudah dibangun ( $\pm 3000$  unit), banyak yang ditinggalkan pemilikinya.
- d. Sejak tahun 2006, Kemenpera sudah berupaya memfasilitasi pengembangan kembali KKM, antara lain melalui: 1) Rapat dan Fasilitasi Studi Kasiba (2006 - 2008), 2) Rapat Koordinasi 15 April 2009 dan 3) Rapat Koordinasi 9 Juni 2009.
- e. Kemenpera mengusulkan agar KKM dikembangkan sebagai Pusat Perumahan Pegawai (PNS/TNI/Polri dan Swasta) sebagai "*Trigger*".
- f. Tim Kerja Fasilitasi Pengembangan Kembali KKM telah dibentuk, berdasarkan SK Menpera No. 51/g.
- g. Luas KKM mencapai 10.900 ha, tetapi hanya 3.565,49 ha yang baru dikuasai oleh 16 Pengembang. Lahan terbangun mencapai 78,82 ha, sehingga masih ada potensi pengembangan lahan seluas 10.821 ha lagi.
- h. Berdasarkan Rencana Pengembangan Hunian dan Kapasitas, wilayah KKM meliputi:
  - a. Kec. Maja, Kabupaten Lebak (Prov. Banten) seluas 5.250 ha (262.500 unit rumah)
  - b. Kec. Cisoka/Tigaraksa, Kabupaten Tangerang (Prov. Banten) seluas 3.000 ha (150.000 unit rumah)
  - c. Kec. Tenjo, Kabupaten Bogor (Prov. Jawa Barat) seluas 2.650 ha (132.500 unit rumah)
- i. Akses menuju Maja yaitu:
  - a. Akses melalui tol: Tol Jakarta-Merak, keluar Pintu Tol Balaraja Barat – Cengkudu – Cisoka – Maja ( $\pm 68,14$  km/ $\pm 2,5$  jam). (Ruas Cengkudu-Maja rusak sedang 30%)
  - b. Akses non tol:
    - 1) Jakarta (Jl. Raya Daan Mogot) – Kota Tangerang – Bitung – Balaraja – Cengkudu – Cisoka – Maja ( $\pm 78$  km/ $\pm 3$  jam)
    - 2) Jakarta (Jl. Raya Daan Mogot) – Cikokol – Serpong – Cisauk – Curug – Parung Panjang – Jasinga – Maja ( $\pm 100$  km/ $\pm 3$  jam 45 menit) (Ruas Parung Panjang-Maja rusak sedang 30%)
  - c. Akses melalui ibukota kabupaten terdekat
    - 1) Rangkasbitung (Ibukota Kab. Lebak) – Kopo – Maja, ( $\pm 22$  km/  $\pm 60$  menit)
    - 2) Tigaraksa (Ibukota Kab. Tangerang) – Maja, ( $\pm 15$  km/  $\pm 40$  menit)
- j. Rute transportasi bus antar kota, yaitu Maja – Kopo – Cikande - Jl. Raya Serang – Pintu Tol Balaraja – Pintu Tol Tangerang – Terminal Kalideres ( $\pm 86$  km/ $\pm 2$  jam 45 menit)
- k. Pada saat ini, jumlah Kereta Api melayani Stasiun Maja 30 KA (15xpp). Jalur KA menuju Maja masih jalur tunggal, hanya Tanah Abang – Serpong, jalurnya menuju Jakarta yaitu:
  - a. Jalur Ganda Tanah – Abang – Serpong : 24 km
  - b. Jalur Tunggal Serpong – Maja : 35 km
- l. Waktu tempuh KA T.Abang – Maja sekitar 65 menit, jika *double track* sudah ada waktu tempuh diperkirakan  $\pm 45$  menit.

- m. Investasi yang telah dilaksanakan di Maja, meliputi:
  - a. Pemprov Banten melaksanakan Rekondisi dan Pelebaran Jalan Maja – Cisoka - Tigaraksa (12 km) total Rp. 15,95 M dan bantuan teknis penyusunan rencana tata ruang Maja, dll
  - b. Pemkab Lebak dan Tangerang telah membangun saluran air bersih (200 l/dt) Rp. 13 M, dan pembangunan beberapa prasarana jalan dengan total investasi Rp. 39,30 M.
  - c. Pengembang telah membangun sekitar 2975 unit rumah dan infrastruktur lingkungan
  - d. Perumnas dan pengembang lainnya telah melaksanakan pembebasan lahan
- n. Pasca krisis ekonomi 1998, sampai saat ini perkembangan Maja sangat lambat, sebagian besar rumah yang telah dibangun belum terisi dan cukup banyak yang telah ditinggalkan. Rumah terbangun baru 2.975 unit dari total target 545.000 unit (0,5 %). Jaringan infrastruktur yang telah terbangun kurang terpelihara dan cenderung rusak. Bahkan sebagian pengembang berada dalam program PT. Perusahaan Pengelola Aset (717 ha)
- o. Potensi Kegiatan Pendukung Maja sebagai Kota Baru, antara lain: Kota Baru Lippo Village & BSD, Kawasan Industri Cikupa, Pelabuhan Bojonegara, Tol Jakarta-Merak, Jalur Kereta Api dan Bendungan Karian.
- p. Tindak lanjut dari hasil rapat koordinasi tanggal 15 April 2009 yang lalu, yaitu: 1) Pelaksanaan rapat lanjutan yang lebih bersifat teknis dan operasional tanggal 9 Juni 2009 dan 2) Penyepakatan struktur Tim Fasilitas Kota Kekerabatan Maja beserta tugas dan tanggung jawab masing-masing.
- q. Tindak lanjut dari hasil rapat koordinasi tanggal 9 Juni 2009 yang lalu, yaitu: 1) Telah diterbitkan SK Kepmenpera No. 51/KPTS/M/2009 tentang Pembentukan Tim Fasilitas Pengembangan Kembali Kota Kekerabatan Maja dan 2) Sebagai *trigger* untuk mendorong dimulainya pengembangan, Pemerintah berinisiatif mengembangkan Maja sebagai pusat perumahan pegawai (PNS/TNI/Polri & karyawan swasta)
- r. Maja sangat berpotensi untuk dikembangkan menjadi perumahan pegawai karena PNS Jabodetabek belum memiliki rumah (31%), selain itu potensi infrastruktur kawasan yang sudah ada (jalur ganda kereta api KRL (diperkirakan selesai 2011), pembangunan dam karian (potensi energi dan air bersih), dukungan Pemda Provinsi Banten dan Kabupaten Lebak/Tangerang/Bogor dalam bentuk investasi fisik, lahan yang sudah dapat ijin cukup besar dan sudah ada permukiman/infrastruktur dasar.
- s. Selain itu, untuk mendorong pengembangannya sebagai perumahan pegawai akan diberikan kebijakan insentif kepada pegawai untuk bertempat tinggal di Maja: 1) mempercepat pengembangan sarana dan prasarana transportasi massal (pembangunan *double track* jalur KA, penyediaan *feeder bus* dari stasiun ke kawasan perumahan, peningkatan kualitas pelayanan angkutan umum yang sudah ada, dll), 2) Insentif angkutan pegawai (potongan tarif angkutan umum dan potongan harga tiket KA), 3) Fasilitas kredit kepemilikan rumah, dan 4) Peningkatan pelayanan PSU kawasan dan lingkungan perumahan (Permenpera No.10 Tahun 2007).
- t. Rapat selanjutnya akan dilaksanakan pada tanggal 16 Desember 2009, untuk membahas: 1) Pembahasan materi TOR Master Plan Kota Kekerabatan Maja, 2) Penyampaian informasi kebutuhan rumah pegawai dari masing-masing instansi terkait, 3) Menyepakati langkah-langkah strategis pengembangan rumah pegawai dan kawasan Kota Kekerabatan Maja secara makro, dan 4) Presentasi dan penetapan rencana kerja masing-masing kelompok.

**b. Butir-butir Penting Paparan dari DPP REI**

- Sebelumnya telah dilaksanakan koordinasi antara DPP REI dengan DPD REI Jabar, Banten dan DKI Jakarta. Pada dasarnya, REI sudah siap untuk terlibat dalam pengembangan kembali Kota Kekerabatan Maja. Antusiasme juga terlihat pada para pengembang yang telah membebaskan tanah
- *Approach* terhadap konsep dan strategi pengembangan Maja pada dasarnya lebih kepada pihak swasta
- Sampai 10 (sepuluh) tahun ke depan, Menpera akan berusaha untuk meminimalkan atau menghilangkan lingkungan permukiman kumuh. Kondisi pada tahun 2010 dinilai cukup baik bahkan lebih baik dari tahun 2009, untuk mendukung perkembangan sektor properti. Momentum dan kondisi ini diharapkan bisa dimanfaatkan dalam upaya pengembangan kembali Kota Kekerabatan Maja
- Namun, diperlukan rekonfirmasi kembali, bahwa program pengembangan Kota Kekerabatan Maja merupakan program nasional. Untuk itu, landasan hukum yang lebih baku dan *firm* sangat

dibutuhkan untuk memberikan kepastian. Hal ini dikarenakan pengembang-pengembang yang telah membebaskan lahan membutuhkan dukungan ini, terutama karena dulunya pengembangan kawasan ini pernah gagal. Dengan adanya Tim Kerja ini, REI mengusulkan agar selanjutnya, dibentuk Badan tingkat nasional yang bertanggung jawab dalam tataran pelaksanaan

- Melalui diskusi internal, DPP REI berkesimpulan bahwa Maja harus dikembangkan sebagai penyangga Kota Jakarta, artinya Maja tidak menjadi simpul yang aktif namun cenderung pasif. Untuk itu, Maja sebaiknya dikembangkan sebagai kawasan permukiman baru skala besar, bukan kota baru (yang memiliki kawasan industri, dll). Walaupun demikian, kawasan permukiman ini tetap saja membutuhkan fasilitas-fasilitas lainnya, yang dapat memenuhi kebutuhan para penghuninya. Visi ke depan adalah menciptakan kota permukiman baru, kota permukiman modern, masa depan, yang sangat lengkap, dan juga dapat menjadi contoh bagi daerah-daerah lain yang mengalami kesulitan dalam pengembangan kawasan permukiman skala besar. Sebagai penyangga DKI Jakarta, kota ini sebaiknya dikembangkan dengan fasilitas modern dan dengan pembatasan/pengendalian pada *effective area*. Permukiman juga sebaiknya cenderung vertikal, sehingga kawasan lindung (hutan) dan pertanian tetap dapat dipertahankan untuk kenyamanan penghuni. Selain itu, kawasan ini juga dipenuhi dengan fasilitas umum dan area publik. Dengan konsep ini, permukiman yang bisa ditampung di kawasan ini diperkirakan sekitar 2,5 juta - 3 juta unit. Namun, konsep ini tetap terbuka untuk masukan terhadap pengembangan *horizontal housing*
- Dengan konsep di atas, yang dibutuhkan oleh pengembang adalah kepastian hukum. pemerintah diharapkan bisa menjadi motor untuk pembangunan infrastruktur pendukung, terutama transportasi
- Pendekatan pembangunan perumahan dan permukiman dengan pembangunan infrastruktur pendukung sebaiknya tidak *sequensial*, namun paralel. Dengan catatan, persepsi semua pihak yang terlibat dalam proses pengembangan Maja sudah sama
- Menurut REI, perumahan pegawai sebagai konsep yang tepat. Kata *trigger* mungkin kurang tepat, namun konsep ini lebih kepada *try out pilot project Master Plan* Maja yang akan disusun
- Terkait dengan kebutuhan pembentukan badan pelaksana, tim kerja ini sebaiknya menetapkan hal-hal apa saja yang perlu dilaksanakan ke depan, khususnya pada masing-masing bidang. Yang menjadi badan pengelola ini nantinya adalah lembaga yang memiliki dana. Badan pelaksana ini sebaiknya juga dapat diberi izin lokasi terhadap lahan seluas 10.900 ha Maja sekarang. Badan pelaksana sebaiknya dipimpin oleh Perum Perumnas. Dalam hal ini, pihak REI dan para pengembang siap untuk mendukung, sebagai pemegang saham (menyetorkan tanah yang sudah dibeli, menyetorkan dana pembangunan awal), agar badan ini mendapatkan dana terutama pada tahap-tahap awal sosialisasi. Badan pelaksana pengembangan Maja ini sebaiknya dalam bentuk konsorsium, dengan anggota antara lain berasal dari REI
- Terkait dengan *Master Plan*, diperkirakan akan dibutuhkan dana sekitar Rp 10 M. Tentu hal ini tergantung dari tingkat kedetilannya. Dana ini memang tidak sedikit. Hal ini juga menunjukkan bahwa upaya pengembangan kembali Kota Keekerabatan Maja membutuhkan dana awal untuk investasi. Pendanaan penyusunan Master Plan ini bisa diharapkan bisa dikoordinasi dan diinisiasi oleh badan pelaksana.

### c. Butir-butir Penting Paparan dari Perum Perumnas

- Perumnas pada dasarnya sangat mendukung agar KKM bisa berjalan kembali, dengan harapan agar tidak terjadi lagi *stagnansi* yang kedua kalinya. Oleh karena ini, *development concept* pengembangan Kota Keekerabatan Maja ke depan perlu dipikirkan sebaik-baiknya
- Sampai saat ini, belum ada bisnis pembangunan perumahan yang bisa memberikan *benefit* bagi para pengembang atau investor di Kota Keekerabatan Maja
- Terkait dengan konsep pengembangan, dari rencana tata ruang terkait, telah kita ketahui bahwa di sekitar kawasan ini telah berkembang zona2 industri yang sangat berpengaruh terhadap pengembangan kembali KKM
- Konsep pengembangan Maja:  
Maja diharapkan bisa berkembang sebagai kota baru dan mandiri, dengan tema spesifik dan tematik, yang bisa memberikan lapangan kerja baru bagi penghuninya. Maja sebaiknya tidak dibangun sebagai kota untuk tempat tinggal *commuter*. Seandainya KKM dikembangkan untuk rumah pegawai, terlebih dahulu infrastruktur kota harus dibangun (tol, infrastruktur (listrik, dll)

harus dibangun terlebih dahulu. Sehingga pembangunan perumahan pegawai tidak mengalami nasib yang sama dengan sebelumnya. Perumnas mengalami beberapa hal seperti ini, misalnya di parung panjang, yang mengalami kondisi yang kurang lebih sama dengan Kota Kekerabatan Maja. Untuk itu, perlu dibentuk tim perumus konsep pengembangan Maja yang dibantu oleh konsultan yang kompeten dalam bidang HBU.

- Strategi :
  - Diperlukan deliniasi terhadap wilayah Kota Kekerabatan Maja. Selain itu, dibutuhkan juga *mapping* terhadap status kepemilikan dan penggunaan tanah aset-aset Perumnas, REI, Pemkab, dll. Selain itu, penetapan *Master Plan* sebaiknya dilakukan oleh Mendagri atau Keppres, yang substansi harus tetap memperhatikan revisi dari RTRW kabupaten-kabupaten terkait
  - Pembentukan badan pengelola kawasan juga sebaiknya ditetapkan dengan Keppres.
  - Penyediaan sarana transportasi *double track* ke arah Maja
  - Dukungan pendanaan dari pemerintah pusat
  - Masukan untuk penyusunan master plan : 1) Alternatif 1 : kota industri, 2) Alternatif 2 : kota sekolah internasional
- Langkah-langkah strategis ke depan yang akan dilakukan Perum Perumnas ke depan adalah:
  - Melakukan strategi komunikasi dengan pada *stakeholder* untuk mendukung visi KKM
  - Melakukan kerjasama terintegrasi dengan pemerintah pusat, guna penyusunan *Master Plan*
  - Kerjasama dengan pemerintah provinsi dan kabupaten terkait, guna mendapatkan dukungan terhadap pembuatan *Master Plan*, dukungan potensi untuk pengembangan, penyediaan infrastruktur perkotaan dan *land banking*
  - Kerjasama dengan mitra lainnya (BUMN, BUMD, developer swasta, PLN, PDAM, dll)

### III. Sesi Tanggapan dari Pokja

#### a. Tanggapan dari Pokja Penataan Ruang

- Dalam UU 26 2007 pasal 4 tentang Penataan Ruang, dinyatakan bahwa penataan ruang berdasarkan wilayah nasional dan tata ruang perkotaan. selain itu, ada juga penataan ruang berdasarkan nilai strategis kawasan, yang terdiri dari kawasan strategis nasional sampai dengan kawasan strategis kabupaten/kota. Selain itu, di dalam pasal 14 ayat 3 UU yang sama, diatur mengenai RRTR (Rencan Rinci Tata Ruang) sebagai operasionalisasi dari RUTR kota maupun kabupaten). Dalam pasal yang sama juga disampaikan mengenai perlunya ada *zoning regulation* (sebagai operasionalisasi RUTR namun lebih pada konteks pengendalian)
- Pada tahun 2006 telah dibuat rencana rinci tata ruang Kasiba Maja, walaupun untuk konteks kawasan masih belum tepat karena luas kawasan Maja yang lebih dari Kasiba. Namun dalam *outline plan*-nya ada visi dan misi Kota Kekerabatan Maja yang sepertinya perlu ditinjau kembali
- Ada beberapa misi pengembangan kawasan yang diusulkan dalam *outline plan* RRTR ini antara lain yaitu 1) kemudahan aksesibilitas, 2) lingkungan yang layak huni, dan 3) ekonomi berbasis agroindustri.
- Apabila kita mengacu kepada UU No.26 Tahun 2007, dan dengan dikaitkan dengan peta konstelasi Maja secara nasional, dapat terlihat bahwa keberadaan rel KA dan tol Jakarta sampai Merak menjadi indikasi adanya dukungan dari skala nasional. Kebutuhan tol terlihat memang sangat signifikan untuk pembangunan Maja. Pada tahun 2006 telah ada komitmen dari Ditjen Bina Marga untuk mengembangkan tol baru ke kawasan Maja
- Untuk memberikan dasar hukum bagi pengembangan kembali Kota Kekerabatan Maja, pemerintah daerah bisa diminta dan perlu menetapkan kawasan Maja sebagai kawasan strategis kabupaten dalam RTRW masing-masing. Selain itu, pemerintah daerah juga perlu menyusun *zoning regulation* di kawasan Maja yang masuk ke dalam wilayah administratif masing-masing kabupaten. Hal ini diperlukan terutama terkait dengan otonomi daerah, peran pemerintah daerah justru harus lebih diutamakan. Hal ini bukan berarti pemerintah pusat tidak berperan. Tim Fasilitasi ini bisa menjadi dasar yang kuat untuk dukungan fasilitasi pemerintah pusat bagi pengembangan Maja.

- Terkait dengan konsep pengembangan Maja sebagai kota baru, perlu dilihat dan dikaji mengenai persyaratan dan kondisi yang dibutuhkan oleh suatu wilayah untuk dinyatakan sebagai kota baru, sesuai dengan PP No.34 Tahun 2008
- Terkait dengan konsep perumahan pegawai sebagai *trigger*, konsep ini tidak dapat berdiri sendiri, namun harus diikuti dengan kegiatan ekonomi lainnya, misalnya konsep kota industri, kota pendidikan, dll. Di sekitar Kota Keekerabatan Maja sekarang ini sudah ada kawasan perkebunan yang bisa saja menjadi salah satu alternatif terhadap dukungan pengembangan kawasan, misalnya melalui konsep agroindustri atau dukungan pengembangan kawasan, misalnya melalui konsep agroindustri atau *agrocyberindustry*
- Terkait dengan konsep pengembangan kawasan Maja sebagai kawasan pendidikan (internasional), sepertinya kurang memungkinkan, mengingat kelompok sasaran pengembangan kawasan ini adalah masyarakat berpenghasilan rendah. Sementara di satu sisi, kawasan pendidikan skala internasional lebih kepada masyarakat berpendapatan menengah ke atas

#### b. Tanggapan dari Pokja Pertanahan

- Pokja pertanahan telah pernah melakukan koordinasi internal
- Terkait dengan permintaan panitia untuk memberikan tanggapan terhadap konsep perumahan pegawai sebagai *trigger*, sebaiknya kita menyepakati terlebih dahulu kawasan Maja mau dikembangkan sebagai apa. Pada Rakor 15 April 2009, telah disepakati bahwa Maja akan dikembangkan sebagai *dormitory town* yang mampu menghidupi dirinya dengan *inner city* yang dapat mendukung kegiatan produksi di sekitarnya dengan menerapkan konsep hunian berimbang dan keterpaduan PSU
- Untuk itu, terkait dengan pemberian tema terhadap kawasan ini, dibutuhkan kajian pasar yang mendalam
- Terkait dengan badan pengelola kawasan, badan ini sebaiknya ditetapkan melalui Keppres, dengan Perum Perumnas sebagai *leader* dalam badan ini. Badan ini juga harus dapat mengantongi izin lokasi pengembangan kawasan
- Terkait dengan akan dilakukannya pengembangan perumahan pegawai sebagai *trigger*, perlu ditetapkan beberapa *spot* yang paling tepat di kawasan ini untuk dikembangkan terlebih dahulu. Pokja pertanahan mengidentifikasi ada 3 (tiga) jenis kawasan yang bisa dipilih, yaitu 1) lahan Perumnas seluas 314 ha yang berada di tengah-tengah kawasan namun belum memiliki akses yang baik, 2) kawasan 717 ha yang berada dalam penguasaan pengelolaan PT PPA yang akses ke kawasan sudah relatif bagus, atau 3) kawasan yang belum dikembangkan sama sekali namun aksesnya sudah cukup baik
- Garis besar rencana kerja Pokja Pertanahan ke depan antara lain adalah 1) Persiapan, 2) melaksanakan IP4T (Inventarisasi Pemilikan, Penguasaan, Pemanfaatan dan Penggunaan Tanah). Hal ini merupakan kewenangan BPN, 3) melakukan kajian-kajian pertanahan yang dibutuhkan, 4) memberikan rekomendasi termasuk terobosan dan pembiayaan pertanahan
- Dalam rangka penyusunan *Master Plan*, hal-hal yang sudah dilakukan selama 5 (lima) tahun terakhir sebaiknya bisa dirujuk kembali, antara lain 1) *Outline plan* Maja yang sudah disosialisasi dan hampir disepakati, 2) Pernah dilakukan kajian *development plan*, 3) pernah dilakukan surat menyurat oleh antara Menpera ke menteri-menteri terkait, dll

#### c. Tanggapan dari Pokja Pembangunan Infrastruktur

- Terkait dengan prasarana jalan, telah ada beberapa akses yang bisa dilalui menuju Kota Keekerabatan Maja, antara lain melalui tol, akses non tol, akses kereta api. Pada prinsipnya, infrastruktur jalan menuju kawasan sudah relatif siap, tinggal diperlukan peningkatan kualitas saja dan penentuan titik-titik yang memerlukan perkerasan.
- Terkait dengan prasarana air bersih, telah dibangun jaringan air bersih di sekitar perumahan Bumi Maja Prasadha, namun belum dialiri air. Sebagian besar masih menggunakan air tanah
- Terkait dengan prasarana listrik, sebagian besar perumahan telah dialiri listrik, dan terdapat lahan kosong tapi telah tersedia tiang listrik

- Ada beberapa permasalahan yang dihadapi, terutama dalam pengembangan akses KRL menuju kawasan Maja, antara lain yaitu 1) Pembebasan Lahan (untuk jalur ganda) (sudah relatif selesai), 2) Penetiban Lahan, 3) Relokasi *viaduct* di Maja, 4) IMB Stasiun, 5) sambungan daya PLN, 6) aksesibilitas dan keterpaduan sistem transportasi dan infrastruktur pendukung pada stasiun : Serpong, Parungpanjang, Tiga Raksa dan Maja
- Ada beberapa potensi pengembangan infrastruktur ke depan yang dapat dilakukan, antara lain yaitu 1) Pembangunan Bendungan Karian (supply energi dan air bersih), 2) Pembangunan PLTU Teluk Naga dan Labuhan, 3) Pembangunan Bandara Panimbang, 4) Potensi Pengembangan Melanjutkan Jalan Tol Serpong – Serang
- Terkait dengan pembangunan KRL rel ganda menuju kawasan Maja, sebenarnya yang sangat diperlukan saat ini adalah dukungan elektrifikasi. Namun, sampai saat ini, PLN masih belum benar-benar dapat berkontribusi, sehingga Dephub masih belum dapat mengoperasikan KRL ini sampai ke Maja. Padahal, kalau PLN sudah siap, sebenarnya akhir tahun 2009, KRL ini sudah bisa dioperasionalkan sampai Parung Panjang dengan kondisi sarana KA yang relatif lebih baik. Sedangkan pembangunan rel dari Parung Panjang sampai ke Maja sudah mulai dilaksanakan

**d. Tanggapan dari Pokja Kelembagaan**

- Hubungan antar lembaga dianggap juga cukup penting untuk memberikan landasan berpijak yang cukup penting.
- Dalam menyusun kelembagaan badan pengelola, ada beberapa dasar hukum yang harus diperhatikan antara lain yaitu:
  - UU No. 26 Tahun 2007, UU No. 32 serta UU 17 yang terkait dengan kebijakan dan strategi perkotaan nasional
  - PP No.34 yang terkait dengan pembangunan kota baru
  - Pedoman RTRW Kabupaten diatur dalam Permen PU No.16 sebagai dasar memasukkan kawasan Maja sebagai kawasan strategis kabupaten di masing-masing dokumen RTRW kabupaten
  - Peraturan yang terkait dengan *zoning regulation* (hal ini merupakan tugas daerah)
  - Peraturan yang terkait dengan pemberian insentif untuk pengembangan kawasan dari pemerintah daerah
- Direktorat Perkotaan dan Perdesaan, Depdagri sebaiknya dilibatkan dalam pengembangan kawasan Maja

**e. Tanggapan dari Pokja Pemasaran dan Kemitraan**

- *Market* dari Badan Pengelola adalah para pengembang, sedangkan *market* para pengembang adalah konsumen
- Untuk itu, landasan hukum dan aksesibilitas merupakan hal yang paling mendasar dibutuhkan dalam pengembangan kawasan. Ada jalan arteri yang juga dibutuhkan. Selain itu, lahan yang murah juga dibutuhkan. Sekarang ini, perlu diantisipasi juga kemungkinannya akan semakin maraknya aktivitas percaloan tanah mengingat akan dilakukannya pengembangan kembali Kota Kekeberatan Maja. Sehingga, apabila pembangunan perumahan dan infrastruktur dilakukan paralel, kemungkinan besar hal ini dapat dihindari, sehingga pada akhirnya target untuk pembangunan RSH tidak akan sulit untuk direalisasikan. Selain itu, juga dibutuhkan wewenang terhadap izin lokasi yang diberikan kepada Badan Pengelola

**IV. Sesi Tanya Jawab**

**a. Tanggapan dari Dr. Ir. Yusuf Yuniarto, MA, Staf Ahli Menpera bidang Otonomi Daerah**

- Perbedaan konsep yang ditawarkan oleh REI (*dormitory town*) dan Perum Perumnas (*self contain new town*), akan berimplikasi pada perbedaan pada kebutuhan infrastruktur, penataan ruang, dst. Misalnya, apabila akan dikembangkan sebagai kota baru kawasan industri, tentu kebutuhan energi (listrik misalnya) akan sangat besar. Sementara, berdasarkan fakta yang disampaikan oleh Pokja Pembangunan Infrastruktur, saat ini justru terjadi kekurangan energi listrik untuk mendukung sarana dan prasarana perkeretaapian yang telah dibangun sampai ke

Maja. Selain itu, apabila dikembangkan sebagai *dormitory town*, perlu juga ditetapkan kota yang jadi induk kawasan ini (Jakarta, Serang, Serpong)

- Terkait dengan kebutuhan badan pengelola kawasan, pokja kelembagaan sebaiknya dapat memberikan masukan yang lebih aplikatif (tidak hanya dalam tataran normatif)
- Masalah berikutnya yang harus ditangani adalah penyelesaian masalah *prematuur investor* dan *idle investment* yang telah dilakukan di kawasan Maja. Pertanyaan berikutnya yang harus dijawab adalah siapa yang akan bersedia menjadi investor awal bagi pengembangan kembali Kota Keekerabatan Maja. Hal ini juga sangat tergantung kepada bagaimana cara kita meyakinkan investor untuk mau berinvestasi di kawasan ini. Untuk itu, diperlukan forum investasi untuk dapat mendukung hal ini.
- Untuk itu, perlu diputuskan konsep mana yang akan dipakai. Salah satu atau justru keduanya secara *series*.

#### b. Tanggapan dari Ibu Maharani

- Berdasarkan identifikasi, kemungkinan akan ada 5 (lima) status tanah di Kota Keekerabatan Maja, yaitu 1) Tanah negara yang bebas (belum ada izin dan haknya), 2) Tanah hak (HGB, hak pakai, hak milik, dll), 3) Tanah yang dikuasai dengan perijinan (REI, Perumnas, 2975 rumah, termasuk yang masuk ke dalam PT PPA, serta 4) tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat secara liar, bahkan digarap oleh pemilik tanah sebelumnya, dan 5) Tanah yang masuk ke dalam pengelolaan aset PT PPA
- Sebaiknya yang pertama kali dilakukan adalah IP4T. Untuk kegiatan ini, sebenarnya di setiap kantor pertanahan sudah ada tarifnya (per bidang) termasuk pengukuran. Kalau ada dana, sebaiknya seluruh tanah di Maja diinventarisasi, namun kalau tidak, tanah milik Perumnas dan REI didahulukan. Terkait dengan hal itu, Tim ini sebaiknya mengundang kantor-kantor pertanahan terkait agar pelaksanaan IP4T bisa berjalan lancar. Selain itu, untuk mendukung penyelesaian permasalahan pertanahan ini, PT PPA sebaiknya juga diundang
- Ada beberapa cara untuk penyelesaian status yang bisa dilakukan antara lain yaitu 1) Pembebasan tanah (yang sudah memiliki izin lokasi), 2) Konsolidasi tanah, 3) *Action* penyelesaian PT PPA terhadap tanah2 yang bermasalah

#### c. Tanggapan dari Pemerintah Kabupaten Lebak

- Konsep perumahan apa yang akan dikembangkan di Maja merupakan hal pertama yang perlu disepakati, dan pada dasarnya, Pemkab Lebak siap untuk membantu
- Terkait dengan *zoning regulation*, Pemkab Lebak siap untuk mendukung melalui penyusunan regulasi

### V. Sesi Tanggapan dari Para Penyaji

#### a. Tanggapan dari Deputi Bidang Pengembangan Kawasan :

- Terkait dengan tema pengembangan kawasan, silakan dipilih mana yang akan dilaksanakan, namun yang pasti perlu trigger untuk pengembangan kawasan
- Terkait dengan PP 34, Maja merupakan suatu kawasan yang bukan dibatasi dengan batas administratif, sehingga perencanaannya dapat disejajarkan dengan perencanaan kawasan perkotaan pada umumnya
- Dalam menetapkan tema pengembangan kawasan, perlu dilakukan kajian terhadap potensi-potensi pendukung yang ada. Di masing-masing Pokja, selain menyusun rencana kerja ke depan, sebaiknya tema yang akan diusung perlu dipikirkan
- Dalam upaya pengembangan kawasan ini, PLN juga akan dilibatkan

#### b. Tanggapan dari DPP REI

- Tanah yang ada di PT PPA dahulunya merupakan milik pengembang, yang gagal bayar sehingga diambil alih. Untuk penyelesaian hal ini, DPP REI sebenarnya sudah beberapa kali berdiskusi dengan pihak PT PPA, namun belum ada penyelesaian yang konkrit karena pada dasarnya tujuan akhir pengelolaan PT PPA adalah hanya untuk menjual tanah tersebut. Sementara, pada lelang yang sudah tiga kali dilakukan, masih belum ada pembeli yang berminat



- Pada dasarnya REI sangat setuju apabila PLN dilibatkan. Hal ini juga akan berkaitan dengan pembangunan rumah nantinya. Sekarang ini, masalah yang sering timbul adalah kendala *approval*/KPR dari bank, karena rumah yang sudah dibangun pengembang belum dialiri listrik
- Untuk studi terhadap tema pengembangan kawasan memang akan membutuhkan biaya. Pada dasarnya, semua ini bisa berjalan, namun masalah utama adalah memutuskan pihak mana yang terlebih dahulu mengeluarkan inisiasi dana. DPP REI pada dasarnya siap untuk menyediakan dana, asalkan format dan konsep pengembangannya sudah cukup jelas

c. **Tanggapan dari Perum Perumnas**

- *Master Plan* diharapkan bisa menjadi alat sosialisasi bagi para seluruh *stakeholder* bahwa pengembangan kembali kawasan Maja telah dilakukan
- IP4T memang penting untuk dilaksanakan, namun membutuhkan biaya. Untuk itu, sebaiknya tarifnya dapat dijelaskan dengan baik

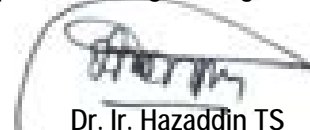
**VI. Kesimpulan Rapat**

Ada beberapa kesimpulan rapat yang bisa diambil, antara lain yaitu:

- Dibutuhkan dasar hukum yang jelas terhadap komitmen bersama mengembangkan kembali Kota Kekerabatan Maja, untuk menjadi dasar pegangan bagi setiap pihak, terutama pengembang yang akan terlibat
- Tema pengembangan kawasan ini perlu ditetapkan melalui kajian mendalam terhadap potensi pasar
- Perlu dilakukan IP4T (Inventarisasi Pemilikan, Penguasaan, Pemanfaatan dan Penggunaan Tanah) untuk penyelesaian permasalahan status dan administrasi pertanahan di Kota Kekerabatan Maja
- *Master Plan* Kota Kekerabatan Maja perlu disusun
- Dalam rangka pemenuhan kebutuhan infrastruktur PLN di kawasan, PT PLN (Persero) perlu dilibatkan

Demikian notulensi ini disusun untuk dapat dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Terimakasih.

**Asdep Sistem Pengembangan Kawasan**



**Dr. Ir. Hazaddin TS**  
NIP. 19550925 198501 1 001



PEMERINTAH PROVINSI BANTEN  
**BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK**

KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN PROVINSI BANTEN (KP3B)

Jl. KH. Syech Nawwiel Al-Bantani Palma - Serang Telp. (0254) 267142 Fax. (0254) 267143

**PENGANTAR PENELITIAN**

**NOMOR : 070/PP/284-Kesbangpol/2016**

Serang, 31 Mei 2016

Kepada Yth:  
Kepala Kantor Kesbangpol dan Linmas Kabupaten Lebak  
Di -

**Tempat**

Terlampir disampaikan Surat Pemberitahuan Penelitian Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Provinsi Banten Nomor : 070/284-Kesbangpol/2016 tanggal 31 Mei 2016 tentang Rekomendasi Penelitian yang diberikan kepada :

Nama : Ahmad Hakiki Atim  
NIM/NIP/KTP : 6661122124  
Alamat : Kp. Pasir Tangkil RT/RW 002/001 Desa/Kel. Pasir Tangkil Kec. Warunggunung - Kabupaten Lebak  
Judul Penelitian : Analisa Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja Di Kabupaten Lebak  
Maksud dan Tujuan : Untuk mengetahui bagaimanakah proses berjalannya pembahasan mengenai Kota Kekerabatan Maja

Demikian disampaikan, untuk menjadi pertimbangan.

A.n.KEPALA BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK

PROVINSI BANTEN  
Kantor Kesatuan Bangsa dan Politik Nasional

Hedy Utomo

NIP: 19581206 199001 1 001

Tembusan Yth :

Kepala Badan Kesbang dan Politik Provinsi Banten (sebagai laporan).



PEMERINTAH PROVINSI BANTEN  
**BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK**

KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN PROVINSI BANTEN (KP3B)  
Jl. KH. Syech Nawawi Al-Bantani Palima - Serang Telp. (0254) 287142 Fax. (0254) 287143

**SURAT PEMBERITAHUAN PENELITIAN**

Nomor : 070 /284-Kesbangpol /2016

- Membaca : Surat Ketua Program Studi Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa Nomor : 1155/UN.43.6.1/PG/2016 Tanggal 23 Mei 2016. Perihal Permohonan Ijin Mencari Data.
- Mengingat : 1. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 130 Tahun 2003 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Dalam Negeri;  
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian;  
3. Peraturan Gubernur Banten Nomor 14 Tahun 2013 tentang Rincian Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Organisasi Perangkat Daerah Provinsi Banten.

- Memperhatikan : Proposal yang bersangkutan

**MEMBERITAHUKAN BAHWA**

- Nama : Ahmad Hakiki Atim
- Alamat : Kp. Pasir Tangkil RT/RW 002/001 Desa/Kel. Pasir Tangkil Kec. Warunggunung - Kabupaten Lebak
- NIM/NIP/KTP : 6661122124
- Pekerjaan : Mahasiswa
- Kebangsaan : Indonesia
- Judul Penelitian : Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerbatan Maja Di Kabupaten Lebak
- Bidang : Sosial
- Daerah Penelitian : Kabupaten Lebak
- Status Penelitian : Baru
- Lama Penelitian : Mei s/d Oktober 2016
- Pengikut Peserta : -
- Penanggungjawab : Listyaningsih, S.Sos, M.Si
- Maksud dan Tujuan : Untuk mengetahui bagaimanakah proses berjalannya pembahasan mengenai Kota Kekerbatan Maja



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Program Studi: 1. Ilmu Administrasi Negara  
2. Ilmu Komunikasi  
3. Ilmu Pemerintahan

Jalan Waya Laksono KM 4 Pone (2104) 280270 Tel. 228, Fax. 0214-281245 Pekanbaru, Riau  
art. [info@unsta-tirtayasa.ac.id](mailto:info@unsta-tirtayasa.ac.id) Email: [unsta@unsta-tirtayasa.ac.id](mailto:unsta@unsta-tirtayasa.ac.id)

Nomor : 437 / UN-41 6.1 / PG / 2016

31 Oktober 2016

Lampiran : -

Mas : Permohonan Ijin Mencari Data

Kepada Yth  
Kepala Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah Kementerian Pekerjaan Umum dan  
Perumahan Rakyat  
di  
Tempat

Dengan Hormat,

Selubungan dengan diselenggarakannya kegiatan ringk mahasiswa kami di Ilmu  
Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng  
Tirtayasa, maka kami yang bertanda tangan di bawah ini memberikan tugas kepada  
mahasiswa berikut ini untuk mencari data yang dibutuhkan.

Nama	Ahmad Hakek Atim
NIM	666122124
Semester	0
Mata Kuliah	SKRIPSI
Judul	Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja
Data diperlukan	1. Data Petunjuk Pelaksanaan dan Petunjuk Teknis Pembangunan Kota Kekerabatan Maja 2. Wawancara terkait Proses Pelaksanaan Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja

Untuk itu kami berharap dan mohon kepada Bapak/ Ibu untuk dapat memberikan  
ijin guna mencari data yang dibutuhkan mahasiswa tersebut.

Demikian surat ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami  
mengucapkan terima kasih.

Ketua Program Studi  
Ilmu Administrasi Negara

  
Lipsum, D. S. Sa, M.Si  
NIP. 197603192003122001

31102016 8.13



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Program Studi: 1. Ilmu Administrasi Negara  
2. Ilmu Komunikasi  
3. Ilmu Pemerintahan

Jalan Raya Jakarta KM.1 (Peta) (234) 28120 Lrt. 224, Fax: (0234-281241) Pekanbaru, Riau  
url: http://www.fkip.unsida.ac.id, Email: kemas@fkip.unsida.ac.id

Nomor : 007 /UN.33.6.1/PG/2016

31 Oktober 2016

Lampiran :-

Hal : Permohonan Ijin Mencari Data

Kepada Yth.  
Kepada Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah Kementerian Pekerjaan Umum dan  
Perumahan Rakyat  
di  
Tempat

Dengan Hormat,  
Sehubungan dengan diselenggarakannya kegiatan riset mahasiswa kami di Ilmu  
Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng  
Tirtayasa, maka kami yang bertanda tangan di bawah ini memberikan tugas kepada  
mahasiswa berikut ini untuk mencari data yang dibutuhkan,

Nama	: Ahmad Hakiki Atim
NIM	: 6661122124
Semester	: 9
Mata Kuliah	: SKRIPSI
Judul	: Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja
Data diperlukan	: 1. Data Petunjuk Pelaksanaan dan Petunjuk Teknis Pembangunan Kota Kekerabatan Maja 2. Wawancara terkait Proses Pelaksanaan Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja

Untuk itu kami berharap dan memohon kepada Bapak/ Ibu untuk dapat memberikan izin guna mencari data yang dibutuhkan mahasiswa tersebut.

Demikian surat ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami mengucapkan terima kasih.

Kepala Program Studi  
Ilmu Administrasi Negara

Litawati, A. S. Sos, M.Si  
NIP. 197607192003122001

31/10/2016 8:13



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Program Studi: 1. Ilmu Administrasi Negara  
2. Ilmu Komunikasi  
3. Ilmu Pemerintahan

Jalan Raya Jakarta KM 4 Phase (0254) 280130 Est. 278, Yac. 0254-281245 Pekanbaru-Sering Bulan  
url: http://www.fkip.unirta.ac.id, Email: korespond@fkip.unirta.ac.id

Nomor : 1457 /UN.43.6.1/PG/2016  
Lampiran : -  
Hal : Permohonan Ijin Mencari Data

31 Oktober 2016

Kepada Yth.  
Kepala Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat  
di  
Tempat

Dengan Hormat,  
Sehubungan dengan diselenggarakannya kegiatan riset mahasiswa kami di Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, maka kami yang bertanda tangan di bawah ini memberikan tugas kepada mahasiswa berikut ini untuk mencari data yang dibutuhkan.

- Nama : Ahmad Hakiki Afim
- NIM : 6661122124
- Semester : 4
- Mata Kuliah : SKRIPSI
- Judul : Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja
- Data diperlukan :
  1. Data Petunjuk Pelaksanaan dan Petunjuk Teknis Pembangunan Kota Kekerabatan Maja
  2. Wawancara terkait Proses Pelaksanaan Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja

Untuk itu kami berharap dan memohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan izin guna mencari data yang dibutuhkan mahasiswa tersebut.

Demikian surat ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami mengucapkan terima kasih.

Ketua Program Studi  
Ilmu Administrasi Negara  
  
Liswanto A. S. Sos, M.Si  
NIP. 197607292003122001



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Program Studi: 1. Ilmu Administrasi Negara  
2. Ilmu Komunikasi  
3. Ilmu Pemerintahan

Jalan Raya Jakarta KM 4 Phone: (0254) 280180 Ext. 228, Fax: (0254) 281245 Palembang, Sumsel, Banten  
url: <http://www.itsip-sultanageng.ac.id>, Email: [itsip@sultanageng.ac.id](mailto:itsip@sultanageng.ac.id)

No : 055 /UN.436.1/PG/2016

23 Mei 2016

Lampiran : -

Hal : Permohonan Ijin Mencari Data

Kepada Yth.  
Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik  
Provinsi Banten  
di  
Tempat.

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan diselenggarakannya kegiatan riase mahasiswa kami di Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, maka kami yang bertanda tangan di bawah ini memberikan tugas kepada mahasiswa berikut ini untuk mencari data yang dibutuhkan.

Nama	Ahmad Hakiki Arias
NIM	6661122124
Semester	II
Mata Kuliah	Skripsi
Judul	Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerasatan Maja di Kabupaten Lebak
Data diperlukan	Wawancara terkait Kebijakan Pembangunan Kota Kekerasatan Maja dan data pendukung

Untuk itu kami berharap dan memohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan izin guna mencari data yang dibutuhkan mahasiswa tersebut.

Demikian surat ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami mengucapkan terima kasih.

Ketua Program Studi  
Ilmu Administrasi Negara

  
Listyaningsih, S.Sos, M.Si  
NIP. 197800292003123001





KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
**UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA**  
**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**

Program Studi: 1. Ilmu Administrasi Negara  
2. Ilmu Komunikasi  
3. Ilmu Pemerintahan

Jalan Raya Jakarta KM 4 Phone (0254) 281330 Dst. 228, Fax. 0254-281245 Palembang Serang Banten  
url: <http://www.fisp-unirta.ac.id>, Email: [kontak@fisp-unirta.ac.id](mailto:kontak@fisp-unirta.ac.id)

Nomor : 1817 /UN.45.6.1/PG/2016  
Lampiran : -  
Perihal : Permohonan Ijin Mencari Data

30 Agustus 2016

Kepada Yth.  
Kepala Bagian Humas dan Komunikasi Sekretariat Daerah Kabupaten Lebak  
di  
Tempat

Dengan Hormat,

Selubungan dengan diselenggarakannya kegiatan ~~ruas~~ mahasiswa kami di Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, maka kami yang bertanda tangan di bawah ini memberikan tugas kepada mahasiswa berikut ini untuk mencari data yang dibutuhkan,

Nama : Ahmad Hakiki Atim  
NIM : 6661122124

Semester : 9

Mata Kuliah : SKRIPSI

Judul : Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja

Data  
diperlukan : 1. Data Penunjak Pelaksanaan dan data Pendukung yang berkaitan dengan  
Pembangunan Kota Kekerabatan Maja  
2. Wawancara terhadap proses  
pembangunan Kota Kekerabatan Maja

Untuk itu kami berharap dan mohon kepada Bapak/ Ibu untuk dapat memberikan  
bantuan guna mencari data yang dibutuhkan mahasiswa tersebut.

Demikian surat ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami  
mengucapkan terima kasih.

Kepala Program Studi  
Ilmu Administrasi Negara  
  
Liswantiyah, S.Sos, M.Si  
NIP. 197603292003122001





KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Program Studi: 1. Ilmu Administrasi Negara  
2. Ilmu Komunikasi  
3. Ilmu Pemerintahan

Jalan Raya Jakarta KM 4 Ploso (0254) 200300 Est. 228, Fax. 0254-201241 Kabupaten Serang Banten  
url: <http://www.fkip.unirta.ac.id>, Email: [kantika@fkip.unirta.ac.id](mailto:kantika@fkip.unirta.ac.id)

Nomor : 1916 /UN/43.6.1/PG/2016

30 Agustus 2016

Lampiran : -

Perihal : Permohonan Ijin Mencari Data

Kepada Yth.

Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Lebak  
di  
Tempat

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan diselenggarakannya kegiatan riset mahasiswa kami di Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, maka kami yang bertanda tangan di bawah ini memberikan tugas kepada mahasiswa berikut ini untuk mencari data yang dibutuhkan.

Nama : Ahmad Hakiki Atim  
NIM : 6661122124

Semester : 9


Mata Kuliah: SKRIPSI

Judul : Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja

Data diperlukan : 1. Data Petunjuk Pelaksanaan dan Proses berjalannya Pembangunan Kota Kekerabatan Maja  
2. Wawancara terkait Proses Pembangunan Kota Kekerabatan Maja

Untuk itu kami berharap dan memohon kepada Bapak/ Ibu untuk dapat memberikan izin guna mencari data yang dibutuhkan mahasiswa tersebut.

Demikian surat ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami mengucapkan terima kasih.

Ketua Program Studi  
Ilmu Administrasi Negara  
  
Liaqatun Niswah, S.Sos, M.Si  
NIP. 197603292003122001



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
**UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA**  
**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**

Program Studi: 1. Ilmu Administrasi Negara  
2. Ilmu Komunikasi  
3. Ilmu Pemerintahan

Jalan Raya Jakarta KM 4 Palaru (0254) 200300 Ext. 228, Fax. 0254-281248 Palangkaraya Serang Banten  
url: <http://www.ustirtayasa.ac.id>, Email: [komunik@ustirtayasa.ac.id](mailto:komunik@ustirtayasa.ac.id)

Nomor : D/c /UN.43.6.1/PG/2016

30 Agustus 2016

Lampiran : -

Perihal : Permohonan Ijin Mencari Data

Kepada Yth.  
Kepala Bagian Prasarana Wilayah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi  
Banten  
di  
Tempat


Dengan Hormat,  
Sehubungan dengan diselenggarakannya kegiatan riang mahasiswa kami di Ilmu  
Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng  
Tirtayasa, maka kami yang bertanda tangan di bawah ini memberikan tugas kepada  
mahasiswa berikut ini untuk mencari data yang dibutuhkan,

Nama : Ahmad Hakiki Abim  
NIM : 6661122124

Semester : 9  
Mata Kuliah: SKRIPSI  
Judul : Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja  
Data : 1. Data Petunjuk Pelaksanaan dan data pendukung dalam proses  
diperlukan : Pembangunan Kota Kekerabatan Maja  
2. Wawancara terkait permasalahan  
dan solusi yang ditawarkan Bappeda Provinsi dalam Proses Pembangunan  
Kota Kekerabatan Maja.

Untuk itu kami berharap dan memohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan  
izin guna mencari data yang dibutuhkan mahasiswa tersebut.

Demikian surat ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami  
mengucapkan terima kasih.

Kepan Program Studi  
Ilmu Administrasi Negara  
  
Lety Anggih, S.Sos, M.Si  
NIP. 197603292003122001



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Program Studi: 1. Ilmu Administrasi Negara  
2. Ilmu Komunikasi  
3. Ilmu Pemerintahan

Jalan Raya Jakarta KM.4 Phase (0234) 280030 Est. 228, Fax. 0234-281245 Palembang, Serang Banten  
url: <http://www.fkip-sultira.ac.id>, Email: [kemai@fkip-sultira.ac.id](mailto:kemai@fkip-sultira.ac.id)

Nomor : 014 /UN.43.6.1/PG/2016  
Lampiran : -  
Hal : Permohonan Ijin Mencari Data

11 Januari 2016

Kepada Yth.  
Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Lebak  
di  
Tempat

Dengan Hormat,  
Sehubungan dengan diselenggarakannya kegiatan riset mahasiswa kami di Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, maka kami yang bertanda tangan di bawah ini memberikan tugas kepada mahasiswa berikut ini untuk mencari data yang dibutuhkan,

Nama : Ahmad Hakiki Atim  
NIM : 6661122124  
Semester : 8  
Mata Kuliah : SKRIPSI  
Judul : Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak  
Data diperlukan : Wawancara terkait perencanaan pembangunan Kota Kekerabatan Maja dan data pendukung terhadap proses pelaksanaannya.

Untuk itu kami berharap dan memohon kepada Bapak/ Ibu untuk dapat memberikan ijin guna mencari data yang dibutuhkan mahasiswa tersebut.

Demikian surat ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami mengucapkan terima kasih.

Kebus Program Studi  
Ilmu Administrasi Negara  
  
Rahmawati, S.Sos., M.Si  
NIP. 197905252005012001



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Program Studi: 1. Ilmu Administrasi Negara  
2. Ilmu Komunikasi  
3. Ilmu Pemerintahan

Jalan Raya Jakarta KM 4 Phone (0254) 280300 Ext. 228, Fax. 0254-281245 Palembang Serang Banten  
url: <http://www.fkip-untirta.ac.id>, Email: [kontak@fkip-untirta.ac.id](mailto:kontak@fkip-untirta.ac.id)

Nomor : 140 /UN.43.6.1/PG/2016

7 Juni 2016

Lampiran : -

Hal : Permohonan Ijin Mencari Data

Kepada Yth.  
Kepala Biro Hukum Sekretariat Daerah  
Kabupaten Lebak  
di  
Tempat

Dengan Hormat,

Selubungan dengan diselenggarakannya kegiatan riset mahasiswa kami di Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, maka kami yang bertanda tangan di bawah ini memberikan tugas kepada mahasiswa berikut ini untuk mencari data yang dibutuhkan,

Nama : Ahmad Hakiki Atim  
NIM : 6661122126  
Semester : 8  
Mata Kuliah : Skripsi  
Judul : Analisis Kebijakan Pembangunan Kota  
Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak.

Data diperlukan :

1. Data Petunjuk Pelaksanaan dan Petunjuk Teknis Pembangunan Kota Kekerabatan Maja
2. Wawancara terkait Kota Kekerabatan Maja

Untuk itu kami berharap dan memohon kepada Bapak/ Ibu untuk dapat memberikan izin guna mencari data yang dibutuhkan mahasiswa tersebut.

Demikian surat ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami mengucapkan terima kasih.

Ketua Program Studi  
Ilmu Administrasi Negara  
  
Lutfaningsih, S.Sos, M.Si  
NIP. 197903292003122001

11/3/2015 9:39 A



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Program Studi: 1. Ilmu Administrasi Negara  
2. Ilmu Komunikasi  
3. Ilmu Pemerintahan

Jalan Raya Jakarta KM 4 Phone (0254) 280530 Ext. 228, Fax. 0254-281245 Balikpapan-Serang Banten,  
url: <http://www.fisip-sustir.ac.id>, Email: [kemahasiswa@fisip-sustir.ac.id](mailto:kemahasiswa@fisip-sustir.ac.id)

Nomor : 1859 /UN.43.6.1/PG/2016

23 Mei 2016

Lampiran : -

Hal : Permohonan Ijin Mencari Data

Kepada Yth.  
Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional  
Provinsi Banten  
di  
Tempat

Dengan Hormat,

Selubungan dengan diselenggarakannya kegiatan *riiset* mahasiswa kami di Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, maka kami yang bertanda tangan di bawah ini memberikan tugas kepada mahasiswa berikut ini untuk mencari data yang dibutuhkan,

Nama : Ahmad Hakiki Atim  
NIM : 6661122126  
Semester : 8  
Mata Kuliah : Skripsi  
Judul : Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak.

Data diperlukan :

1. Data Petunjuk Pelaksanaan dan Petunjuk Teknis Pembangunan Kota Kekerabatan Maja
2. Wawancara terkait Kota Kekerabatan Maja

Untuk itu kami berharap dan memohon kepada Bapak/ Ibu untuk dapat memberikan **izin guna mencari data** yang dibutuhkan mahasiswa tersebut.

Demikian surat ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami mengucapkan terima kasih.

Ketua Program Studi  
Ilmu Administrasi Negara

Listyaningrati, S.Sos., M.Si  
NIP. 197603292003172001

21/5/2016 09:30 A



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Program Studi: 1. Ilmu Administrasi Negara  
2. Ilmu Komunikasi  
3. Ilmu Pemerintahan

Jalan Raya Jakarta KM. 4 Ploso (2254) 281356 Fax. 238, Fax. 0254-281243 Pekanbaru, Serang Banten  
url: <http://www.fkip.unswa.ac.id> Email: [kontak@fkip-unswa.ac.id](mailto:kontak@fkip-unswa.ac.id)

Nomor : 1690 /UN.43.6.1/PG/2016

23 September 2016

Lampiran : -

Hal : Permohonan Ijin Mencari Data

Kepada Yth.  
Kepala Desa Maja  
di  
Tangguh

Dengan Hormat,

Selubungan dengan diselenggarakannya kegiatan ring mahasiswa kami di Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, maka kami yang bertanda tangan di bawah ini memberikan tugas kepada mahasiswa berikut ini untuk mencari data yang dibutuhkan,

Nama : Ahmad Hakiki Afim  
NIM : 6661122126  
Semester : 9  
Mata Kuliah : Skripsi  
Judul : Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak.

Data diperlukan :

1. Profil Masyarakat dan Desa Maja
2. Wawancara terkait Kota Kekerabatan Maja

Untuk itu kami berharap dan memohon kepada Bapak/ Ibu untuk dapat memberikan izin guna mencari data yang dibutuhkan mahasiswa tersebut.

Demikian surat ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami mengucapkan terima kasih.

Ketua Program Studi  
Ilmu Administrasi Negara  
  
Lisvanyanti, S.Sos., M.Si.  
NIP. 197603292003122001



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
**UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA**  
**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**

Program Studi: 1. Ilmu Administrasi Negara  
2. Ilmu Komunikasi  
3. Ilmu Pemerintahan

Jalan Raya Jakarta KM.4 Phone (0254) 281245 Ext. 228, Fax. 0254-281245 Palangkaraya Serang Banten  
url: <http://www.fisip-surtis.ac.id>, Email: [kemah@fisip-surtis.ac.id](mailto:kemah@fisip-surtis.ac.id)

Nomor : AG.99/JUN.43.6.1/PG/2016

23 September 2016

Lampiran : -

Hal : Permohonan Ijin Mencari Data

Kepada Yth.  
Camat Kecamatan Maja  
di  
Tempat

Dengan Hormat,

Selubungan dengan diselenggarakannya kegiatan *paper mahasiswa* kami di Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, maka kami yang bertanda tangan di bawah ini memberikan tugas kepada mahasiswa berikut ini untuk mencari data yang dibutuhkan.

Nama : Ahmad Hakiki Atim  
NIM : 6661122126  
Semester : 0  
Mata Kuliah : Skripsi  
Judul : Analisis Kebijakan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak.

Data diperlukan :

1. Profil Masyarakat Kecamatan Maja
2. Wawancara terkait kesiapan Masyarakat dalam menghadapi pembangunan Kota Kekerabatan Maja

Untuk itu kami berharap dan mohon kepada Bapak/ Ibu untuk dapat memberikan izin guna mencari data yang dibutuhkan mahasiswa tersebut.

Demikian surat ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami mengucapkan terima kasih.

Ketua Program Studi  
Ilmu Administrasi Negara

  
Listyaningsih, S.Sos., M.Si.  
NIP. 197603292003122001



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Program Studi: 1. Ilmu Administrasi Negara  
2. Ilmu Komunikasi  
3. Ilmu Pemerintahan

Jalan Raya Jakarta KM 4 Phone (0254) 2811311-1313, 238, Fax: 0254-281245 Pekanbaru, Serang Banten  
url: <http://www.ditp-sultantiras.ac.id>, Email: [kontak@ditp-sultantiras.ac.id](mailto:kontak@ditp-sultantiras.ac.id)

Nomor : 1895 /UN.43.6.1/PG/2016

23 September 2016

Lampiran : -

Hal : Permohonan Ijin Mencari Data

Kepada Yth.  
Kepala Kantor Pemasaran Citra Raya Maja  
di  
Tempat

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan diselenggarakannya kegiatan trial mahasiswa kami di Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, maka kami yang bertanda tangan di bawah ini memberikan tugas kepada mahasiswa berikut ini untuk mencari data yang dibutuhkan,

Nama : Ahmad Hakeki Atim  
NIM : 6661122126  
Semester : 9  
Mata Kuliah : Skripsi  
Judul : Analisis Kebijakan Pembangunan Kota  
Kekerabatan Maja di Kabupaten Lebak

Data diperlukan

1. Profil Citra Raya Maja
2. Wawancara terkait keberlangsungan pembangunan Kota Kekerabatan Maja

Untuk itu kami berharap dan memohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan **izin guna mencari data** yang dibutuhkan mahasiswa tersebut.

Demikian surat ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami mengucapkan terima kasih.

Ketua Program Studi  
Ilmu Administrasi Negara  
  
Luqmanillah, S.Sos., M.Si  
NIP. 196003292003122001



**PETUNJUK UMUM WAWANCARA PENELITIAN SKRIPSI**  
**ANALISIS KEBIJAKAN PEMBANGUNAN KOTA**  
**KEKERABATAN MAJA DI KABUPATEN LEBAK**

Penelitian ini dilakukan dalam rangka penyusunan skripsi dan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Ilmu Sosial pada Program Studi Ilmu Administrasi Negara, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa. Untuk memperoleh data yang berkaitan dengan masalah penelitian, maka disusunlah pedoman wawancara seperti dibawah ini.

**Informan:**

1. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Banten
2. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Lebak
3. Sekretariat Daerah Kabupaten Lebak
4. Badan Penanaman Modal Kabupaten Lebak
5. Kecamatan Maja
6. Desa Maja
7. PT. Ciputra Residence ( Citra Maja Raya )
8. Kementrian Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat

## PEDOMAN WAWANCARA

Dimensi	Pernyataan	Informan
<b>Perumusan Masalah</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kronologis kebijakan pembangunan Kota Maja</li> <li>2. Masalah yang terjadi dalam proses kebijakan Maja</li> <li>3. Masalah dalam proses perencanaan pembangunan Maja</li> <li>4. Masalah lemahnya koordinasi antara Pengembang dan Pemerintah</li> <li>5. Masalah tidak tercapainya maja dalam pembangunan</li> <li>6. Kurangnya minat masyarakat terhadap hunian di Maja</li> <li>7. kondisi payunghukum/regulasi saat ini terhadap proses pembangunan KKM</li> </ol>	<p>N.1 N.2 N.3</p> <p>N.4 N.5 N.6</p> <p>N.9</p>
<b>Peramalan Masa Depan Kebijakan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>8. Konsep pembangunan Kota Kekerabatan Maja</li> <li>9. Kesiapan masyarakat Maja setelah terbentuk Kota Kekerabatan Maja</li> <li>10. Progres dari pembangunan Maja saat ini dan dimasa sebelumnya</li> <li>11. Pembangunan yang akan dibentuk di kawasan Maja</li> <li>12. Kebutuhan dasar yang dihadapi Maja dimasa depan dan ketersediaan kebutuhan saat ini</li> <li>13. Keberhasilan Maja dimasa yang akan datang</li> </ol>	<p>N.1 N.2 N.4</p> <p>N.9 N.3 N.4</p> <p>N.5</p>
<b>Rekomendasi Kebijakan</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>14. Alternatif kebijakan yang ditawarkan untuk keberhasilan pembangunan Kota Kekerabatan Maja</li> <li>15. Pola atau model yang akan digunakan sebagai alternatif kebijakan dalam perumusan kebijakan</li> </ol>	<p>N.1 N.2</p> <p>N.6 N.9 N.7</p>

	<p>baru di Maja</p> <p>16. Rekomendasi yang ditawarkan diharapkan mampu menjawab permasalahan yang ada saat ini di Maja</p> <p>17. Dampak yang ditimbulkan dari dibangunnya Kota Kekerabatan Maja</p>	
<p><b>Pemantauan Hasil Kebijakan</b></p>	<p>18. Pemantauan kebijakan yang dilakukan oleh Badan/Kementerian terkait</p> <p>19. Keikutsertaan BPIW dalam pemantauan kebijakan Kota Maja</p> <p>20. Proses pemantauan secara teknis yang seharusnya dilakukan dalam proses pembangunan Maja</p> <p>21. Keikutsertaan masyarakat Maja dalam pemantauan kebijakan</p>	<p>N.1 N.2</p> <p>N.6 N.9 N.7</p>
<p><b>Evaluasi Kinerja Kebijakan</b></p>	<p>22. Evaluasi kebijakan yang dilakukan oleh Badan/Kementerian serta seluruh instansi yang terlibat.</p> <p>23. Hasil dari evaluasi yang dilakukan saat ini dalam progress pembanguna Maja</p>	<p>N.1 N.2</p> <p>N.6 N.9 N.7</p>

(Sumber: Peneliti, 2015)

## MATRIK REDUKSI DATA DAN KODING

<b>Dimensi</b>	<b>Konsep Dasar KKM</b>	
<b>Peneliti</b>	<b>konsep Dasar dari pembangunan Kota Keekerabatan Maja sampai saat ini?</b>	
<b>N1</b>	Saat ini pembangunan Maja akan difokuskan pada titik akses yang akan menghubungkan langsung dengan Maja. Untuk itu saat ini setelah penyempurnaan dan kelengkapan penunjang yang sudah ada saat ini seperti PDAM dan lain-lain, kemudian saat ini pembangunan Maja difokuskan oleh 4 pengembang yang ada disekitar stasiun Maja yang memiliki luas lahan 1000Ha	1
<b>N2</b>	Konsep pembangunan Maja awalnya merupakan sebuah rencana pembangunan sebuah kawasan pemukiman baru di wilayah barat Jakarta pada saat itu wacana di motori oleh kementerian perumahan rakyat, alasan pada saat itu dinamakan kota keekerabatan karena pada saat itu dalam kesepakatannya terdapat 16 pengembang dari total keseluruhan lahan yang ada dengan total luas 5200Ha, namun ketika terjadi krisis di tahun 98 pembangunan Maja terhenti dan mengalami kebangkrutan, perumahan yang sudah dibangun ditinggalkan dan pada saat itu kita tidak mampu melanjutkan pembangunan karna ketidak mampuan anggaran Pemerintah juga pada saat itu	2
<b>N5</b>	Konsep dasar KKM yaitu tentang perumahan dan untuk melayani comuter Jakarta yaitu yang orang-orang yg bekerja di Jakarta dan pemukim yang berada di wilayah industry Jakarta rencananya sih seperti itu	3
<b>N9</b>	Pembangunan Maja mulanya dilakukan untuk dijadikan sebuah wilayah yang dapat menampung penduduk masyarakat di wilayah jabodetabek yang berpenghasilan rendah, direncanakan menjadi	4

	sebuah wilayah yang direncanakan padat pada saat itu pengembang bukan hanya mengakuisisi lahan namun juga telah membangun perumahan, Karena ketika 98 minat hunian serta kemampuan pengembang pembangunan dihentikan.	
<b>Peneliti:</b>	<b>Seperti apa Kronologis kebijakan dari Pembangunan Kota Kekerabatan Maja?</b>	
<b>N2</b>	Maja ditetapkan sebagai kota kekerabatan maja ditetapkan pada tahun 1996 pada saat itu mentrinya yaitu bapak Akbar Tanjung kenapa dinamakan kota kekerabatan karena pada saat itu Ada 16 pengembang dengan luas lahan 5200 H karena dikita mendapat prioritas lebih banyak maka nama Maja diambil dalam proses pembangunannya.	5
<b>N4</b>	Sebetulnya untuk kasus Maja sendiri itu merupakan program interpersi yang dilakukan oleh pemerintah pusat jadi segala macam persoalan dilakukan oleh pusat dan itu melalui perusahaan-perusahaan, dimana visi nya sendiri Maja akan dijadikan sebuah kota satelit yang mandiri untuk menyangga ibu kota, dimana kota penyangga yang ada saat ini seperti serpong tingkat kepadatannya sudah sangat tinggi terutama ibu kota Jakarta sendiri, untuk itu perlu ada daerah baru sebagai penyangga ibu kota harus ada perluasan pengembangan kota setelah yang lain dirasa jenuh, maka solusi barunya yaitu maja itu sebagai kota metropolitan Indonesia,	6
<b>N8</b>	Kita PT.Ciputra Residence masuk pada pertengahan 2014 lalu, tentu kita punya banyak alasan kenapa kita baru bangun saat ini, kita sebelumnya menunggu akses terlebih dulu, dan pada saat itu setelah kita lihat akses telah selesai seperti yang kita lihat saat ini adanya stasiun comuter yang sudah memadai maka kita lakukan uji, dan kemudian leleang dan luar biasa peminat maja sangatlah tinggi.	7

	Maka untuk itu perusahaan kita berani untuk membangun di Maja.	
<b>Peneliti:</b>	<b>Dari segi Peramalan Seperti apa potensi maja saat ini untuk dikembangkan menjadi kota public baru?</b>	
<b>N1</b>	Dari segi peramalan sebetulnya Potensi maja sangat bagus sekali disamping akses yang sudah terpenuhi kontur dari maja sendiri sangat ideal apabila kita lihat dari struktur tanah sangat bagus untuk dijaikan sebuah kota, ya untuk kondisinya itu seperti tadi jadi sampai saat ini baru satu pengembang yang sudah mulai membangun sebetulnya ada 16 pengembang dalam konsep pembangunan kota kekerabatan maja dan sampai saat ini belum membangun juga	8
<b>N4</b>	Dari peramalan ya pertama untuk saat ini pemerintah sedang fokus menyiapkan faktor pendukungnya, jadi bagaimana swasta atau investor akan masuk ke Maja apabila faktor pendukung sebuah kota yang mandiri belum terbentuk, jadi inpratraktur harus di siapkan, ya salahsatunya dibangunnya double track comuter, jadi mereka saat ini yang bekerja di Jakarta dapat terkoneksi dengan baik, sehingga tidak ada masalah ketika orang kerja di Jakarta dan tinggal di maja salah satu pendukung lain yang harus pemerintah buat yaitu akses tol agar lebih mempermudah dan lain sebagainya	9
<b>N5</b>	Sebetulnya Potensi maja sangat strategis karena bisa diakses oleh double track Comuter, itu merupakan akses pendukung yang kurang hanya akses tol yang belum dibuat dan itu sudah direncanakan, potensi lain ada bendungan karian yang siap dibangun, semua itu dirasa sudah layak dan sudah siap dikembangkan	10
<b>Peneliti</b>	<b>Seperti apa fokus utama Maja saat ini untuk dikembangkan</b>	
<b>N1</b>	Untuk saat ini sedang dikaji bahwa pembangunana khusus untuk tahap pertama bergeser ke sekitar stasiun maja nah hal tersebut	11

	dimaksudkan untuk memudahkan mobilisasi penduduk yang akan kerja di Jakarta jadi saat ini kita fokus di titik yang seribu hektar dulu,	
<b>N2</b>	Saat ini Maja lebih mngedepankan kearah kota yang mandiri. Kedepannya akan dibangun industry dan sebagainya berbeda dengan konsep sebelumnya yang hanya mengedepankan pembangunan perumahan tentu pabila maja hanya dijadikan sebuah perumahan tentu itu tidak dapat menyelesaikan maslaah dan hanya memindahkan persoalan makanya terjadi sebuah perubahan baru.	12
<b>Peneliti</b>	<b>Seperti apa progress pembangunan Maja saat ini?</b>	
<b>N1</b>	Saya lihat sekarang investor sudah mulai membangun ya ciputra mulai melakukan pembangunan di dalem karena kan stasiun juga kan udah bagus, tapi kan sekarang pemerintah Daerah yang belum berbuat saya udah usulkan ke dishub coba buat terminal tentukan titik untuk menunjang Maja	13
<b>N2</b>	Yang terbaru sebetulnya masih sama seperti yang dulu masih fokus terhadap pembenahan insfratraktur terahir kemarin waku bulan puasa kita melakukan MOU dengan kemen PUPERA bahwa ditargetkan di tahun 2019 ada capaian pembangunan penunjang baru untuk maja	14
<b>N3</b>	Sekarang sudah banyak dilakukan pembangunan dengan berbagai macam tipe rumah dengan atas nama citra raya maja dan 3 pengembang lain serta banyak lagi investor yang sudah mengajukan perijinan tapi yang paling besar citra maja sara itu	15
<b>N4</b>	Kita dapat lihat dulu maja yang diperkirakan akan selesai di tahun 98 itu diguncang krisis ekonomi dan bukan hanya krisis ekonomi, saat itu maja ambruk, dan saat ini untuk membangun kembali maja perlu sebuah proses panjang kita perlu perbaiki ekonomi dulu,	16

	perbaikan kepercayaan investor kepada pemerintah serta stabilitas politik dan nasional, dan apabila setabil secara politik dan ekonomi maka kita akan bangun kembali rencana yang sudah disusun termasuk pengembangan waduk karian, itupun salah satu penunjang keberhasilan KKM bahkan kebutuhan air baku bisa dipenuhi bukan hanya maja dan dapat memenuhi Jakarta dan sekitarnya	
<b>N8</b>	Antusiasme masyarakat sangat tinggi, dari awal mulai leleang kita seribu unit awal habis terjual tidak sampai satu hari mas, kita bahkan sampai saat ini baru bisa menyediakan yang akan dibangun sampai 7.000 unit rumah, bahkan sekitar 2000 tidak kebagian, makanya kita buka CMR 2 dibagian selatan dan itu akan dibangun setelah yang satu ini selesai,	17
<b>Peneliti</b>	<b>Bagaimana dengan capaian pembangunan Maja saat ini?</b>	
<b>N4</b>	Capaiannya sendiri pada tahun 2015 kita sudah menyelesaikan double track, kita menyelesaikan 2000 perijinan terkait investasi di maja , target selesai di tahun 2015 sebagaimana dimaksud disitu ya selesai pada sisi insfratuktur, tergantung dari pihak pengembangnya, disitukan maja ada mau dijadikan banyakada wilayah pasar, pemukiman gudang, disitu kita lihat gimana orang bisa tertarik apabila infrstruktur tidak selesai, untuk itu kita lengkapi dulu di tahun 2015	18
<b>N2</b>	Sejauh ini belum dilakukan sebuah MoU pembangunan kota utuh maja, ya pembahasan disini belum mencakup kedalam faktor faktor penunjang laian seperti segi sosial masyarakat, pusat ekonomi dan lain-lain untuk itu saya juga menyarankan kepada kementrian agar segera dibuat masterplan untuk maja yang utuh agar kedepannya tidak terjadi kesalahan tata ruang dimaja, contoh dibangun pasar dekat perumahan tentu kan itu akan sangat emngganggu	19



	kenyamanan, untuk itu agar tidak tumpang tindih saya menyarankan kepada BPIW agar segera membentuk rumusan tentang maja	
<b>N8</b>	Sekarang kita dalam proses penyelesaian seribu unit rencana kita 13 cluster dari total rencana namun ditahap awal kita baru bisa merealisasikan 7 cluster sementara kedepannya kita akan lebih mempercepat pembangunannya	20
<b>Peneliti</b>	<b>Bagaimana Strategi pengembangan Kota Kekerabatan Maja?</b>	
<b>N4</b>	Ya pertama untuk saat ini pemerintah sedang fokus menyiapkan faktor pendukungnya, jadi bagaimana swasta atau investor akan masuk ke maja apabila faktor pendukung sebuah kota yang mandiri belum terbentuk, jadi infrastruktur harus di siapkan, ya salahsatunya dibangunnya double track comuter, jadi mereka saat ini yang bekerja di Jakarta dapat terkoneksi dengan baik, sehingga tidak ada masalah ketika orang kerja di Jakarta dan tinggal di maja salah satu pendukung lain yang harus pemerintah buat yaitu akses tol agar lebih mempermudah dan lain sebagainya	21
<b>N3</b>	Karna ini sudah menjadi program pemerintah pusat dengan berbagai macam fasilitas mungkin dengan berbagai fasilitas yang daerah berikan sesuai wewenangnya mudah2an terlaksana	22
<b>N8</b>	Kendalanya tidak ada ya paling kita hanya terbatas pada kondisi alam, karena kan kita sudah menargetkan pencapaian pembangunan,namun karena saat ini kondisi terkendala akses ke lokasi yang sedang dibangun kan belum tahap pengerasan jadi bahan baku sulit masuk apabila kondisi hujan seperti sekarang	23
<b>Dimensi</b>	<b>Regulasi dan Promosi</b>	
<b>Peneliti</b>	<b>Bagaimana posisi payunghukum/regulasi saat ini terhadap proses pembangunan KKM?</b>	

N1	Sebetulnya untuk kondisi regulasi sendiri sudah cukup namun harus dibentuk regulasi yang lebih mendetail terhadap poses pembangunan KKM, karena tentu kedepannya untuk lebih menguatkan regulasi teknis harus segera dibentuk	24
N2	Kalo kita sih karena ini program pusat ya kita hanya membantu dan menyesuaikan salah satunya yang kita lakukan dalam hal regulasi Maja kita tetapkan sebagai pusat kegiatan wilayah dan masuk kedalam rpjmd sebagai kawasan startegis untuk dikembangkan	25
N4	Regulasi saat ini Lebak menjadi green area nya maja banten, secara visi kita tidak berorientasi pada industry jadi kita lebih kearah perbaikan ekosistem, secara teknis keseluruhan pembangunan maja beda penanganan dengan maja kalo maja memang sejak dulu sudah disiapkan menjadi kota penyangga Dki jadi maja juga tidak menghambat kepada green areanya banen, maka nya maja digenjut kearah situ, walaupun kita rasa rugi karena kan masyarakat maja sudah menjual tanah tapi tak kunjung dibangun, dan ditunggalin itu ketidak mmpuan kita saat itu untuk membangun lagi,	26
N3	Secara regulasi tidak masalah soalnya sudah masuk kedalam RTRW kabupaten lebak dengan nama kota kekerabatan maja, memang daerah itu kita konsenkan untuk kawasan strategis, yang kita harapkan sih masyarakat harus welcome dan dapat menerima kedatangan para tamu jadi lebih ke sdm semoga kedepannya tidak timbul persoalan di masyarakat	27
N5	Payung hukum pertama itu sudah masuk dalam kawasan strategis provinsi dan tertuang dalam perda no 2 tahun 2011 dan ada juga dari pihak kemenPU Pera yang lebih spesifik	28
<b>Peneliti</b>	<b>Apakah perlu untuk dibentuk regulasi ditingkat Daerah?</b>	
N2	Sebetulnya untuk kondisi regulasi sendiri sudah cukup namun harus	29

	dibentuk regulasi yang lebih mendetail terhadap poses pembangunan KKM, karena tentu kedepannya untuk lebih menguatkan regulasi teknis harus segera dibentuk	
<b>N5</b>	Saya pikir sudah cukup karena di dalam rtrw sudah mencakup semuanya jadi sudah kita payungi secara rtrw sudah sangat luas jadi mereka bisa bekerja disana dan itu legal dan itu menjadi kawasan strategis dan tanpa ada peraturan lagi	30
<b>Peneliti</b>	<b>Seperti apa dukungan pemerintah daerah dalam pembangunan KKM? seperti Promosi dll</b>	
<b>N1</b>	Selama ini kita udah fokus ke wilayah maja karena itu udah kita cantumin dalam RPJMD ya tentang pusat pengembangan wilayah strategis termasuk juga dengan bayah, tentu sudah banyak jalan yang kita perbaiki, terus kita juga udah bangun kembali PDAM yang maja itu mudah-mudahan segera diaktifkan kembali	31
<b>N2</b>	Dari segi promosi yang sering melakukan saya rasa dari pihak pengembang ya karena ini kan lebih besar domainnya kepada pengembang kita hanya bersifat memberikan fasilitas pendukung tentu kita juga kan akan diuntungkan jadi kita nggak tinggal diam kita bangun ini itu untuk menunjang pembangunannya	32
<b>Dimensi</b>	<b>Kelembagaan dan Proses Koordinasi</b>	
<b>Peneliti</b>	<b>Sejauh mana keterlibatan pemerintah daerah atau ke ikutsertan dalam proses pembangunan KKM? seperti FGD dll</b>	
<b>N5</b>	Keterlibatan langsung sudah mencantumkan RTRW termasuk lebak dan tengerang dan itu sudah masuk ke payung hukum secara regulasi aspek lain seperti pembangunan insfratruktur sudah mengarah ke Maja seperti jalan maja koreang citeras tigaraksa provinsi saat ini lebih berbuat kepada akses regulasi bukan ke arah fisik namun ada beberapa kegiatan skpd provinsi sudah merujuk ke	33

	pembahasan maja,	
N9	Dalam kasus Maja kontribusi Pemerintah Dearah sangat diharapkan sebab dalam hal ini mereka yang akan mengawal seperti apa keberhasilan dalam pembangunan Maja.	34
<b>Peneliti</b>	<b>Bagaimana proses koordinasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah selama ini dalam hal pembagian beban kerja dalam pembangunan KKM ? Lebak Tangerang Bogor?</b>	
N1	Selama ini ya kita terus melakukan sebuah pembahasan bahkan sangat sering disamping itu saya juga sering koordinasi dengan kabupaten tetangga terkait kekerabatan maja tentang apa sih yang sedang pemerintah daerah tersebut lakukan selama ini untuk pembangunan maja	35
N2	Sejauh ini koordinasi terus dilakukan terutama dengan kementrian PU Provisi Banten dan Jabar kabupaten Tangerang bogor dan juga pengembang	36
N4	Kita melakukan koordinasi dengan berbagai daerah tentang maja dalam hal amdal dan lain-lain, apalagi menyangkut pembuatan tata ruang, tentu itu harus dilakukan koordinasi, bgaiamna yang harus disiapkan oleh berbagai daerah, jangan sampe ada yang dirugikan dalam pembangunan maja.	37
N3	Kita selama ini berkoordinasi dengan pengembang terutama karena kita konsen dibidang perijinan, ya jadi kita memfasilitasi seperti ijin lokasi yang kita terbitkan oleh BPN itupun sering kita lakukan untuk sampai mana	38
N5	Koordinasi kita cukup baik kita sering dilibatkan dalam pembahasan maja namun ya itu tadi kita bekerja pada beban masing-masing.	39
N9	Proses kordinasi selama ini dilakukan dengan melakukan forum-forum dengan di ikat dengan diterbitkannya MOu dengan	40

	pendatangannya kesepakatan bersama oleh menteri gubernur dan bupati yang terlibat, intinya kita sepakat dengan mempercepat pembangunan maja di bulan juni kmaren.	
<b>Dimensi</b>	<b>SDM Akses pendukung dan Promosi</b>	
<b>Peneliti</b>	<b>Sejauh mana tingkat keberhasilan pengembangan Maja menurut Bapak?</b>	
<b>N5</b>	Keberhasilannya saya rasa sangat besar kita harus optimis dan mendukung sebab apabila maja berhasil dikembangkan tentu PAD akan meningkat serta tarap hidup warga sekitar juga akan meningkat	41
<b>N8</b>	Tentu kita sangat yakin dengan keberhasilan kota maja ini, karena kita lihat minat hunian di Maja sangatlah tinggi, masyarakat sangat antusias terhadap pembangunan maja, tentu kita juga sanagat mengharapkan maja akan menjadi kota satelit seperti daerah-daerah yang lain,	42
<b>Peneliti</b>	<b>Bagaimana dengan sisi sosial Masyarakat atau kondisi SDM untuk menyambut kota kekerabatan Maja?</b>	
<b>N7</b>	Sejauh ini masyarakat Desa sendiri belum pernah diajak dalam sebuah pembahasan mengenai pembangunan Kota Satelit Maja, kita hanya mendapatkan informasi dari media masa saja, bawasannya Desa kami ini akan menjai kota satelit baru	43
<b>N4</b>	Kalo dari sisi sosialisasi terus dilakukan dengan cara kita sendiri , dan dari sejak lama masyarakat maja sudah menerima, Karena hal itu dianggap positif terutama dalam peningkatan kesejahteraan masyarakat maja, untuk sdm saat ini sangat luar biasa tingkat kesadaran masyarakat maja dalam pendididkan sudah baik dan luar biasa jadi kita harapkan kedepannya masyrakat tidak hanya menjadi penonton saja di maja	44
<b>N3</b>	Saya rasa masyarakat maja saat ini insyaallah ya terutama aparat	45

	desa harus dapat mensosialisasikan	
<b>Peneliti</b>	<b>Upaya apa yang telah dilakukan/ditempuh oleh pemerintah daerah seperti Promosi/perizinan dan aksibilitas terhadap pembangunan KKM?</b>	
<b>N2</b>	Tentu dukungan kita berupa pembangunan sirip-sirip jalan kita udah benahi, pembangunan kantor kecamatan maja yang presentatif karena itu akan menghadapi berjuta penduduk yang datang	46
<b>N4</b>	Karena ini sudah menjadi program pemerintah pusat dengan berbagai macam fasilitas mungkin dengan berbagai fasilitas yang daerah berikan sesuai wewenangnya mudah2an terlaksana	47
<b>N5</b>	Promosi sudah kita lakukan sangat sering dan berjalannya pun sangat massif selebihnya kementerian banyak mempromosikan rumah dengan konsep seperti ini itu tapi tetep kita masih konsen	48
<b>Peneliti</b>	<b>Bagaimana dengan Kondisi akses pendukung di Maja saat ini untuk menunjang keberhasilan Kota Keekerabatan Maja?</b>	
<b>N1</b>	Potensi maja sangat bagus sekali disamping akses yang sudah terpenuhi kontur dari maja sendiri apabila kita lihat dari struktur tanah sangat bagus untuk dijaikan sebuah kota, ya untuk kondisinya itu seperti tadi jadi sampai saat ini baru satu pengembang yang sudah mulai membangun sebetulnya ada 16 pengembang dalam konsep pembangunan kota kekerabatan maja dan sampai saat ini belum membangun juga	49
<b>N8</b>	Akses pendukung sudah baik dari apa yang kita lihat sebelumnya, jalan akses sudah mulai bagus stasiun sudah sngat bagus, ya mungkin kita butuh sarana pendukung untuk sarana air ya, tapi sudah kita bicarakan dan akan diaktifkan kembali oleh PDAM daerah,	50
<b>Dimensi</b>	<b>evaluasi Permasalahan dan Solusi</b>	

Peneliti	Persoalan apa yang mejadikan maja dimasa sebelumnya sangat lesu dan sulit dikembangkan?	
N1	Kendalanya tidak ada unit yang khusus untuk mengelola Kota Kekerabatan Maja jadi kita selama ini tidak terfokus dan tidak ada sebuah organisasi terkait yang menjandi penyambung dari pembangunan KKM Selama ini kita terkendala oleh sebuah kewenangan yang ini merupakan bagian dari program pemerintah pusat, sebenarnya kita lumayan bosen. Kita juga menyampaikan kepada konsultan tolong kelembagaan di tekankan,	51
N2	Persoalan saat ini saya rasa infrastruktur dan grand design yang belum dibuat secara utuh dengan bentuk kota tentu Persoalan yang sering dibahas yaitu untuk saat ini merupakan perbaikan insfratruktur untuk menunjang KKM, kita juga sering membahas dan pihak pemerintah selalu bertanya kepada pengembang apa sih yang menjadi persoalan agar dapat kita selesaikan supaya maja cepat terealisasi dan juga Persoalan menurut saya terletak dipengembang, karena kan tanah sudah punya pengembang semua, gimana kita mau masuk, tapi kan kita koordinasi juga dengan pengembang, nanya ada persoalan sih dalam pembangunan, pngembang minta akses jalan, untuk itu kita siap bangn tapi kita minta tanah untuk mmbangun,	52
N4	Kalo pemerintah daerah saat ini tidak memiliki persoalan yang berarti mengingat pembangunan maja ini merupakan sebuah interpensi yang dilakukan pemerintah pusat, ya kita selama kebijakan tersebut baik ya kita dukung, sejauh ini persoalan kita bagaimana menyiapkan sdm yang unggul agar dapat bersaing di maja saat ini kita upayakan pembangunan sdm di maja yang alhamdulillah tingkat pendidikan sudah baik.	53
N3	Ya mungkin karena maja ini akibat dari krisis moneter 98 itu	54

	mungkin pengembang agak berhati-hati untuk membangun	
N5	Persoalannya yang utama fasilitas yang terjadi kan banyak fasilitas yang belum lengkap karena kan sulit untuk membangun sebuah komplek perumahan gak mungkin ketika langsung dibangun lengkap, dan saat ini sudah ada beberapa rumah, mungkin masalahnya terletak pada sebuah minat masyarakat, ketika masyarakat mulai minat terhadap hunian maha maka disitu akan muncul ekonomi, sejauh ini masih dalam proses	55
N8	Saya melihat mungkin disamping karena trauma kaibat moneter 98 kita juga melihat akses yang masih sangat buruk dan tidak memadai seperti jalan yang dulu sangat rusak dan sempit serta comuter yang belum masuk sehingga untuk mencapai titik akses Jakarta sangatlah tidak efisien mungkin pengembang sebelumnya enggan untuk melakukan pembangunan di maha ini.	56
N9	Pembangunan suatu kota itu yang dilakukan oleh pemerintah hanya 10-15% yang menjadikan kota terbentuk, yang mejadi persoalan menurut saya karena lahan pada saat itu sudah diakuisisi oleh pengembang semua dan sebetulnya masyarakat disana sudah tidak memiliki lahan. Dan market atau pasar terhadap minat hunian maha masih sangat rendah maka pengembang tidak melakukan pembangunan, dan lahan dibiarkan begitu saja.	57
<b>Peneliti</b>	<b>Apakah menurut Bapak/Ibu ada Persoalan konflik kepentingan antara pusat dan daerah ( Politik, Sosial, Ekonomi) sehingga menghambat terhadap pembangunan KKM</b>	
N2	Justru ketika terjadi merger antara kemenpera dan pekerjaan umum, maha kembali menjadi pembahasan ditingkat nasioanal kembali Karena maha masuk kedalam 10 pembangunan kota baru untuk itu maka maha berganti dari kekerabatan maha menjadi kota baru public	58



	maja. dan luas lahan ditambah menjadi	
<b>N9</b>	Konflik yang dimaksud kita tidak tahu, namun dalam rtrw ketika nasional menyanangkan ketika rtrw tidak sinkron namun tidak sesuai dengan rtrw nasional maka akan dicabut dan tidak akan terbit, Cuma tergantung priority pembangunan itu terserah daerah.	59
<b>Peneliti</b>	<b>Apakah selama ini terjadi sebuah Monitoring dan bagaimana proses monitoring yang dilakukan selama ini apabila terjadi sebuah permasalahan? Siapa yang berwenang dan siapa yang harus memutuskan serta siapa yg harus bertanggung jawab?</b>	
<b>N1</b>	Selama ini ya kita terus melakukan sebuah pembahasan bahkan sangat sering disamping itu saya juga sering koordinasi dengan kabupaten tetangga terkait kekerabatan maja tentang apa sih yang sedang pemerintah daerah tersebut lakukan selama ini untuk pembangunan maja	60
<b>N2</b>	Monitoring sering dilakukan dan kita daerah berhak atas evaluasi namun persoalan yang saya lihat karena kan sejauh ini mereka sangat berhati-hati dalam membangun maja karena dulu disamping fasilitas yang memadai mereka para pengembang masih dirasa trauma dengan krisis moneter di tahun 98 sehingga pembangunannya terkesan mangkrak.	61
<b>N4</b>	Yang harus dilakukan pertama evaluasi pembangunannya, kita harus bekerja sama dengan pengembang sehingga kita tahu apa saja yang sedang dilakukan dan apa yang telah capai, dan kedua yang saya harapkan pengembang lebih serius.	62
<b>N8</b>	Monitoring dalam pembangunan perumahan pastinya ada, kan kita melakukan pembangunan bagian dari program pemerintah dan rumah yang kita bangun juga disubsidi oleh pemerintah.	63
<b>N5</b>	Sebetulnya evaluasi itu dilakuakn pusat ya, tapi konkritnya maja itu	64

	akan berhasil dengan dukungan- dukungan insfratuktur sekitarnya, double track udah ada tinggal akses tol yang kita tunggu, jadi kalo maja ingin disukseskan kita harus bangun faktor pendukungnya	
<b>N9</b>	Evaluasi belum dilakukan saat ini karena kesepakatan bersama baru dilaksanakan di bulan Juni kemarin, kita masih menunggu bagaimana nanti lanjutan dari tindakan yang diambil oleh mentri apakah akan ada tindak lanjut atau tidak, namun selama ini kita belum melakukan sebuah evalusi terhadap MoU yang telah dilakukan tersebut.	65
<b>Peneliti</b>	<b>Solusi apa yang ditawarkan oleh Bapak/Ibu agar persoalan dalam pembangunan KKM tersebut segera terpecahkan?</b>	
<b>N1</b>	Permasalahan kita saat ini tentu persoalan tentang bagaimana keseriusan dari pemerintah saat ini. tentu dalam kasus Maja sangat perlu dibentuknya Kelembagaan yang khusus menangani tentang pembangunan maja maka dalam hal ini kan bukan hanya maja saja yang menjadi 10 kota baru dalam nawacita pemerintah saat ini, jadi tentunya apabila maja ingin berhasil haruslah dibuat seperti UPT UPT di daerah yang menjembatani masukan dan pembagian tugas agar pembangunan bersinergi dengan baik.	66
<b>N3</b>	Yang harus dilakukan pertama evaluasi pembangunannya, kita harus bekerja sama dengan pengembang sehingga kita tahu apa saja yang sedang dilakukan dan apa yang telah capai, dan kedua yang saya harapkan pengembang lebih serius	67
<b>N4</b>	Kita harus komitmen di semua pihak, ya dari mulai investor pemerintah dan msayrakat harus berkomitmen, jangan samapai ada yang menghambat kita harus mendukung serta mngawal keberlangsungan pembangunan Maja	68
<b>N5</b>	Iya kalo kawasan itu mau berhasil kita buka aksesnya dulu, kita	69

	lengkapi listrik air dan sebagainya mungkin itu akan menjadi lebih cepat mewujudkan kota maja, saat ini proses sudah ditempuh tapi kan kita provinsi memiliki kendala diantaranya anggaran kita terbatas dan konsentrasi kita banyak tidak mulu di maja, ya tapi kita optimis maja akan berhasil	
<b>Peneliti</b>	<b>apa yang seharusnya ditempuh oleh pemerintah pusat dan daerah agar persoalan ini selesai? Direformulasi atau dihentikan?</b>	
<b>N1</b>	Kita harus sama-sama fokus terhadap proses pengembangan Maja, antara pengembang dan pemerintah harus saling memfasilitasi agar pembangunan maja yang kita harapkan saat ini dapat terlaksana	70
<b>N2</b>	Sebetulnya kita hanya perlu fokus ya terhadap keberlangsungan maja, jadi semua pihak harus turut mendukung baik masyarakat pmemerintah dan pengembang harus dapat berkomunikasi secara baik tentu kelembagaan yang harus ditekankan.	71
<b>N5</b>	Ya karena ini sudah ditetapkan sejak dulu antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah untuk itu kita harus memiliki konsentrasi yg sama. Selama ini masih banyak pengembang yang memilih tempat diluar maja karena memiliki nilai ekonomis yang bagus, jadi kita antara pemerintah pusat harus sama-sama mengarahkan kalo mau membangun perumahan diarahkan kemaja, dalam kasus maja juga banyak akses yang harusnya menjadi tanggung jawab pusat seperti jalan ya itu harusnya menjadi perhatian pemerintahan pusat dan ikut menangani.karena ini kegiatan terpadu anatara pusat dan daerah, kita juga mendukung sesuai kewenangannya, cuman apakah hasilnya maksimal apa belum ini yang harus jadi evaluasi bareng-bareng?	72
<b>N9</b>	Asalkan Pemerintah Daerah itu komitmen dengan MoU serta arahan tata ruang. pasti Maja terkendalikan, pasti daya dukung dan daya tampung sesuai dan konsisten pasti Maja akan sukses.	73



## KODING DATA

Kode	Kata Kunci
1	Pembangunan Maja tahap awal difokuskan oleh 4 pengembang yang ada disekitar stasiun Maja yang memiliki luas lahan 1.000Ha
2	Total ada 16 pengembang dari total keseluruhan lahan yang ada dengan total luas 5200Ha untuk rencana Pengembangan Maja.
3	Rencana pembangunan Perumahan yaitu untuk orang-orang yg bekerja di Jakarta dan pemukim yang berada di wilayah industry Jakarta.
4	Maja dilakukan untuk dijadikan sebuah wilayah yang dapat menampung penduduk masyarakat di wilayah jabodetabek yang berpenghasilan rendah
5	Maja ditetapkan sebagai kota kekerabatan maja ditetapkan pada tahun 1996
6	Maja akan dijadikan sebuah kota satelit yang mandiri untuk menyangga ibu kota.
7	PT.Ciputra Residence masuk pada pertengahan 2014.
8	Saat ini baru satu pengembang yang sudah mulai membangun dari total 16 pengembang yang bersedia.
9	faktor pendukung sebuah kota yang mandiri belum terbentuk, jadi inpratraktur harus disiapkan.
10	faktor pendukung sebuah kota yang mandiri belum terbentuk, jadi insfratraktur harus di siapkan.
11	,Kurangnya akses pendukung sepeti akses tol yag belum dibuat dan itu sudah direncanakan, potensi lain ada bendungan karian yang siap dibangun.
12	Tahap pertama pembangunan fokus di sekitar stasiun maja nah hal tersebut dimaksudkan untuk memudahkan mobilisasi penduduk yang akan kerja di Jakarta.

13	Terdapat perbedaan konsep dengan konsep pembangunan sebelumnya yang hanya mengedepankan pembangunan perumahan.
14	Sekarang investor sudah mulai membangun ya ciputra mulai melakukan pembangunan perumahan.
15	Melakukan MOU dengan Kementrian PUPERA bahwa ada program yg ditargetkan selesai di tahun 2019.
16	Sekarang sudah banyak dilakukan pembangunan dengan berbagai macam tipe rumah,
17	Untuk membangun kembali maja perlu sebuah proses panjang dan perlu perbaikan ekonomi serta perbaikan kepercayaan investor kepada pemerintah
18	Saat ini baru bisa menyediakan yang akan dibangun sampai 7.000 unit rumah
19	Pada tahun 2015 kita sudah menyelesaikan double track, kita menyelesaikan 2000 perijinan terkait investasi di Maja.
20	Belum dilakukan sebuah Kajian dan Penandatanganan MoU pembangunan Konsep Kota Maja secara Sempurna.
21	proses penyelesaian seribu unit rencana kita 13 cluster dari total rencana namun ditahap awal kita baru bisa merealisasikan 7 cluster.
22	Saat ini pemerintah sedang fokus menyiapkan faktor pendukung penunjang Kota Keekerabatan Maja.
23	Program pemerintah pusat namun berbagai macam fasilitas daerah harus bisa menyiapkan.
24	Akses pendukung sudah mulai baik dari apa yang kita lihat sebelumnya
25	Pengembang terkendala oleh akses ke lokasi yang sedang dibangun
26	Regulasi sendiri sudah cukup namun harus dibentuk regulasi yang lebih mendetail terhadap poses pembangunan KKM
27	Maja kita tetapkan sebagai pusat kegiatan wilayah dan masuk kedalam rpjmd sebagai kawasan startegis untuk dikembangkan

28	Secara teknis keseluruhan pembangunan maja beda penanganan dengan visi Pembangunan Lebak
29	Maja masuk kedalam RTRW kabupaten lebak memang daerah itu kita konsenkan untuk kawasan strategis ekonomi.
30	kawasan strategis provinsi dan tertuang dalam perda no 2 tahun 2011.
31	Harus dibentuk regulasi yang lebih mendetail terhadap poses pembangunan KKM
32	RTRW sudah sangat luas fungsinya jadi mereka bisa bekerja disana dan itu legal secara hukum.
33	Maja merupakan pusat pengembangan wilayah strategis termasuk juga dengan bayah
34	kontribusi Pemerintah Dearah sangat diharapkan sebab dalam hal ini mereka yang akan mengawal seperti apa keberhasilan dalam pembangunan Maja.
35	Provinsi saat ini lebih berbuat kepada akses regulasi bukan kea arah fisik
36	Pembahasan terus dilakukan bahkan sangat sering disamping itu juga sering koordinasi dilakukan dengan Kabupaten tetangga
37	Koordinasi terus dilakukan terutama dengan kementrian PUPERA serta pihak Provinsi dan, kabupaten.
38	Koordinasi menyangkut pembuatan tata ruang, tentu itu harus dilakukan koordinasi dengan baik
39	Selama ini berkoordinasi dengan pengembang terutama karena kita konsen dibidang perijinan.
40	sering dilibatkan dalam pembahasan Maja namun ya itu tadi kita bekerja pada beban masing-masing.
41	Koordinasi selama ini dilakukan dengan melakukan forum-forum dengan di ikat dengan diterbitkannya MOu
42	Keberhasilan maja saya rasa sangat besar kita harus optimis
43	Keberhasilan kota maja ini sangat mungkin, karena kita lihat minat

	hunian di Maja sangatlah tinggi
44	Belum pernah diajak dalam sebuah pembahasan mengenai pembangunan Kota Satelit Maja
45	Sosialisasi terus dilakukan , dan dari sejak lama masyarakat maja sudah menerima
46	Aparat Desa harus dapat mensosialisasikan
47	Pembangunan sirip-sirip jalan kita udah benahi, pembangunan kantor kecamatan maja yang presentatif.
48	berbagai fasilitas yang daerah berikan sesuai wewenangnya.
49	Promosi sudah kita lakukan sangat sering dan berjalannya pun massif
50	Saat ini baru satu pengembang yang sudah mulai membangun sebetulnya ada 16 pengembang.
	Akses jalan sudah mulai bagus stasiun sudah sangat bagus, saat ini kita butuh sarana pendukung untuk pasokan air
50	Grand design yang belum dibuat secara utuh dengan bentuk kota
51	Tidak ada unit yang khusus untuk mengelola Kota Kekerabatan Maja.
52	Tanah sudah punya pengembang semua, gimana kita mau masuk
53	Bagaimana menyiapkan sdm yang unggul agar dapat bersaing di maja saat ini kita upayakan pembangunan sdm di maja.
54	Pengembang agak berhati-hati untuk membangun
55	Masalahnya terletak pada sebuah minat masyarakat
56	Akses yang masih sangat buruk dan tidak memadai seperti jalan yang dulu sangat rusak dan sempit
57	Maja masuk kedalam 10 pembangunan kota baru.
58	pembahasan sering dilakukan dengan koordinasi kabupaten tetangga terkait kekerabatan maja
59	Pemerintah Daerah berhak atas evaluasi



<b>60</b>	Evaluasi pembangunan bersama pengembang
<b>61</b>	Monitoring dalam pembangunan perumahan pastinya ada
<b>62</b>	Kita harus bekerja sama dengan pengembang sehingga kita tahu apa saja yang sedang dilakukan dan apa yang telah capai
<b>63</b>	Perlu dibentuknya Kelembagaan yang khusus menangani tentang pembangunan maja
<b>64</b>	Evaluasi itu dilakuakn pusat, tapi konkritnya maja itu akan berhasil dengan dukungan- dukungan insfratuktur sekitarnya
<b>65</b>	Evaluasi belum dilakukan saat ini karena kesepakatan bersama baru dilaksanakan di bulan Juni kemarin, kita masih menunggu bagaimana nanti lanjutan dari tindakan yang diambil oleh mentri
<b>66</b>	Investor, pemerintah, dan msayrakat harus berkomitmen terhadap Maja.
<b>67</b>	Kendala banyak diantaranya anggaran kita terbatas dan konsentrasi yang terbagi
<b>68</b>	Antara pengembang dan pemerintah harus saling memfasilitasi agar pembangunan maja tercapai.
<b>69</b>	berkomunikasi secara baik tentu kelembagaan yang harus ditekankan
<b>70</b>	Maja diproyeksikan 2035 dapat menjadi sebuah kota seperti tangerang dan sejenisnya
<b>71</b>	Konsentrasi Pusat dan daerah harus sama dalam tanggung jawab.
<b>72</b>	Banyak akses yang harusnya menjadi tanggung jawab pusat seperti jalan ya itu harusnya menjadi perhatian pemerintahan pusat dan ikut menangani
<b>73</b>	Pemerintah Daerah itu komitmen dengan Mou serta arahan tata ruang

### MEMBER CHECK

Hari/ Tanggal : Jum 07 Desember 2021  
Waktu : 10:00  
Tempat : Kantor BPNW  
Nama Informan : Supri ayi  
Pekerjaan/ Jabatan : KAB. KOTA BONGOR A KOTABARU (KABAB) II  
BID. PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR KASB  
PLAT PENGEMBANG KAW PERKOTAAN

Telah diwawancarai oleh saudara Ahmad Hikiki Atim untuk kepentingan Skripsi Program Studi Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa. Adapun jawaban atas pertanyaan yang diberikan telah dijawab dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun. Semoga informasi yang saya berikan dapat bermanfaat bagi keilmuan Administrasi Negara.

Jakarta .....  
  
AS/ HOOR MUH, MT

Catatan:

- Hasil Wawancara Terlampir

## MEMBER CHECK

Hari/Tanggal : Senin 7 November 2018  
 Waktu : Jam. 10.00 - 11.30 WIB  
 Tempat : Ruang APIN konsentrasi penelitian umum  
 Nama Informan : Bapak Ali Hidar Sula HST  
 Kode Informan : N-9  
 Pekerjaan/Jabatan : Kab. Kota Banjar dan Kota Banjar (KOTK) &  
 Staf Pengembangan Infrastruktur KIRK  
 Puncak Pengembangan Kawasan Perkotaan

Q1	<p>Seperi apa konsep Pembangunan Kota Maja ?</p>
A1	<p>Pembangunan kota adalah suatu kegiatan dalam rangka yang dapat menunjang kegiatan yang berada di wilayah serta kegiatan yang melingkupi kegiatan tersebut yaitu aktivitas yang berfokus pada rencana kota secara utuh yang pada saat ini pembangunan kota yang mengacu pada rencana kota membangun pemukiman yang nyata terjadi pada 98 yang menjadikan kota yang mampu membangun kembali</p>
Q2	<p>Bagaimana dengan kondisi regulasi saat ini dalam mendukung proses pembangunan maja?</p>
A2	<p>Pada saat ini ada dua aspek yang sudah selesai atau hampir selesai dengan pengurusan keabsahan yang selesai di tahun 2018 pada saat ini telah dilakukan pembangunan. Kemudian proses lain saat ini juga dilakukan melalui program 1.000-2018 di era pemerintahan Presiden Jokowi.</p>
Q3	<p>Persoalan apa yang menjadi penghambat sehingga Maja sebelumnya sulit dikembangkan?/ tertidur</p>
A3	<p>Salah satu hambatan pembangunan adalah hal ini pembangunan sangat lama karena banyak hambatan pada proses yang panjang. Pemerintah telah mengeluarkan 10-2018 dan pada saat ini</p>

	<p>terlebih dahulu pembangunan yang memberikan pembangunan. Apa yang menjadi faktor utama terhambat tersebut, seperti misalnya pembangunan pasar pada saat ini, dimana layanan kesehatan hanya sekedar fasilitas saja dan tidak ada sehingga pembangunan sangat lambat memberikan pembangunan.</p>
Q <sub>1</sub>	<p>Apakah menurut Bapak/Ibu ada Persoalan konflik kepentingan antara pusat dan daerah ( Politik, Sosial, Ekonomi) sehingga menghambat terhadap pembangunan KKM</p>
A <sub>1</sub>	<p>Apakah masalah yang dihadapi pemerintah sebagai faktor dalam proses pembangunan yang sangat lambat pembangunan tersebut. Untuk hal ini, pemerintah harus mengoptimalkan anggaran, dan meningkatkan PTSP. Untuk faktor lain, pemerintah harus meningkatkan kualitas pelayanan, seperti meningkatkan kualitas pelayanan kesehatan masyarakat PTSP. Untuk faktor lain, pemerintah harus meningkatkan kualitas pelayanan kesehatan masyarakat PTSP. Untuk faktor lain, pemerintah harus meningkatkan kualitas pelayanan kesehatan masyarakat PTSP.</p>
Q <sub>2</sub>	<p>Bagaimana dengan kondisi kelembagaan saat ini dalam progress pembangunan maja?</p>
A <sub>2</sub>	<p>Kelengkapan dalam proses pembangunan masih sebatasnya, tetapi masih banyak kekurangan. Ada aspek di bidang hukum, antara lain: tidak ada regulasi yang mendukung. Untuk itu, dalam proses kegiatan yang berkaitan dengan pembangunan harus memperhatikan pembangunan kelembagaan.</p>
Q <sub>3</sub>	<p>Sejauh ini dalam pembangunan KKM seperti apa Proses koordinasi yang dilakukan oleh Kementerian dalam pembangunan KKM atau sejauh mana keterlibatan Pemerintah Daerah dalam pembangunan KKM.</p>
A <sub>3</sub>	<p>Proses koordinasi selama ini dilakukan dengan melibatkan semua instansi yang terkait, seperti Dinas Kesehatan, Dinas Pendidikan dan Kebudayaan, Dinas Sosial, Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Dinas Komunikasi dan Informatika, dan Dinas Lingkungan Hidup.</p>
Q <sub>4</sub>	<p>Dalam kasus pembangunan maja rekomendasi kebijakan apa yang Bapak/Ibu tawarkan untuk keberlangsungan Pengembangan Maja.?</p>

A1	Saya berharap kebijakan sudah mulai yang berkaitan dari pemerintah terhadap kesejahteraan warga Jawa Tidur ini akan saya yakin apabila pemerintah terhadap kesejahteraan. Namun pada saat ini sudah baik.
Q2	Menurut Bapak/Ibu seperti apa ramalan perkembangan Maja dimasa depan dengan melihat dari progres yang dilakukan pemerintah saat ini?
A2	Kalau pemerintah membuat dari kebijakan Jawa ini ini dengan kemajuan dari pemerintah Daerah. Termasuk kesejahteraan. Namun bila ini ini akan pada masa akan datang. Perkembangan adalah Daerah. Untuk terhadap. Namun ini akan terdapat.
Q3	Seperti apa proses Pemantauan kebijakan yang dilakukan oleh Badan/Kementerian selama ini terhadap kebijakan pembangunan Maja?
A3	Kalau ini bisa bisa melakukan pemantauan. Namun ini akan pemerintah terhadap kemajuan ini pada pemerintah Daerah. namun ini akan kemajuan. Namun untuk memantau ini. kemungkinan ini akan terhadap. Termasuk pembangunan di Maja.
Q4	Seperti apa proses pemantauan yang seharusnya dilakukan agar pemantauan kebijakan proses pembangunan Kota Maja berjalan dengan baik?
A4	Proses pemantauan akan ini dilakukan oleh pemerintah Daerah. Namun ini pemantauan. Namun, jika ini, maka ini tidak akan. Ini akan ini akan ini akan ini akan ini akan kemungkinan pemerintah ini akan ini akan ini akan ini akan dan ini akan ini akan ini akan ini akan ini akan ini akan ini akan ini akan ini akan ini akan ini akan ini akan ini akan

Q <sub>11</sub>	Bagaimana dengan Keikutsertaan/ kontribusi Pemerintah Daerah selama ini dalam proses pemantauan kebijakan?
A <sub>11</sub>	Dalam proses juga keikutsertaan pemerintah Daerah sangat diharapkan, seperti juga hal ini harus yang akan mengawal seperti apa keikutsertaan dalam pembangunan maha
Q <sub>12</sub>	Bagaimana dengan pelaksanaan evaluasi kebijakan pembangunan Maja saat ini?
A <sub>12</sub>	Disamping dalam melakukan evaluasi karena kesempatan dengan bisa dilaksanakan di dalam ini karena bisa untuk menangat bagaimana nanti langkah dari kegiatan yang sudah ada ini, apakah akan ada untuk langkah atau lebih. namun sampai saat ini bisa bisa melakukan cara evaluasi terhadap Maja yang telah dilakukan itu
Q <sub>13</sub>	Kapan kali terakhir dilakukannya evaluasi kebijakan dalam proses kebijakan pembangunan maha?
A <sub>13</sub>	



ASI DOOR MUH, MT

**MEMBER CHECK**

Hari/ Tanggal : Jumat, September 2016

Waktu : Jam 9:00 sampai selesai

Tempat : Kantor BPMP2T Kabupaten Lebak

Nama Informan : Bapak Rokim

Kode Informan : N.3

Pekerjaan/ Jabatan : Kepala Bidang Pelayanan Perijinan

Q <sub>1</sub>	Apa Visi dari pembangunan Kota Kekerasahan Maja?
A <sub>1</sub>	<p>Ini kan kita dalam bidang perijinan jadi dalam hal ini kita bprmt memfasilitasi di bidang pembangunan perumahan, dalam hal ini kita sudah concern kita dalam hal ini sudah melakukan ijin IMB dan alhamdulillah sekarang sedang dalam proses pembangunan dan sedang pengajuan proses kita juga kerjasama dengan cipta karya dan semoga saja kedepannya progress pembanguana perumahan yang telah direncanakan tersebut dapat terlaksana</p>
Q <sub>2</sub>	Bagaimana strategi yang dilakukan oleh pemerintah daerah selama ini demi keberlangsungan pembangunan maja?
A <sub>2</sub>	<p>Karena ini sudah menjadi program pemerintah pusat, dengan berbagai macam fasilitas mungkin dengan berbagai fasilitas yang daerah berikan sesuai wewenangnya mudah dan terlaksana</p>

*diikuti  
kebaikan*

*diikuti  
kebaikan*

*→ kota melaiki keheraban juga yaitu dengan  
menambahkan fasilitas ke melaiki pelayanan perijinan  
dan fasilitas lainnya untuk keberlangsungan*

Q <sub>1</sub>	Bagaimana dengan proses monitoring yang di lakukan selama ini?
A <sub>1</sub>	Proses monitoring tentu terus dilakukan, mengingat kan ini menyangkut terhadap bagaimana bidang perijinan yang dilakukan tentu kita bakal sering ngontrol ke lapangan, untuk melihat proses berjalan, kemarin juga saya dengan cipta karya sudah melihat ke Maja bahwa sudah lanjut biasa ada pembangunan di sana.
Q <sub>2</sub>	Sejauh ini dalam pembangunan KKM seperti apa Proses koordinasi yang dilakukan di daerah dalam pembangunan KKM atau sejauh mana keterlibatan Pemerintah Daerah dalam pembangunan KKM.
A <sub>2</sub>	Kita selama ini berkoordinasi dengan pengembang terutama karena kita kosen dibidang perijinan, ya jadi kita memfasilitasi seperti ijin lokasi yang kita terbitkan oleh RPN maupun sering kita lakukan untuk sampai mana
Q <sub>3</sub>	Bagaimana dengan progress pembangunan maja saat ini?
A <sub>3</sub>	Sekarang sudah banyak dilakukan pembangunan dengan berbagai macam tipe rumah dengan utasnama cipta raya maja dan 3 pengembang lain serta banyak lagi investor yang sudah mengajukan perijinan tapi yang paling besar cipta raya maja sara itu
Q <sub>4</sub>	Bagaimana dengan potensi perkembangan maja kedepan?
A <sub>4</sub>	Kita harus percaya dan harus optimislah kita sebagai pemerintah daerah mudah-mudahan harapan kita terkabulkan kalo kita liat kan seperti serpong kan wah bagus kan, ya masyarakat juga harus welcome lah terhadap para pendatang

— dipu  
Berk  
Redaksi

— dipu  
Berk  
Redaksi

— dipu  
Berk  
Redaksi

— dipu  
Berk  
Redaksi



Q <sub>1</sub>	Bagaimana dengan kondisi sosial masyarakat maja saat ini terhadap keberlangsungan KKM?	
A <sub>1</sub>	Saya rasa masyarakat maja saat ini insyaallah ya terutama aparat desa harus dapat mensosialisasikan	→ dipap- bali
Q <sub>2</sub>	Apa kendala yang menjadikan Maja sangat sulit dikembangkan?	
A <sub>2</sub>	Ya mungkin karena maja ini akibat dari krisis moneter '98 itu mungkin pengembang agak berhati-hati untuk membangun	→ dipap- bali
Q <sub>3</sub>	persoalan apa yang dihadapi daerah dalam pembangunan Maja?	
A <sub>3</sub>	Secara regulasi tidak masalah soalnya sudah masuk kedalam RTRW kabupaten lebak dengan nama kota kekerabatan maja, memang daerah itu kita konsenkan untuk kawasan strategis, yang kita harapkan sih masyarakat harus welcome dan dapat menerima kedatangan para tamu jadi lebih ke sdm semoga kedepannya tidak timbul persoalan di masyarakat	→ dipap- bali
Q <sub>4</sub>	Menurut bapak perlu tidak regulasi khusus untuk maja ini?	
A <sub>4</sub>	Saya rasa perlu sih karena ini perlunya adanya koordinasi dikarenakan ini program pusat yang harus terarah	→ dipap- bali
Q <sub>5</sub>	Secara ekonomi apa yang didapatkan daerah dari maja ini?	
A <sub>5</sub>	Terutama menurut saya pajak tentu akan sangat diharapkan ya terutama dalam peningkatan ekonomi yang akan bersjung pada peningkatan PAD	→ dipap- bali
Q <sub>6</sub>	Dari segi anggaran apakah pemerintah daerah memiliki kendala?	

A11	Saya rasa tidak sealnya ini kan banyak pihak lagi pula kita tidak menyediakan fasilitas, disini ada tanggung jawab pusat provinsi dan lain-lain seperti jalan ya kita koordinasi saja apabila ada persoalan lain yang bisa kita bantu
Q11	Apa yang harus dilakukan pemerintah agar maja dapat terealisasi di capaian ke depan?
A11	Yang harus dilakukan pertama evaluasi pembangunannya, kita harus bekerja sama dengan pengembang sehingga kita tahu apa saja yang sedang dilakukan dan apa yang telah capai, dan kedua yang saya harapkan pengembang lebih serius

*ya di per  
bantu*

*ya per  
bantu*

PANGAJENE KEPULAUAN  
SULAWESI SELATAN  
RAJAK RUKIM

*Lampiran penelitian terlampir*

## MEMBER CHECK

Q <sub>1</sub>	<b>Apa Visi dari pembangunan Kota Kekerabatan Maja ?</b>
A <sub>1</sub>	Mengenal Visi Pembangunan KKM saya kurang tahu, kalau menurut saya pribadi bagusya sih mungkin Visinya adalah "Mewujudkan Maja Menjadi Kota Mandiri"
Q <sub>2</sub>	<b>Bagaimana strategi yang dilakukan oleh pemerintah daerah selama ini demi keberlangsungan pembangunan maja ?</b>
A <sub>2</sub>	Karena sudah menjadi program pemerintah pusat, maka strategi pemerintah daerah dalam rangka keberlangsungan pembangunan kota mandiri kekerabatan maja yaitu dengan memberikan fasilitas kemudahan pelayanan perijinan dan fasilitas lainnya sesuai kewenangan
Q <sub>3</sub>	<b>Bagaimana dengan proses monitoring yang dilakukan selama ini ?</b>
A <sub>3</sub>	Monitoring akan selalu dilakukan, mengingat kami adalah SKPD penerbit perijinan khususnya IMB untuk pembangunan perumahan tersebut tentunya kami akan terus memonitor perkembangan pembangunan perumahan sesuai dengan perijinan yang telah diterbitkan
Q <sub>4</sub>	<b>Sejauh ini dalam pembangunan KKM seperti apa proses koordinasi yang dilakukan di daerah dalam pembangunan KKM ?</b>
A <sub>4</sub>	Keterlibatan pemerintah daerah sehubungan dengan pembangunan Kota Kekerabatan Maja adalah lebih kearah fasilitasi pelayanan perijinan dan memfasilitasi hal lainnya yang berhubungan dengan proses pembangunan
Q <sub>5</sub>	<b>Bagaimana dengan progress pembangunan maja saat ini ?</b>
A <sub>5</sub>	Progresnya sangat baik, hal ini dibuktikan dengan sudah dilakukannya pembangunan perumahan dengan berbagai type oleh beberapa pengembang termasuk Obra Maja Raya
Q <sub>6</sub>	<b>Bagaimana dengan potensi perkembangan maja kedepan ?</b>
A <sub>6</sub>	Kita harus percaya dan optimis dan sebagai pemerintah daerah berharap mudah-mudahan perkembangan maja kedepan akan semakin maju dan berkembang pesat dan benar-benar menjadi kota mandiri minimalnya seperti BSD Serpong
Q <sub>7</sub>	<b>Bagaimana dengan kondisi sosial masyarakat maja saat ini terhadap keberlangsungan KKM ?</b>
A <sub>7</sub>	Saya yakin masyarakat sekitarnya akan menyambut baik dengan hadirnya Kota Kekerabatan Maja (KKM) tersebut dengan harapan tingkat perekonomian masyarakat sekitar akan lebih meningkat.

Q <sub>1</sub>	<b>Apa kendala yang menjadikan Maja sangat sulit dikembangkan ?</b>
A <sub>1</sub>	Sebenarnya tidak begitu sulit, mungkin hanya sedikit saja karena akibat Krisis Moneter pada Tahun 1998 lalu yang mengakibatkan pengembang agak berhati-hati dalam melanjutkan pembangunan kota maja tersebut
Q <sub>2</sub>	<b>Persoalan apa yang dihadapi daerah dalam pembangunan Maja ?</b>
A <sub>2</sub>	Secara regulasi tidak ada masalah, soalnya KKM ini sudah masuk ke dalam RTRW Kabupaten Lebak yaitu dengan nama Kota Kekerabat Maja, bahkan sudah menjadi program pemerintah pusat
Q <sub>3</sub>	<b>Menurut Bapak perlu tidak regulasi khusus untuk Maja ini ?</b>
A <sub>3</sub>	Saya rasa perlu, karena ini adalah program pusat yang harus terarah dan perlu dikoordinasikan secara intensif.
Q <sub>4</sub>	<b>Secara ekonomi apa yang didapatkan daerah dari maja ini ?</b>
A <sub>4</sub>	Secara ekonomi yang didapat oleh pemerintah daerah itu antara lain dari retribusi dan pajak atan pembangunan perumahan tersebut, hal ini sudah barang tentu akan menambah pemasukan PAD kita
Q <sub>5</sub>	<b>Dari segi anggaran apakah pemerintah daerah memiliki kendala ?</b>
A <sub>5</sub>	Saya rasa tidak, soalnya pemerintah daerah Kabupaten tidak sendirian disitu ada pemerintah provinsi dan pusat yang siap membantu menyediakan dan membangun fasilitas untuk itu, karena disitu ada tanggungjawab pusat juga provinsi seperti fasilitas jalan sebagai akses menuju perumahan, kita akan koordinasi saja apabila ada persoalan lain yang bisa kita bantu.
Q <sub>6</sub>	<b>Apa yang harus dilakukan pemerintah agar maja dapat terealisasi dicapai ke depan ?</b>
A <sub>6</sub>	Yang harus dilakukan adalah pertama dievaluasi progress pembangunannya, dalam hal ini kita harus sering berkoordinasi dengan Pihak pengembang sehingga kita tahu apa saja yang telah dan sedang dilakukan, dan yang kedua kita harapkan bahwa pengembang harus benar-benar serius untuk merealisasikan pembangunannya

Rangkasbitung, 27 Oktober 2016


  
**RUKIM, SE, M.Si**  
 NIP. 19660920 198803 1 008

## MEMBER CHECK

Hari/ Tanggal : Jumat 2 September 2016  
Waktu : Jam 9.30-10.30 WIB  
Tempat : Kantor Bappeda Kabupaten Lebak  
Nama Informan : Suhendro ST  
Kode Informan : N.2  
Pekerjaan/ Jabatan : Kepala Bidang Pengembangan Wilayah dan Prasarana  
Bappeda Kabupaten Lebak.

Q <sub>1</sub>	Sebetulnya seperti apa sih konsep kota kekerabatan maja sendiri?
A <sub>1</sub>	Konsep pembangunan Maja awalnya merupakan sebuah rencana pembangunan sebuah kawasan pemukiman baru di wilayah barat Jakarta pada saat itu wacana di motori oleh konsentrasi perumahan rakyat, kenapa pada saat itu dinamakan kota kekerabatan karena pada saat itu terdapat 16 pengembang dari total keseluruhan lahan yang ada dengan total luas 5200Ha, namun ketika terjadi krisis di tahun 98 pembangunan Maja berhenti dan mengalami kebangkrutan, perumahan yang sudah dibangun ditinggalkan dan pada saat itu kita tidak mampu melanjutkan pembangunan karna ketidak mampuan anggaran Pemerintah juga pada saat itu.
Q <sub>2</sub>	Bagaimana dengan kondisi regulasi saat ini terhadap pembangunan maja?
A <sub>2</sub>	Kalo kita sih karena ini program pusat ya kita hanya membantu dan menyesuaikan salah satunya yang kita lakukan dalam hal regulasi maja kita

	<p>tetapkan sebagai pusat kegiatan wilayah dan masuk kedalam rpjmd sebagai kawasan strategis untuk dikembangkan</p>
Q <sub>3</sub>	<p>Bagaimana dengan progress pembangunan maja saat ini?</p>
A <sub>1</sub>	<p>Saya lihat sekarang investor sudah mulai membangun ya ciputra mulai melakukan pembangunan di dalam karena kan stasiun juga kan udah bagus, tapi kan sekarang penda yang belum berbuat saya udah usulkan ke dishub coba buat terminal tentukan titik untuk menunjang maja</p>
Q <sub>4</sub>	<p>Bagaimana dengan awal mula terbentuknya konsep kekerabatan maja?</p>
A <sub>2</sub>	<p>Maja ditetapkan sebagai kota kekerabatan maja ditetapkan pada tahun 1996 pada saat itu mentrinya yaitu bapak akbar Tanjung kenapa dinamakan kota kekerabatan karena pada saat itu Ada 16 pengembang dengan luas lahan 5200 H karena dikita mendapat prioritas lebih banyak maka nama maja diambil dalam proses pembangunannya.</p>
Q <sub>5</sub>	<p>Apakah menurut Bapak/Ibu ada Persoalan konflik kepentingan antara pusat dan daerah ( Politik, Sosial, Ekonomi) sehingga menghambat terhadap pembangunan KKM</p>
A <sub>3</sub>	<p>Justru ketika terjadi merger antara kemempura dan pekerjaan umum, maja kembali menjadi pembahasan ditingkat nasional kembali Karena maja masuk kedalam 10 pembangunan kota baru untuk itu maka maja berganti dari kekerabatan maja menjadi kota baru public maja, dan luas lahan ditambah menjadi</p>

Q <sub>1</sub>	Pendapat bapak/Ibu bagaimana dengan fokus dalam progress pembangunan maja saat ini?
A <sub>1</sub>	Saat ini Maja lebih mengedepankan kearah kota yang mandiri akan dibangun industry dan sebagainya berbeda dengan konsep sebelumnya yang hanya mengedepankan pembangunan perumahan tentu apabila maja hanya dijadikan sebuah perumahan tentu itu tidak dapat menyelesaikan masalah dan hanya memindahkan persoalan makanya terjadi sebuah perubahan baru.
Q <sub>2</sub>	Sejauh ini dalam pembangunan KKM seperti apa Proses koordinasi yang dilakukan di daerah dalam pembangunan KKM atau sejauh mana keterlibatan Pemerintah Daerah dalam pembangunan KKM.
A <sub>2</sub>	Sejauh ini koordinasi terus dilakukan terutama dengan kementerian PU Provinsi Banten dan Jabar kabupaten Tangerang bogor dan juga pengembang
Q <sub>3</sub>	Dalam proses pembahasan KKM persoalan apa yang sering diangkat dan diperdebatkan? Alokasi anggaran,? Kajian Ilmiah? SDM pendukung?
A <sub>3</sub>	Persoalan yang sering dibahas yaitu untuk saat ini merupakan perbaikan infrastruktur untuk menunjang KKM, kita juga sering membahas dan pihak pemerintah selalu bertanya kepada pengembang apa sih yang menjadi persoalan agar dapat kita selesaikan supaya maja cepat teralisasi
Q <sub>4</sub>	Bagaimana dengan segi promosi yang dilakukan pemerintah daerah?
A <sub>4</sub>	Dari segi promosi yang sering melakukan saya rasa dari pihak pengembang ya karena ini kan lebih besar dampaknya kepada pengembang kita hanya bersifat

	memberikan fasilitas pendukung tentu kita juga kan akan diuntungkan jadi kita nggak tinggal diam kita bangun ini itu untuk menunjang pembangunannya
Q10	Bagaimana dengan pembahasan terbaru terhadap maja?
A10	Yang terbaru hasil dari evaluasi sebenarnya masih sama seperti yang dulu masih fokus terhadap pemberahan infrastruktur terakhir kemarin waktu bulan puasa kita melakukan MOU dengan Kemen PUPERA bahwa ditargetkan di tahun 2019 ada capaian pembangunan penunjang baru untuk Maja, dan beberapa point catatan rencana aksi diantaranya peningkatan akses, pengembangan basis ekonomi, kelembagaan, serta regulasi
Q11	Apakah sudah ada MOU untuk pembangunan maja secara utuh dengan konsep kota?
A11	Sejauh ini belum dilakukan sebuah kesepakatan bersama atau MoU pembangunan kota utuh maja, ya pembahasan disini belum mencakup kedalam faktor faktor penunjang lain seperti segi sosial masyarakat, pusat ekonomi dan lain-lain untuk itu saya juga menyarankan kepada kementerian agar segera dibuat masterplan untuk maja yang utuh agar kedepannya tidak terjadi kesalahan tata ruang dimaja, contoh dibangun pasar dekat perumahan tentu kan itu akan sangat mengganggu kenyamanan, untuk itu agar tidak tumpang tindih saya menyarankan kepada BPIP agar segera membentuk rumusan tentang maja
Q12	Dalam proses pembangunan KKM selama ini seperti apa bentuk dukungan daerah yang diberikan dalam bentuk fisik/ sarana dan prasarana yang diberikan guna mendukung aksesibilitas dalam proses



	keberhasilan pembangunan KKM?
A <sub>12</sub>	Tentu dukungan kita berupa pembangunan sirip-sirip jalan kita udah benahi, pembangunan kantor kecamatan maja yang presentatif karena itu sangat penting dong kedepannya akan melayani berjuta penduduk yang datang, disamping itu kita juga sudah mulai mengaktifkan kembali gardu Pdam yang sempat tidak berjalan, ya mudah-mudahan sarana air di tahap awal tercukupi.
Q <sub>13</sub>	Persolan apa yang terjadi dan sering menjadi bahasan dalam pembangunan maja?
A <sub>13</sub>	Persolan saat ini saya rasa infrastruktur dan grand design yang belum dibuat secara utuh dengan bentuk kota
Q <sub>14</sub>	Solusi apa yang ditawarkan oleh Badan atau Dinas terkait terhadap permasalahan yang terjadi dalam pembangunan Kota Maja?
A <sub>14</sub>	Persolan menurut saya terletak dipengembang, karena kan tanah sudah punya pengembang semua, gimana kita mau masuk, tapi kan kita koordinasi juga dengan pengembang, nanya ada persolan sih dalam pembangunan, pengembang minta akses jalan, untuk itu kita siap bangun tapi kita minta tanah untuk membangun,
Q <sub>15</sub>	Apakah daerah berhak atau dilibatkan dalam proses melakukan monitoring?
A <sub>15</sub>	Kita berhak melakukan monitoring ya terutama dengan anggaran yang ada
Q <sub>16</sub>	Bagaimana dengan proses evaluasi maja saat ini?

A <sub>16</sub>	Evaluasi sering dilakukan dan kita daerah butuh atas evaluasi namun persoalan yang saya lihat karena kan sejauh ini mereka sangat berhati-hati dalam membangun maha karena mereka trauma dengan krisis moneter di tahun 98
Q <sub>17</sub>	Tindakan seperti apa yang seharusnya ditempuh antara pemerintah pusat dan daerah dalam hal ini agar pembangunan Kota Maha dapat bersinergi dengan baik dan cepat teralisasi?
A <sub>17</sub>	Sebenarnya kita hanya perlu fokus ya terhadap keberlangsungan maha, jadi semua pihak harus turut mendukung masyarakat pemerintah dan pengembang harus dapat berkomunikasi secara baik



(N. Sulendro,  
Srenggoro)

[SRENGGORO, ST.]

## MEMBER CHECK

Hari/ Tanggal : Rabu 10 Agustus 2016

Waktu : 8:00 - 10:00 WIB

Tempat : Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Kabupaten Lebak

Nama Informan : Bapak Dendi ST

Kode Informan : N.1

Pekerjaan/ Jabatan : Kasabid Tata ruang Happeda Kabupaten Lebak

Q <sub>1</sub>	Persoalan apa yang menjadi kendala dalam pembangunan KKM Selama ini?
A <sub>1</sub>	Kendalanya tidak ada unit yang khusus untuk mengelola Kota Kekerabatan Maja jadi kita selama ini tidak terfokus dan tidak ada sebuah organisasi terkait yang menjadi penyambung dari pembangunan KKM
Q <sub>2</sub>	Sejauh ini bagaimana proses monitoring berlangsung dan apa yang dilakukan?
A <sub>2</sub>	Selama ini ya kita terus melakukan sebuah pembahasan bahkan sangat sering disamping itu saya juga sering koordinasi dengan kabupaten tetangga terkait kekerabatan maja tentang apa sih yang sedang pemerintah daerah tersebut lakukan selama ini untuk pembangunan maja.
Q <sub>3</sub>	Kendala apa yang dihadapi pemerintah daerah selama ini dalam pembangunan KKM?
A <sub>3</sub>	Selama ini kita terkendala nih sebuah kewenangan yang ini merupakan bagian dari program pemerintah pusat, sebenarnya kita lumayan bosan. Kita

	juga menyampaikan kepada konsultan tolong kelembagaan di tekankan,
Q <sub>4</sub>	Seperti apa fokus maja saat ini untuk dikembangkan?
A <sub>4</sub>	Untuk saat ini sedang dikaji bahwa pembangunan khusus untuk tahap pertama bergeser ke sekitar stasiun maja nah hal tersebut dimaksudkan untuk memulihkan mobilisasi penduduk yang akan kerja di Jakarta jadi saat ini kita fokus di titik yang seratus hektar dulu,
Q <sub>5</sub>	Bagaimana dengan kondisi dan potensi maja saat ini?
A <sub>5</sub>	Potensi maja sangat bagus sekali disamping akses yang sudah terpenuhi kontur dari maja sendiri apabila kita lihat dari struktur tanah sangat bagus untuk dijadikan sebuah kota, ya untuk kondisinya itu seperti tadi jadi sampai saat ini baru satu pengembang yang sudah mulai membangun sebetulnya ada 16 pengembang dalam konsep pembangunan kota kekerabatan maja dan sampai saat ini belum membangun juga
Q <sub>6</sub>	Bagaimana dengan kondisi regulasi sendiri untuk saat ini?
A <sub>6</sub>	Sebetulnya untuk kondisi regulasi sendiri sudah cukup namun harus dibentuk regulasi yang lebih mendetail terhadap poses pembangunan KKM, karena tentu kedepannya untuk lebih menguatkan regulasi teknis harus segera dibentuk
Q <sub>7</sub>	Bagaimana dengan progress maja yang akan dilakukan saat ini?
A <sub>7</sub>	Saat ini pembangunan Maja akan difokuskan pada titik akses yang akan

	<p>menghubungkan langsung dengan Maja untuk itu saat ini setelah penyempurnaan kelengkapan penunjang yang ada seperti PDAM dan lain-lain, pembangunan Maja difokuskan oleh 4 pengembang yang ada disekitar stasiun Maja yang memiliki luas lahan 100Ha.</p>
Q <sub>4</sub>	<p>Dalam proses pembangunan KKM selama ini seperti apa bentuk dukungan daerah yang diberikan dalam bentuk fisik/ sarana dan prasarana yang diberikan guna mendukung aksesibilitas dalam proses keberhasilan pembangunan KKM?</p>
A <sub>4</sub>	<p>Selama ini kita udah fokus ke wilayah maja karena itu udah kita cantumin dalam RPJMD ya tentang pusat pengembangan wilayah strategis termasuk juga dengan biaya, tentu udah banyak jalan yang kita perbaiki, terus kita juga udah bangun kembali PDAM yang maja itu mudah-mudahan segera diaktifkan kembali</p>
Q <sub>5</sub>	<p>Seperti apa proses evaluasi yang berlangsung saat ini?</p>
A <sub>5</sub>	<p>Sebetulnya proses evaluasi terus dilakukan namun apabila proses tersebut hanya sebatas pada proses tidak ada tindakan yang diambil ya sampai kapanpun persoalan maja akan tetap terjadi, rencana aksi yang akan dilakukan dari hasil evaluasi kemarin yang terbaru seperti kelembagaan peningkatan akses serta regulasi mudah-mudahan terlaksana dengan baik</p>
Q <sub>6</sub>	<p>Solusi apa yang ditawarkan oleh Badan atau Dinas terkait terhadap permasalahan yang terjadi dalam pembangunan Kota Maja?</p>
A <sub>6</sub>	<p>Permasalahan kita saat ini tentu persoalan tentang bagaimana keseriusan dari</p>

	<p>pemerintah saat ini, tentu dalam kasus Maja sangat perlu dibentuknya Kelembagaan yang khusus menangani tentang pembangunan maja maka dalam hal ini kan bukan hanya maja saja yang menjadi 10 kota baru dalam nawacita pemerintah saat ini, jadi tentunya apabila maja ingin berhasil haruslah dibuat seperti UPT UPT di daerah yang menjembatani masukan dan pembagian tugas agar pembangunan bersinergi dengan baik.</p>
Q <sub>11</sub>	<p>Tindakan seperti apa yang seharusnya ditempuh antara pemerintah pusat dan daerah dalam hal ini agar pembangunan Kota Maja dapat bersinergi dengan baik dan cepat terealisasi?</p>
A <sub>11</sub>	<p>Kita harus sama-sama fokus yak terhadap maja, antara pengembang dan pemerintah harus saling memfasilitasi agar pembangunan maja yang kita harapkan saat ini dapat terlaksana</p>



## MEMBER CHECK

Hari/ Tanggal : 7 September 2016

Waktu : Jam 9:00-10:00

Tempat : Kantor Sekretariat Daerah Kabupaten Lebak

Nama Informan : Bapak Dian Hendrawan

Kode Informan : N/A

Pekerjaan/ Jabatan : Kasabag Pers dan informasi Setda Lebak

Q <sub>1</sub>	Apa Visi dari pembangunan dari Kota Kekerabatan Maja?
A <sub>1</sub>	Sebenarnya untuk kasus maja sendiri itu merupakan program interpersi yang dilakukan oleh pemerintah pusat jadi segala macam persoalan dilakukan oleh pusat dan itu melalui perusahaan-perusahaan, dimana visi nya sendiri maja akan dijadikan sebuah kota satelit yang mandiri untuk menyangga ibu kota, dimana kota penyangga yang ada saat ini seperti serpong tingkat kepadatannya sudah sangat tinggi terutama ibu kota Jakarta sendiri, untuk itu perlu ada daerah baru sebagai penyangga ibu kota harus ada perluasan pengembangan kota setelah yang lain dirasa jenuh, maka solusi barunya yaitu maja itu sebagai kota metropolitan Indonesia.
Q <sub>2</sub>	Apakah pembangunan maja saat ini hanya dibebankan padapihak swasta/pengembang dalam proses pembangunannya?

A <sub>2</sub>	Kalau kota metropolitan tentu saja apabila ada sector swasta maka pemerintah harus intervensi disana harus ada keterlibatan pemerintah, maka kantor-kantor pemerintahan juga disana.
Q <sub>3</sub>	Bagaimana untuk potensi maha saat ini dalam progress pembangunannya?
A <sub>3</sub>	Ya pertama untuk saat ini pemerintah sedang fokus menyiapkan faktor pendukungnya, jadi bagaimana swasta atau investor akan masuk ke maha apabila faktor pendukung sebuah kota yang mandiri belum terbentuk, jadi infrastruktur harus di siapkan, ya salahsatunya dibangunnya double track comuter, jadi mereka saat ini yang bekerja di Jakarta dapat terkoneksi dengan baik, sehingga tidak ada masalah ketika orang kerja di Jakarta dan tinggal di maha salah satu pendukung lain yang harus pemerintah buat yaitu akses tol agar lebih mempermudah dan lain sebagainya
Q <sub>4</sub>	Bagaimana dengan strategi pemerintah daerah dalam proses pembangunan maha?
A <sub>4</sub>	Pemerintah daerah sih mengikuti saja dengan apa yang dilakukan oleh pemerintah pusat, ketika itu dianggap sebuah program tersebut dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat khususnya di kabupaten lebak tentu pemerintah daerah sangat terbantu, untuk itu strateginya lebak saat ini menjamin keamanan dan kenyamanan dalam hal investasi untuk itu saat ini kita akan pelayanan perijinan satu pintu, baik provinsi dan kabupaten, apabila perijinan dipermudah dan infrastruktur tidak ada kendala yang sulit, investor tentu akan turut serta dalam pembangunan maha.



Q <sub>1</sub>	<b>Bagaimana dengan progress maja sendiri sampai saat ini?</b>
A <sub>1</sub>	<p>Kita dapat lihat dulu maja yang diperkirakan akan selesai di tahun 98 itu diguncang krisis ekonomi dan bukan hanya krisis ekonomi, saat itu maja ambruk, dan saat ini untuk membangun kembali maja perlu sebuah proses panjang kita perlu perbaikan ekonomi dulu, perbaikan kepercayaan investor kepada pemerintah serta stabilitas politik dan nasional, dan apabila setabil secara politik dan ekonomi maka kita akan bangun kembali rencana yang sudah disusun termasuk pengembangan waduk karian, itupun salah satu penunjang keberhasilan KKM bahkan kebutuhan air baku bisa dipenuhi bukan hanya maja dan dapat memenuhi Jakarta dan sekitarnya.</p>
Q <sub>2</sub>	<b>Bagaimana dengan capaian maja saat ini?</b>
A <sub>2</sub>	<p>Capaiannya sendiri pada tahun 2015 kita sudah menyelesaikan double track, kita menyelesaikan 2000 perijinan terkait investasi di maja , target selesai di tahun 2015 sebagaimana dimaksud disitu ya selesai pada sisi infrastruktur, tergantung dari pihak pengembangnya, disitukan maja ada mau dijadikan banyakada wilayah pasar, pemukiman gudang, disitu kita lihat gimana orang bisa tertarik apabila infrastruktur tidak selesai, untuk itu kita lengkapi dulu di tahun 2015</p>
Q <sub>3</sub>	<b>Bagaimana dengan sisi sosial masyarakat maja sendiri terhadap pembangunan maja?</b>
A <sub>3</sub>	<p>Kata dari sisi sosialisasi terus dilakukan , dan dari sejak lama masyarakat maja sudah menerima, Karen hal itu dianggap positif terutama dalam peningkatan kesejahteraan masyarakat maja, untuk sdm saat ini sangat luar biasa tingkat</p>

	kesadaran masyarakat maja dalam pendidikan sudah baik dan har biasa jadi kita harapkan kedepannya masyarakat tidak hanya menjadi penonton saja di maja
<b>Q<sub>8</sub></b>	<b>Bagaimana dengan kondisi regulasi maja saat ini?</b>
<b>A<sub>8</sub></b>	Regulasi saat ini menjadi green area nya maja banten, secara visi kita tidak berorientasi pada industry jadi kita lebih kearah perbaikan ekosistem, secara teknis keseluruhan pembangunan maja beda penanganan dengan maja kalo maja memang sejak dulu sudah disiapkan menjadi kota penyangga DKI jadi maja juga tidak menghambat kepada green areanya basen, maka nya maja digenjet kearah situ, walaupun kita rasa rugi karena kan masyarakat maja sudah menjual tanah tapi tak kunjung dibangun, dan ditanggafin itu ketidak mmpuan kita saat itu untuk membangun lagi.
<b>Q<sub>9</sub></b>	<b>Sejauh ini persoalan apa yang dihadapi dalam pembangunan maja secara regulasi dan lain-lain?</b>
<b>A<sub>9</sub></b>	Kalo pemerintah daerah saat ini tidak memiliki persoalan yang berarti mengingat pembangunan maja ini merupakan sebuah intervensi yang dilakukan pemerintah pusat, ya kita selama kebijakan tersebut baik ya kita dukung, sejauh ini persoalan kita bagaimana menyiapkan sdm yang unggul agar dapat bersaing di maja saat ini kita upayakan pembangunan sdm di maja yang alhamdulillah tingkat pendidikan sudah baik.
<b>Q<sub>10</sub></b>	<b>Bagaimana dengan proses koordinasi selama ini dengan daerah yang terlibat KKM?</b>
<b>A<sub>10</sub></b>	Kita melakukan koordinasi dengan berbagai daerah tentang maja dalam hal

	<p>andal dan lain-lain, apalagi menyangkut pembatasan tata ruang, tentu itu harus dilakukan koordinasi, bagaimana yang harus disiapkan oleh berbagai daerah, jangan sampe ada yang dirugikan dalam pembangunan maha.</p>
Q <sub>11</sub>	Langkah apa yang harus dilakukan agar maha dapat selesai?
A <sub>11</sub>	Yang pertama komitmen semua pihak, ya dari mulai investor pemerintah dan masyarakat harus berkomitmen, jangan samapai ada yang menghambat



## MEMBER CHECK

Hari/Tanggal : Kamis 29 September 2016

Waktu : 10.30- selesai

Tempat : Kantor Kecamatan Maja

Nama Informan : Uci Samsi, SE

Kode Informan : N.7

Pekerjaan/Jabatan : Kepala Seksi Pemerintahan dan Pertanahan Kecamatan  
Maja

Q <sub>1</sub>	Menurut Bapak/Ibu sejauh ini seperti apa keterlibatan masyarakat Desa dalam proses pembangunan KKM?
A <sub>1</sub>	Sejauh ini masyarakat Desa sendiri belum pernah diajak dalam sebuah pembahasan mengenai pembangunan Kota Satelit Maja, kita hanya mendapatkan informasi dari media masa saja, biasanya Desa kami ini akan menjai kota satelit baru.
Q <sub>2</sub>	Apakah menurut Bapak sejauh ini ada persoalan yang terjadi di masyarakat terhadap kasus dibangunnya KKM?
A <sub>2</sub>	Saya rasa sejauh ini tidak yak sebab ini kira-kira lama dari tahun 96 mulai ditetapkan kota maja lagipula kita hanya skup desa saja , kalo untuk kota satelit kan itu hak pemerintah daerah mungkin kecamatan lebih tau teradap hal tersebut

Q <sub>1</sub>	Seperti apa pendapat bapak/Ibu apa Penyebab dari tidak tercapainya/ lambannya proses pembangunan dari target pembangunan KKM sehingga terkesan sulit sekali dalam proses pembangunan KKM. atau kurangnya rasa urgensi sehingga maja dirasa belum saatnya dikembangkan padahal ada potensi besar yang dimiliki daerah apabila KKM berhasil dibangun?
A <sub>1</sub>	Mungkin investor enggan membangun karena kan kasus sebelumnya pernah terjadi kebangkrutan yang luar biasa di Maja sendiri mungkin mereka perlu pencermatan yang lebih matang terhadap potensi kedepannya, namun sekarang alhamdulillah ketika jalan sudah bagus, stasiun sudah bagus ciputra sedang membangun seribu unit untuk saat ini
Q <sub>2</sub>	Sejauh ini dalam pembangunan KKM seperti apa Proses koordinasi yang dilakukan di daerah dalam pembangunan KKM atau sejauh mana keterlibatan Pemerintah di kecamatan dalam pembangunan KKM.
A <sub>2</sub>	Sejauh ini kita tidak banyak dilibatkan dalam kajian pemerintah ya terhadap maja, namun kita pernah dilibatkan dalam hal AMDAL untuk pembangunan maj itu sendiri
Q <sub>3</sub>	Dalam proses pembahasan KKM persoalan apa yang pernah muncul dalam masyarakat?
A <sub>3</sub>	Ada sedikit persoalan namun hal itu saya anggap tidak terlalu serius hanya kesalahan pemahaman semata
Q <sub>4</sub>	Seperti apa persoalan yang muncul tersebut?

A <sub>1</sub>	Sepengetahuan saya mungkin ini hanya persoalan kecil ya, dan tidak begitu menghambat terhadap pembangunan KKM, dulu sering terjadi kesalahpahaman antara si pemilik tanah dan perusahaan yang membeli tanah, jadi dulu sering terjadi miskomunikasi mereka menjual tanah sebagian namun perusahaan membeli keseluruhan, nu kan menjadikan persoalan mereka menganggap itu tanah mereka, tapi perusahaan sudah punya sertifikat asli atas tanah tersebut
Q <sub>2</sub>	Dalam proses pembangunan KKM selama ini seperti apa bentuk dukungan daerah yang diberikan dalam bentuk fisik/ sarana dan prasarana yang diberikan guna mendukung aksesibilitas dalam proses keberhasilan pembangunan KKM
A <sub>2</sub>	Kita sebagai pihak kecamatan tidak sama sekali menyediakan fasilitas karena itu bukan wewenang kita, tapi pemerintah daerah sudah banyak melakukan perbaikan fasilitas seperti jalan dan lain sebagainya.
Q <sub>3</sub>	Solusi apa yang ditawarkan oleh Badan atau Dinas terkait terhadap permasalahan yang terjadi dalam pembangunan Kota Maja?
A <sub>3</sub>	Solusinya ya kita harus bangun terlebih dahulu fasilitas pendukungnya yang belum ada seperti PDAM mungkin harus segera diaktifkan kembali oleh pemerintah
Q <sub>4</sub>	Tindakan seperti apa yang seharusnya ditempuh antara pemerintah pusat dan daerah dalam hal ini agar pembangunan Kota Maja dapat bersinergi dengan baik dan cepat teralisasi?

As Daerah	Menurut saya ini kan sudah berjalan ya kita lihat di depan CMR sudah membangun ya ini tinggal komitmen antara pemerintah dan pengembang agar Maja ini benar-benar menjadi kota satelit yang mandiri
--------------	---

( Uti Santol )

MEMBER CHECK

Hari/Tanggal : Kamis, 29 September 2016  
Waktu : 10.00  
Tempat : Kantor Kecamatan Maja  
Nama Informan : Uti Saeni, SE  
Pekerjaan/Jabatan : Kasi Pemasaran & Promosi - K. Maja

Telah diwawancarai oleh saudara Ahmad Hakiki Atm untuk kepentingan Skripsi Program Studi Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa. Adapun jawaban atas pertanyaan yang diberikan telah dijawab dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun. Semoga informasi yang saya berikan dapat bermanfaat bagi keilmuan Administrasi Negara.

12 September 2016  
  
Saeni, SE

Catatan:

- Hasil Wawancara Terlampir



## MEMBER CHECK

Hari/ Tanggal : Kamis 29 September 2016

Waktu : 8.30- selesai

Tempat : Kantor Kepala Desa Maja

Nama Informan : A. Rafei

Kode Informan : N.6

Pekerjaan/ Jabatan : Sekretaris Desa Maja

Q <sub>1</sub>	Menurut Bapak/Ibu sejauh ini seperti apa keterlibatan masyarakat Desa dalam proses pembangunan KKM?
A <sub>1</sub>	Sejauh ini masyarakat Desa sendiri belum pernah diajak dalam sebuah pembahasan mengenai pembangunan Kota Satelit Maja, kita hanya mendapatkan informasi dari media masa saja, biasanya Desa kami ini akan menjai kota satelit baru
Q <sub>2</sub>	Apakah menurut Bapak sejauh ini ada persoalan yang terjadi di masyarakat terhadap kasus dibangunnya KKM?
A <sub>2</sub>	Saya rasa sejauh ini tidak yak sebab ini kasus lama dari tahun 96 mulai ditetapkan kota maja lagipula kita hanya skup desa saja , kalo untuk kota satelit kan itu hak pemerintah daerah mungkin kecamatan lebih tau teradap hal tersebut
Q <sub>3</sub>	Pendapat bapak/Ibu apa Penyebab dari lambannya proses

	pembangunan KKM ?
A <sub>1</sub>	Menurut saya akses ya pembangunan akses ke maja kan baru dibangun baru-baru ini seperti betonisasi jalan dan pembangunan stasiun kan baru selesai di tahun 2015 mungkin itu penyebabnya
Q <sub>1</sub>	Sejauh ini dalam pembangunan KKM seperti apa Proses koordinasi yang dilakukan di daerah dalam pembangunan KKM atau sejauh mana keterlibatan Pemerintah Desa dalam pembangunan KKM.
A <sub>1</sub>	Sejauh ini kita tidak banyak dilibatkan di dalam pembahasan maupun pembangunannya, namun kita aparatur desa memfasilitasi terhadap masyarakat yang akan menjual tanahnya kepengembang dan itupun sudah lama dilakukan.
Q <sub>1</sub>	Dalam proses pembahasan KKM persoalan apa yang sering diangkat dan diperdebatkan? Alokasi anggaran? Kajian Dmiah? SDM pendukung?
A <sub>1</sub>	Sejauh ini kita tidak tahu menau terhadap persoalan tersebut karena dalam praktiknya kita tidak dilibatkan namun mungkin pihak pemerintah diatas yang tahu persoalan tersebut
Q <sub>1</sub>	Dalam proses pembangunan KKM selama ini seperti apa bentuk dukungan daerah yang diberikan dalam bentuk fisik/ sarana dan prasarana yang diberikan guna mendukung aksibilitas dalam proses keberhasilan pembangunan KKM
A <sub>1</sub>	Kalo kita pemerintah desa bekerja sesuai tugas kita, kita benahi akses jalan,

	yang alhamdulillah ketika ada dana Desa pembangunan fisik perbaikan jalan dan sebagainya kita lakukan dan itu akan membantu terhadap pembangunan kota kekerabatan maja.
Q <sub>1</sub>	Persoalan apa yang terjadi di masyarakat yang berkaitan dengan Pembangunan Kota Kekerabatan Maja?
A <sub>1</sub>	Dulu sepengetahuan saya masyarakat disini mayoritas petani mereka punya lahan sawah banyak, kebun dan lain-lain tapi ketika tahun Sembilan puluhan ketika ada berita bahwa maja akan dijadikan kota maka masyarakat dengan senang hati menjual tanah mereka, tapi ketika uang mereka abis, pembangunan di maja belum dilaksanakan, uang sudah habis tanah tidak punya mereka sekarang alih profesi menjadi pedagang, bahkan hampir 70% masyarakat saya saat ini pada ngomtrak mas karena udah gak punya tanah.
Q <sub>2</sub>	Solusi apa yang ditawarkan oleh Badan atau Dinas terkait terhadap permasalahan yang terjadi dalam pembangunan Kota Maja?
A <sub>2</sub>	Solusi dari saya pribadi pemerintah dan pengembang harus segera memperlengkap fasilitas pendukung terhadap maja mungkin itu saja
Q <sub>3</sub>	Tindakan seperti apa yang seharusnya ditempuh antara pemerintah pusat dan daerah dalam hal ini agar pembangunan Kota Maja dapat bersinergi dengan baik dan cepat terealisasi?
A <sub>3</sub>	Segera ditentukan titik-titik akses agar kedepannya tidak terjadi kesalahan pembangunan

( Ahmad Rafci )

## MEMBER CHECK

Hari/ Tanggal : Kamis, 29 September 2016  
Waktu : 9.00 - 10.00  
Tempat : Kantor Desa Meja  
Nama Informan : A. Papei  
Pekerjaan/ Jabatan : Sekretaris Desa Meja.

Telah diwawancarai oleh saudara Ahmad Hakiki Atim untuk kepentingan Skripsi Program Studi Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa. Adapun jawaban atas pertanyaan yang diberikan telah dijawab dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun. Semoga informasi yang saya berikan dapat bermanfaat bagi keilmuan Administrasi Negara.



Catatan:

- Hari Wawancara Terlampir

## MEMBER CHECK

Hari/ Tanggal : Kamis 29 September 2016

Waktu : 13.00 sampai selesai

Tempat : Kantor Pemasaran Citra Raya Maja

Nama Informan : Dartono

Kode Informan : N.B

Pekerjaan/ Jabatan : Asisten Pengawas Pembangunan PT Ciputra Residence

Q <sub>1</sub>	Menurut Bapak apa yang menjadi kendala dalam proses pembangunan perumahan di Maja?
A <sub>1</sub>	Kendalanya tidak ada ya paling kita hanya terbatas pada kondisi alam, karena kan kita sudah menargetkan pencapaian pembangunan, namun karena saat ini kondisi terkendala akses ke lokasi yang sedang dibangun kan belum tahap pengerasan jadi bahan baku sulit masuk apabila kondisi hujan seperti sekarang
Q <sub>2</sub>	Bagaimana dengan akses pendukung yang ada saat ini terhadap proses pembangunan perumahan di Maja?
A <sub>2</sub>	Akses pendukung sudah baik dari apa yang kita lihat sebelumnya, jalan akses sudah mulai bagus stasiun sudah sangat bagus, ya mungkin kita butuh sarana pendukung untuk sarana air ya, tapi sudah kita bicarakan dan akan diaktifkan kembali oleh PDAM daerah,

Q <sub>1</sub>	Alasan apa yang menjadikan atau mendasari perusahaan ini untuk turut andil dalam pembangunan perumahan di Maja?
A <sub>1</sub>	Tentu kita melihat peluang besar yang ada di Maja saat ini, kita tidak hanya membangun di Maja dari total keseluruhan kota baru, kita juga bangun di samarinda, malang dan daerah lain tentu ini lebih terencana dan tertata dengan baik. Karen tidak hanya kita sebagai pengembang namun pemerintahpun turut dalam penyediaan akses.
Q <sub>2</sub>	Seperti apa minat atau antusias masyarakat dalam menyambut dibangunnya perumahan di Maja?
A <sub>2</sub>	Antusiasme masyarakat sangat tinggi, dari awal mulai lelang kita seribu unit awal habis terjual tidak sampai satu hari mas, kita bahkan sampai saat ini baru bisa menyediakan yang akan dibangun sampai 7.000 unit rumah, bahkan sekitar 2000 tidak kebagian, makanya kita buka CMR 2 dibagian selatan dan itu akan dibangun setelah yang satu ini selesai.
Q <sub>3</sub>	Sampai sekarang seperti apa proyek pembangunan berlangsung?
A <sub>3</sub>	Sekarang kita dalam proses penyelesaian seribu unit rencana kita 13 cluster dari total rencana namun ditahap awal kita baru bisa merealisasikan 7 cluster sementara kedepannya kita akan lebih mempercepat pembangunannya
Q <sub>4</sub>	Dalam proses pembangunan KKM selama ini apa yang menjadi kendala perusahaan sehingga pembangunan baru dimulai saat ini?
A <sub>4</sub>	Kita PT.Ciputra Residence masuk pada pereftngahan 2014 lalu, tentu kita

	<p>punya banyak alasan kenapa kita baru bangun saat ini, kita menunggu akses dulu pada saat itu dan setelah kita lihat akses telah selesai seperti yang kita lihat stasiun comuter yang sudah memadai maka kita lakukan uji, dan kemudian leleang dan luar biasa peminat maja sangatlah tinggi.</p>
Q <sub>2</sub>	<p>Menurut bapak apa yang menjadikan maja sebelumnya sangat lesu dalam pembangunan?</p>
A <sub>2</sub>	<p>Saya melihat mungkin disamping karena trauma laibat moneter 98 kita juga melihat akses yang masih sangat buruk dan tidak memadai seperti jalan yang dulu sangat rusak dan sempit serta comuter yang belum masuk sehingga untuk mencapai titik akses Jakarta sangatlah tidak efisien mungkin pengembang sebelumnya enggan untuk melakukan pembangunan di maja ini</p>
Q <sub>3</sub>	<p>Apakah selama ini terjadi sebuah Monitoring?</p>
A <sub>3</sub>	<p>Monitoring dalam pembangunan perumahan pastinya ada, kan kita melakukan pembangunan bagian dari program pemerintah dan rumah yang kita bangun juga disubsidi oleh pemerintah.</p>
Q <sub>4</sub>	<p>Bagaimana dengan evaluasi yang dilakukan oleh pemerintah selama ini?</p>
A <sub>4</sub>	<p>Evaluasi terus dilakukan tentu hal itu bertujuan untuk menyelaraskan visi dari pembangunan Kota Kekerabatan Maja, kita udah sering ko melakukan kajian-kajian ilmiah tentang konsep dari maja itu sendiri bahkan kemarin saya dengar sudah terjadi Meku lagi untuk keberlangsungan Maja.</p>
Q <sub>5</sub>	<p>Apa yang menjadikan perusahaan bapak yakin terhadap keberhasilan pembangunan maja?</p>

A <sub>10</sub>	Tentu kita sangat yakin dengan keberhasilan kota maja ini, karena kita lihat minat bisnis di Maja sangatlah tinggi, masyarakat sangat antusias terhadap pembangunan maja, tentu kita juga sangat mengharapkan maja akan menjadi kota satelit seperti daerah-daerah yang lain,
Q <sub>11</sub>	Bagaimana menurut bapak terhadap proyeksi Maja untuk menjadi kota satelit?
A <sub>12</sub>	Mungkin untuk menjadi sebuah kota masih butuh waktu lama, kita kan sudah banyak pengalaman yak seperti contohnya citra yang di tangerang itu kan samapai jadi seperti ini ada mall dan lain-lain perlu 20 tahunan, kita juga sama melihat maja saat ini mungkin prediksi saya sekitar 2035 lah maja jadi kota seperti tangerang dan sejenisnya,

(Dartono)



## MEMBER CHECK

Hari/ Tanggal : Kamis 29 September 2016  
Waktu : \_\_\_\_\_  
Tempat : Kantor Jurusan CITA WAJA DAYA  
Nama Informan : Dartono  
Pekerjaan/ Jabatan : \_\_\_\_\_

Telah diwawancarai oleh saudara Ahmad Hakiki Atim untuk kepentingan Skripsi Program Studi Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa. Adapun jawaban atas pertanyaan yang diberikan telah dijawab dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun. Semoga informasi yang saya berikan dapat bermanfaat bagi keilmuan Administrasi Negara.

Lebak 29 September 2016



Dartono

Catatan:

- Hasil Wawancara Terlampir

## MEMBER CHECK

Hari/Tanggal : Selasa 6 September 2016  
Waktu : 9.00-10.00 WIB  
Tempat : Kantor BAPPEDA Provinsi Banten  
Nama Informan : Bapak Andi Kusuma  
Kode Informan : N.5  
Pekerjaan/Jabatan : fungsi stano l umum

Q <sub>1</sub>	Menurut bapak seperti apa konsep Dasar dari pembangunan Kota Kekerabatan Maja sampai saat ini?
A <sub>1</sub>	Konsep dasar KKM yaitu tentang perumahan dan untuk melayani comuter Jakarta yaitu yang bekerja di Jakarta dan pemukiman yang berada di wilayah industry Jakarta rencananya sih seperti itu
Q <sub>2</sub>	Seberapa potensi maja saat ini untuk dikembangkan menjadi kota public harus?
A <sub>2</sub>	Potensi sangat strategis karena bisa diakses oleh double track Comuter, itu merupakan akses pendukung yang kurang hanya akses tol yang belum dibuat dan itu sudah direncanakan, potensi lain ada bendungan karian yang siap dibangun, semua itu dirasa sudah layak dan sudah siap dikembangkan
Q <sub>3</sub>	Bagaimana dengan kondisi regulasi saat ini terhadap keberlangsungan pembangunan KKM?
A <sub>3</sub>	Payung hukum pertama itu sudah masuk dalam kawasan strategis provinsi dan tertuang dalam perda no 2 tahun 2011 dan ada juga dari pihak kementerian Per

	yang lebih spesifik.
<b>Q<sub>4</sub></b>	<b>Bagaimana dengan Potensi maha saat ini untuk dikembangkan?</b>
<b>A<sub>4</sub></b>	Tentunya apabila maha berhasil dikembangkan tentu PAD akan meningkat ekonomi akan meningkat soalnya kan yang ada
<b>Q<sub>5</sub></b>	<b>Bagaimana dengan progres capaian pembangunan maha saat ini?</b>
<b>A<sub>5</sub></b>	Sebetulnya capaian maha itu kewenangan pusat jadi kita hanya mendukung secara regulasi jadi kita hanya memberikan secara mereka bisa melaksanakan kegiatannya melalui payung hukum, jadi secara ada indikator kegiatan sudah mengarah ke maha seperti listrik jalan dll tapi dilihat dari presentasi memang masih sedikit, maha saat ini masih lesu tapi sering menjadi pembahasan.
<b>Q<sub>6</sub></b>	<b>Siapa yang harus bertanggung jawab secara fisik dalam pembangunan maha saat ini khususnya di daerah?</b>
<b>A<sub>6</sub></b>	Jadi skpd ini kan banyak jadi kita bertanggung jawab hanya sebatas tanggung jawab kita seperti pembangunan jalan yang dilakukan dan sebagainya sesuai dengan arahan dan wewenang provinsi saja
<b>Q<sub>7</sub></b>	<b>Apa yang menjadikan maha samapai saat ini belum terealisasi padahal pembahasan sering kali dilakukan?</b>
<b>A<sub>7</sub></b>	Tapi itu memang memiliki banyak faktor mungkin persoalannya salahsatunya yaitu kan ini melayani penduduk yang bekerja di Jakarta tapi mereka tidak memiliki rumah disana, tapi sejauh itu orang kan saat ini tidak mau keluar dari Jakarta, jadi mereka menganggap maha ini jauh.

Q <sub>5</sub>	Sejauh mana keterlibatan pemerintah daerah atau ke ikutsertaan dalam proses pembangunan KKM? seperti FGD di ?
A <sub>5</sub>	Keterlibatan langsung sudah mencantumkan RTRW termasuk lebar dan tengerang dan itu sudah masuk ke payung hukum secara regulasi aspek lain seperti pembangunan infrastruktur sudah mengarah ke Maja seperti jalan maja korong kelas rigaksa provinsi saat ini lebih berbuat kepada akses regulasi bukan ke arah fisik namun ada beberapa kegiatan skpd provinsi sudah merujuk ke pembahasan maja.
Q <sub>6</sub>	Sejauh ini dalam pembangunan KKM seperti apa Proses koordinasi yang dilakukan di daerah dalam pembangunan KKM atau sejauh mana keterlibatan Pemerintah Daerah dalam pembangunan KKM?
A <sub>6</sub>	Koordinasi kita cukup baik kita sering dilibatkan dalam pembahasan maja namun ya itu tadi kita bekerja pada beban masing-masing
Q <sub>7</sub>	Bagaimana prospek pembangunan maja apabila dilihat dari segi politik?
A <sub>7</sub>	Sebetulnya pemerintah saat ini masih sama apalagi maja saat ini masuk kedalam salah satu program seribu rumah jadi secara politik masih menjadi program pemerintah
Q <sub>8</sub>	Dalam proses pembahasan KKM persoalan apa yang sering diangkat dan diperdebatkan? Alokasi anggaran,? Kajian Umrah? SDM pendukung?
A <sub>8</sub>	Persoalannya yang utama fasilitas yang terjadi kan banyak fasilitas yang belum lengkap karena kan sulit untuk membangun sebuah kompleks perumahan gak

	<p>mungkin ketika langsung dibangun lengkap, dan saat ini sudah ada beberapa rumah, mungkin masalahnya terletak pada sebuah minat masyarakat, ketika masyarakat mulai minat terhadap hunian maha maka di situ akan muncul ekonomi, sejauh ini masih dalam proses</p>
Q12	<p>Dalam proses pembangunan KKM selama ini seperti apa bentuk dukungan daerah yang diberikan dalam bentuk fisik/ sarana dan prasarana yang diberikan guna mendukung aksibilitas dalam proses keberhasilan pembangunan KKM?</p>
A12	<p>Pembuatan regulasi, pembuatan jalan provinsi sesuai dengan kewenangan kita saja</p>
Q13	<p>Persoalan apa yang menjadikan maha ini sangat sulit dikembangkan?</p>
A13	<p>Jadi kita harus melihat dari banyak aspek, persoalannya maha saat ini yang ada inspektor kita harus melihat lebih jernih, mereka kan lebih ke arah provisi yang dikejar jadi kan sering waktu mereka pasti membangun apabila maha booming.</p>
Q14	<p>Bagaimana dengan promosi yang dilakukan provinsi terhadap maha ?</p>
A14	<p>Promosi sudah kita lakukan sangat sering dan berjalannya pun massif selebihnya kementerian banyak mempromosikan rumah dengan konsep seperti ini itu tapi tetap kita masih konsen</p>
Q15	<p>Bagaimana dengan regulasi di tingkat daerahapakah perlu yang lebih spesifik?</p>
A15	<p>Saya pikir sudah cukup karena di dalam rtw sudah mencakup semuanya jadi sudah kita payungi secara rtw sudah sangat luas jadi mereka bisa bekerja disana</p>

	dan itu legal dan itu menjadi kawasan strategis dan tanpa ada peraturan lagi
Q <sub>10</sub>	Langkah apa yang harus ditempuh oleh pemerintah pusat dan daerah agar pembangunan maja bersinergi?
A <sub>10</sub>	Ya karena ini sudah ditetapkan sejak dulu antara pusat dan daerah kita harus konsentrasinya sama, jadi kan selama ini masih banyak pengembang yang memilih tempat diluar maja karena memiliki nilai ekonomis yang bagus, jadi kita antara pemerintah pusat harus sama-sama mengarahkan kalo mau membangun perumahan diarahkan kemaja, dalam kasus maja juga banyak akses yang harusnya menjadi tanggung jawab pusat seperti jalan ya itu harusnya menjadi perhatian pemerintahan pusat dan ikut menanganikan karena ini kegiatan terpadu antara pusat dan daerah, kita juga mendukung sesuai kewenangannya, cuman apakah hasilnya maksimal apa belum ini yang harus jadi evaluasi bareng-tareng
Q <sub>11</sub>	Sejauh ini bagaimana proses evaluasi yang dilakukan dalam pembangunan maja?
A <sub>11</sub>	Sebetulnya evaluasi itu dilakukan pusat ya, tapi konkretnya maja itu akan berhasil dengan dukungan dukungan infrastruktur sekitarnya, double track udah ada tinggal akses tol yang kita tunggu, jadi kalo maja ingin disukseskan kita harus bangun faktor pendukungnya.
Q <sub>12</sub>	Bagaimana dengan progress faktor maja saat ini dilihat dari insfratuktur?
A <sub>12</sub>	Iya kalo kawasan itu mau berhasil kita buka aksesnya dulu, kita lengkapi listrik air dan sebagainya mungkin itu akan menjadi lebih cepat mewujudkan kota

maja, saat ini proses sudah ditempuh tapi kan kita provinsi memiliki kendala diantaranya anggaran kita terbatas dan konsentrasi kita banyak tidak mulu di maja, ya tapi kita optimis maja akan berhasil.



17/11/2016

(Andi Kusuma)

## DOKUMENTASI PENELITIAN



Wawancara dengan Kasubid Tata Ruang BAPPEDA PROVINSI BANTEN



Wawancara dengan Dendi ST. Kasubid Perencanaan Pembangunan dan Pemukiman  
Daerah Kabupaten Lebak





Wawancara dengan Dian Hendrawan Humas Stda Kab. Lebak



Wawancara dengan Hendro Kabid Fisik Bappeda Kab. Lebak



Wawancara dengan bapak Rafei Sekertaris Desa Maja



Wawancara dengan Uci Sanusi Kasi Pertanahan dan Pemerintahan Kecamatan Maja



Wawancara dengan Dartono selaku Pengawas Lapangan PT. Ciptra Residence



Wawancara dengan Bapak Rukim BPMP2T Kab. Lebak

S



Stasiun Komuter Maja



Kondisi gerbang utama perumahan yang terbengkalai



Kepemilikan tanah di Maja



Progres Pengembangan Maja



Salahsatu titik pengerjaan rumah bersubsidi oleh pengembang on progres



Kantor Ciputra Residence Maja ( Citra Maja Raya )



Foto Pengerjaan Gerbang 2 Citra Maja raya dengan Latar dua Lajur Comuter



Wawancara bersama BPIW Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

## Kota Kekeabatan Maja dan Masa Depan

Oleh : Ir. Mirna Amin. MT (Asisten Deputi Pengembangan Kawasan Skala Besar)

Persoalan perumahan masih menjadi salah satu issue penting dalam pembangunan ekonomi mengingat sektor perumahan memiliki peran sebagai salah satu motor penggerak perekonomian dan memiliki *multiplier effect* pertumbuhan suatu daerah. Persoalan perumahan sampai saat ini adalah bagaimana mengatasi jumlah *backlog* perumahan yang pada tahun 2009 sudah mencapai 7,4 juta.

Salah satu aspek yang perlu mendapat perhatian kita dalam menangani persoalan perumahan tersebut adalah tersedianya lahan untuk perumahan permukiman. Dalam kaitan ini tentunya peran pemerintah daerah untuk memastikan tersedianya lahan untuk perumahan dan permukiman menjadi sangat penting. Upaya pemerintah daerah untuk mencari lahan untuk dijadikan kawasan permukiman yang strategis, layak dan nyaman serta sesuai dengan tata ruang menjadi faktor kunci keberhasilan pembangunan perumahan.

Jakarta sebagai kota inti Metropolitan Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi) dengan tingkat pertumbuhan penduduk yang tinggi dan memiliki daya tarik tinggi bagi pencari kerja dan urbanisasi membutuhkan perumahan yang layak bagi masyarakatnya. Karena kelangkaan lahan dan tingginya harga lahan di Jakarta menyebabkan penyediaan perumahan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan bawah menjadi kendala. Upaya mendorong pengembangan kawasan perumahan yang berada disekitar Jakarta menjadi satu kesatuan sistem pembangunan dengan Metropolitan Jabodetabek merupakan salah satu langkah untuk mengatasi kendala kebutuhan lahan tersebut. Demikian juga dukungan yang diberikan Pemerintah untuk mengatasi hal ini akan membantu upaya Pemerintah Daerah dalam mengatasi persoalan kebutuhan perumahan.

Guna menjawab permasalahan tersebut, salah satu lokasi yang potensial untuk mendukung sebagian kebutuhan perumahan wilayah Jabodetabek adalah Maja. Berada pada koridor barat dari sisi Kota Jakarta, sedangkan secara administrasi Maja ini terletak pada 3 kabupaten yaitu



Kabupaten Lebak, Kabupaten Bogor dan Kabupaten Tangerang. Maja berpotensi sebagai salah satu penyangga Metropolitan Jakarta. Guna meningkatkan dan mendorong pembangunannya Maja ditetapkan sebagai Kota Kerabatan Maja berdasarkan Surat Kemenpera No.02/KPTS/M/1998. Maja merupakan kawasan permukiman skala besar guna menampung kebutuhan perumahan kedepan. Bahkan pada tahun 1996 pengembangan Maja menjadi agenda pembahasan pada sidang kabinet dan rapat kerja DPR. Tak hanya itu, pengembangan Maja sebagai pusat pertumbuhan baru akan memberikan kontribusi dalam menanggulangi kebutuhan perumahan di Jabodetabek khususnya Jakarta.

### **Gambaran Umum Kota Kekerabatan Maja**

Kota Kekerabatan Maja diproyeksikan menjadi salah satu penyangga di bagian barat Metropolitan Jakarta. Kedudukannya dalam konteks wilayah yang lebih luas, cukup strategis dan terletak di 2 propinsi (Jawa Barat dan Banten) seperti terlihat pada gambar 1 (satu). Beberapa area Bodetabek yang saat ini menjadi penyangga kota Jakarta untuk beberapa tahun yang akan datang akan menjadi sangat padat.

Sementara, saat ini disisi barat Jabodetabek terdapat lahan yang masih luas dan memiliki potensi yaitu Maja, yang terletak pada 3 kabupaten yaitu Lebak, Tangerang dan Bogor. Luas area Maja secara keseluruhan mencapai 10.900 Ha dengan rincian Kecamatan Maja di Kabupaten Lebak seluas 5250 Ha, Kecamatan Cisoka dan Tigaraksa di Kabupaten Tangerang seluas 2650 Ha, dan Kecamatan Tenjo di Kabupaten Bogor seluas 3000 Ha. Hingga sekarang terdapat 17 *develepor* yang memiliki sekitar 3.565 Ha dan telah mulai membangun dan kemudian berhenti semenjak Indonesia mengalami krisis pada tahun 1997 – 1998.

Gambar 1 Kedudukan Maja dalam Konstelasi Wilayah



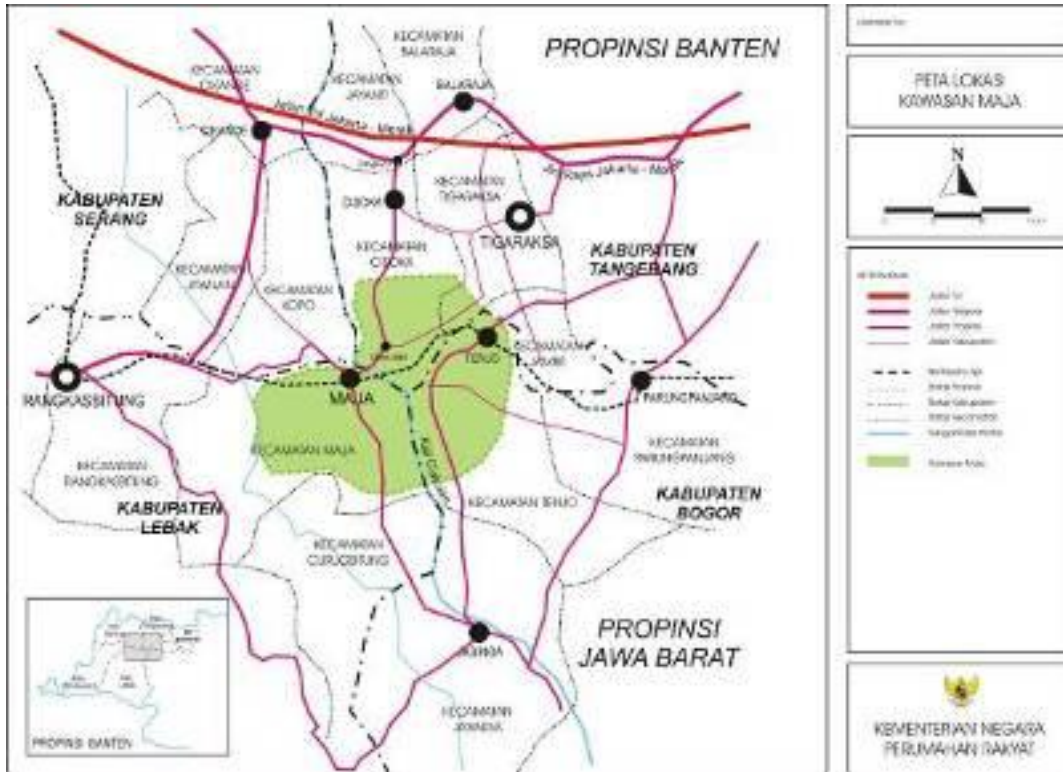
Potensi yang ada disekitar maupun yang dimiliki Maja sangat mendukung langkah agar Maja menjadi pusat kegiatan baru di bagian barat Jabodetabek. Tak hanya itu, tidak jauh dari Maja, tepatnya sebelah utara terdapat kawasan atau Zona Industri Banten (Tangerang), dengan pusat kota di daerah Balaraja.

Keberadaan kawasan industri ini tentunya sangat membantu dengan member peluang bagi Kota Baru Maja menjadi sebuah pusat pertumbuhan yang dapat difokuskan pada kegiatan *agro-industri*. Sementara itu, salah satu program andalan yang memiliki nilai strategis pemerintah berada di sisi barat Jabodetabek, tepatnya di lokasi Bojonegoro, dengan dibangunnya pelabuhan curah kering dalam kapasitas dan skala internasional.

Dengan adanya pembukaan pelabuhan ini pastinya akan memberikan dorongan terhadap berbagai kegiatan sehingga akan banyak menyerap tenaga kerja dalam menjalankan operasionalnya. Tak hanya itu, pengembangan Kota Baru Maja dengan prioritas keunggulan yang memanfaatkan posisi (dari segi wilayah), dapat diarahkan untuk mendukung tenaga kerja yang dibutuhkan untuk menunjang aktivitas tersebut.

Maja yang terletak di 3 (tiga) wilayah Kabupaten meliputi 4 Kecamatan, yaitu: Kecamatan Maja (Kabupaten Lebak); Kecamatan Cisoka dan Solear (dulu Tigaraksa, Tangerang); dan Kecamatan Tenjo (Kabupaten Bogor). *Deliniasi* Kasiba Maja dapat dilihat pada gambar 2 dibawah ini:

Gambar 2 Deliniasi Wilayah



## ***Aksesibilitas***

Kota Kekerabatan Maja merupakan salah satu terobosan dan menjadi *alternative counter magnet* bagi Kota Metropolitan Jabodetabek. Setelah adanya konsep Maja bagi masyarakat tentunya, hal yang paling diperhatikan selanjutnya adalah masalah akses. Saat ini pintu masuk utama Maja dapat dilalui melalui dua jalan bebas hambatan. Pertama melalewati jalan Tol Jakarta-Tangerang sepanjang 16 Kilometer atau menggunakan jalan Tol Tangerang-Merak sepanjang 77 Kilometer seperti yang terdapat pada gambar 2.

Gambar 2 Tol Jakarta – Merak



Jalan raya yang digunakan sebagai *aksesibilitas* inter dan antar Kota Maja dapat dilalui melalui kendaraan pribadi dan kendaraan umum. Transportasi lokal disediakan oleh transportasi “semi private” seperti ojek (kendaraan beroda dua) dan taksi gelap. Angkutan Bus Antar Kota (Jurusan Maja – Kalideres via Kopo – Cikande – Balaraja – Tol Tangerang); serta angkutan dalam Kawasan (Ojek, dan Omprengan); serta Angkutan Umum (Taman Adiyasa – Balaraja).

Gambar 3 Moda Transportasi Publik yang melayani Maja





Untuk masalah transportasi yang mendukung Kota Jakarta sepertinya tidak terlalu mengalami kendala. Pasalnya, selain transportasi darat berupa angkutan umum, daerah ini juga dilewati oleh transportasi massal seperti angkutan kereta api yang menjadi pilihan moda transportasi Jakarta-Maja PP (Pulang-Pergi) sebanyak 16 *trip* per hari. Untuk mendukung pengembangan Kota Baru Maja sebagai *dormitory* Jakarta, saat ini juga tengah dibangun kereta api *double track* menuju Maja oleh Kementerian Perhubungan.

Gambar 4 Jalur *Double Track* yang sedang dalam konstruksi dan Stasiun Maja



Gambar 5 Stasiun kereta api yang telah terbangun dengan prasarana jalan yang baru





### **Perkembangan Pembangunan Rumah**

Proyek pengembangan hunian baru guna mendukung Kota Jakarta ternyata telah dilakukan jauh-jauh waktu. Pembangunan perumahan di Kota Maja telah dilaksanakan sejak tahun 2006 oleh Pengembang untuk pembangunan RSS tipe 21/60 dan tipe 21/72. Perkembangan selanjutnya, pada tahun 2009 silam, telah berdiri sekitar 7511 unit rumah, dengan kondisi beberapa rumah mengalami kerusakan sehingga dalam perencanaan kedepannya akan ditata kembali. Sementara pada tahun yang sama, perkembangan pembangunan rumah baru berkisar 100 unit rumah. Karena itulah, pembangunan rumah-rumah tersebut perlu didorong terus agar pembangunan Kota Baru Maja bisa maksimal. Berdasarkan rencana, pengembangan Kota Maja akan dapat menampung total 304.110 unit rumah

Gambar 7 Kondisi rumah saat ini dan akan direncanakan ulang



## **Rencana Pengembangan Kota Maja**

Kota Metropolitan Jabodetabek pada tahun-tahun mendatang telah mengalami permasalahan menyangkut perumahan. Karena itulah Kota Maja ini diproyeksikan menjadi alternatif lokasi tempat tinggal bagi masyarakat menengah-bawah. Selain itu, Kota Maja ini juga menjadi lokasi rumah tinggal bagi pekerja industri. Seperti kita ketahui bersama, untuk pengembangan perumahan dan kota baru yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan menengah-atas di sisi barat Jabodetabek sudah dikembangkan pada lokasi Serpong dan Karawaci (Tangerang).

Rencana pengembangan terhadap Kota Maja merupakan upaya untuk mewujudkan harapan agar salah satu peran Kota Baru Maja dapat berkontribusi dalam mengurangi beban kota Jakarta, melalui pembangunan perumahan dan penciptaan lapangan pekerjaan. Perkembangan pusat kegiatan baru di Maja kedepannya diharapkan mampu memberikan dan menyediakan lebih banyak pekerjaan dan pembangunan perumahan, terutama untuk golongan masyarakat menengah ke bawah, begitu juga dengan pembangunan kawasan industri yang tepat dan sesuai tentunya akan menyerap banyak tenaga kerja.

Rencana kedepan, Kota Maja memiliki visi agar dapat menjadi kota yang *Friendly city, Integrated Housing*, dan *Green development*. Kota Baru Maja dengan luas total 10.900 Ha, mempunyai asumsi dalam satu unit rumah diisi oleh 5 (lima) orang, maka daya tampung penduduk di kawasan Maja dapat mencapai total 1.520.550 jiwa, dengan rincian untuk Kasiba Maja sebanyak 632.375 jiwa, Kasiba Cisoka-Tigaraksa sebanyak 369.675 jiwa, serta Kasiba Tenjo sebanyak 418.500 jiwa. Pengembangannya akan diprioritaskan pada Kabupaten Lebak seluas 5250 Ha, sebagai tahap pertama pembangunan.

Dengan tujuan pembangunan Maja yang berkesinambungan, maka tahap awal pembangunan Kota Maja akan difokuskan pada pengembangan dan peningkatan *aksesibilitas, infrastruktur* dan fasilitas kota baru untuk melayani masyarakat menengah bawah. Selain itu akan dibangun *infrastruktur* dan *utilitas* yang terhubung dengan *infrastruktur regional*. Keberhasilan

pembangunan tahap awal tersebut merupakan daya tarik bagi pembangunan tahap berikutnya yang pada gilirannya menjadi percepatan pembangunan Kota Kekerabatan Maja seutuhnya.



Pratinjau I  
 Pratinjau II

NO	TANGGAL	CATATAN DOSEN PEMERIKSA	TARAF DOSEN
1	20/11/2016	- revisi judul & latar belakang masalah © pengantar mahasiswa	- d
2	20/11/2016	- Menubulis latar belakang masalah (LBM) - Data - referensi	- d
3	20/11/2016	- latar belakang masalah dituliskan dgn: SDA, keopsis, konsep + teknologi, formal, organisasi & manajemen © Data dependent	- d

Catatan dosen yang sudah melakukan tugas sesuai dengan prosedur dan format yang tertera di atas adalah sebagai berikut:  
 Catatan: Dosen yang sudah melakukan tugas sesuai dengan prosedur dan format yang tertera di atas adalah sebagai berikut:  
 Catatan: Dosen yang sudah melakukan tugas sesuai dengan prosedur dan format yang tertera di atas adalah sebagai berikut:

NO	TANGGAL	CATATAN DOSEN PEMERIKSA	TARAF DOSEN
4	27/1/2016	- Perbaiki Bab II - lengkapi Bab III	- d
5	4/2/2016	- Perbaiki Bab I, II, & III - perbaiki LBM - cari teori lain	- d
6	24/2/2016	- Perbaiki I, II, & III - jika sudah, lakukan perbaikan © program top-down akan dilaksanakan - jika ok, Aes - seminar proposal (Sempro)	- d
7	7/4/2016	Aes sempro	- d
8	19/4/2016	- Data Penelitian masih kurang - LBM & latar belakang sudah diperbaiki	

Catatan dosen yang sudah melakukan tugas sesuai dengan prosedur dan format yang tertera di atas adalah sebagai berikut:  
 Catatan: Dosen yang sudah melakukan tugas sesuai dengan prosedur dan format yang tertera di atas adalah sebagai berikut:  
 Catatan: Dosen yang sudah melakukan tugas sesuai dengan prosedur dan format yang tertera di atas adalah sebagai berikut:

NO	TANGGAL	CATATAN DOSEN PEMBAHASAN	FAKULTAS DOSEN
	3/5-2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hidroterisium all</li> <li>- Kasus-prosida diuretik</li> <li>- Kelemahan-urap-<del>...</del></li> <li>- Infarction diuretik</li> <li>- Sirkulasi deper-<del>...</del></li> </ul>	<del>...</del>
	3/5-2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Koster-<del>...</del></li> <li>- Bab II</li> <li>- Sumber-<del>...</del></li> <li>- Hal 30-36 : Bab-Dan-<del>...</del></li> <li>- Hal 37-41 : Bab-<del>...</del></li> <li>- Substansi-<del>...</del></li> <li>- Klasifikasi &amp; <del>...</del></li> <li>- Substansi-<del>...</del></li> <li>- Klasifikasi Bab II</li> </ul>	<del>...</del>
	11/6-2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bab-<del>...</del></li> <li>- <del>...</del></li> <li>- <del>...</del></li> </ul>	<del>...</del>

Siapa yang ingin melakukan tugas menggunakan program ini? (Silahkan mengisi nama & nomor di bagian bawah)

Praktikum Biologi (11111) - 2016

Hal 02

NO	TANGGAL	CATATAN DOSEN PEMBAHASAN	FAKULTAS DOSEN
	19/5-2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>...</del></li> <li>- <del>...</del></li> <li>- <del>...</del></li> </ul>	<del>...</del>
	19/5-2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>...</del></li> <li>- <del>...</del></li> <li>- <del>...</del></li> </ul>	<del>...</del>
	25/8	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>...</del></li> <li>- <del>...</del></li> <li>- <del>...</del></li> </ul>	<del>...</del>
	27/8	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>...</del></li> <li>- <del>...</del></li> <li>- <del>...</del></li> </ul>	<del>...</del>
	31/7	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>...</del></li> <li>- <del>...</del></li> <li>- <del>...</del></li> </ul>	<del>...</del>
	27/9	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>...</del></li> <li>- <del>...</del></li> <li>- <del>...</del></li> </ul>	<del>...</del>

Siapa yang ingin melakukan tugas menggunakan program ini? (Silahkan mengisi nama & nomor di bagian bawah)

Praktikum Biologi (11111) - 2016

Hal 03

NO	TANGGAL	CATATAN BOKOR PEMERIKSAAN	FAKTA BOKOR
	10/10/16	pekerjaan analisis gas II	-
	10/10/16	Merkel - Murchillus analisis gas III	-
	20/10/16	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kontak kumpikan, jaringan muskularnya</li> <li>Bakteri E. coli / S. aureus</li> <li>Walaupun p. aeruginosa banyak</li> <li>→ probiotik bisa bingung</li> <li>Sangat banyak p. aeruginosa</li> <li>Sistem imun us. naga, mif-1, mif-2, mif-3</li> <li>Keasiditas, bakteriostatik</li> <li>Kepa &amp; jaringan muskularnya</li> <li>Apoptosis</li> <li>Sistem adaptasi-p. aeruginosa</li> <li>efektif adanya organisme</li> <li>(air, jaitan, dll) kea) bakteri</li> <li>nya sel-selnya oleh sistem imun</li> <li>nya. Tidak semua sel-selnya</li> <li>terbunuh oleh sistem imun</li> </ul>	

Indonesian Medical School

Page 10

NO	TANGGAL	CATATAN BOKOR PEMERIKSAAN	FAKTA BOKOR
	20/10/16	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kontak - jaringan</li> <li>corn</li> </ul>	
	20/10/16	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kontak - gas II</li> <li>- gas II</li> <li>(keuntungan &amp; swam)</li> <li>Ace sidu stungs</li> <li>+ cad. pebakki analan</li> </ul>	
	20/10/16	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ace p. aeruginosa</li> <li>ny. Swam swam</li> </ul>	

Indonesian Medical School

Page 10

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENELITI



**Nama** : Ahmad Hakiki Atim  
**Tempat Tanggal Lahir** : Lebak, 19-12- 1994  
**Jenis Kelamin** : Laki-Laki  
**Agama** : Islam  
**Alamat** : Kampung Pasirtangkil RT. 002/001 No.2  
Ds. Pasirtangkil, Kecamatan  
Warunggunung, Kabupaten Lebak  
**Email** : [indonesiahakiki@gmail.com](mailto:indonesiahakiki@gmail.com)

### RIWAYAT PENDIDIKAN FORMAL

2000 - 2005 SD Negeri 2 Pasirtangkil Warunggunung  
2005 - 2008 MTS Pondok Pesantren Modern Qothrothul Falah  
2009 - 2012 MA Negeri 1 Pandeglang  
2012 - 2016 Administrasi Negara, Ilmu Sosial Ilmu Politik, Universitas Sultan  
Ageng Tirtayasa