

## Implementasi kewajiban proposional pengembang swasta di wilayah kerja badan pengawas pelaksanaan pengembangan lingkungan (bp3l) sunter dki jakarta

Panjaitan, Domician, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=96835&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Di tengah tingginya permintaan sektor riil atas lokasi industri yang strategis, kawasan BP3L Sunter hadir sebagai solusi dalam kelangkaan penyediaan kawasan industri. Kawasan BP3L Sunter berfungsi sebagai kawasan industri, pemukiman dan penyangga tata kota Jakarta Utara. Pada awalnya kawasan BP3L Sunter hanya seluas 1 020 Ha, sekarang telah berkembang menjadi 1 379,99 Ha sebagai konsekuensi atas meningkatnya permintaan sektor riil.

Kawasan Industri/pemukiman BPSL Sunter menyediakan sarana dan prasarana yang dibebankan kepada developer sebagai alternatif dalam pembiayaan penyediaan barang publik. Developer yang memilih lokasi di BP3L Sunter dibebankan kewajiban untuk membiayai pengadaan sarana dan prasarana sebesar kewajiban proporsional sesuai dengan luas lahan yang dimilikinya. Kerjasama pembiayaan barang publik ini diharapkan akan memberikan manfaat langsung ataupun tidak langsung kepada pemerintah, developer dan masyarakat luas.

Oleh karena pentingnya eksistensi kawasan industri/pemukiman BPSL Sunter membuat penulis mempunyai ide untuk melakukan penelitian dengan pokok permasalahan ? apakah manfaat, kendala/hambatan implementasi, persepsi developer dan prospek kawasan industri/pemukiman BP3L Sunter?". Penelitian ini dilakukan dengan melakukan studi kasus di Kawasan BP3L Sunter dengan melakukan analisis kualitatif dan kuantitatif. Analisis kualitatif ditujukan untuk menjawab pokok permasalahan mengenai manfaat, kendala, implementasi dan persepsi developer atas kawasan industri/pemukiman BP3L Sunter. Analisis kuantitatif ditujukan untuk menjawab pokok permasalahan prospek BP3L Sunter dengan melakukan analisis SWOT.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pembangunan kawasan industri/pemukiman BP3L Sunter memberikan manfaat bagi pemerintah berupa penghematan anggaran, perencanaan pembangunan perkotaan dan peningkatan kualitas sarana dan prasarana. Bagi masyarakat, terciptanya kesempatan kerja, kemudahan atas penggunaan sarana dan prasarana sosial, serta manfaat tidak langsung berupa peningkatan nilai aset masyarakat. Implementasi terlihat bahwa pembangunan kawasan BP3L Sunter ini sudah sesuai dengan target. Para developer memberikan penilaian yang cukup baik terhadap kinerja pengelolaan kawasan BP3L Sunter.

Dari uji SWOT diperoleh hasil, bahwa yang termasuk faktor kekuatan adalah letak lokasi yang dekat pusat bisnis, pelabuhan dan fasilitas di kawasan ini lebih baik dari yang lain. Sedangkan yang termasuk faktor kesempatan meliputi tingginya permintaan sarana fisik usaha di kawasan ini, keoenderungan dunia usaha mencari lokasi dekat dengan pelabuhan dan adanya bantuan pemecahan masalah dari pengelola jika developer mengalami kesulitan dalam melunasi pembayaran kewajiban proporsional.

Faktor lokasi kurang aman, adanya perbedaan perlakuan pembayaran kewajiban proporsional serta kurang kuatnya status hukum dan terbatasnya luas wilayah kerja merupakan faktor kelemahan. Yang termasuk faktor ancaman adalah konsumen semakin sensitif atas harga lokasi, adanya overlapping atas kepemilikan lahan dan adanya pesaing lain.

Saran yang diusulkan penulis untuk mengatasi masalah yang ada dan kemungkinan untuk lebih meningkatkan performa BP3L Sunter adalah perlunya perhatian khusus atas tumpang-tindihnya kepemilikan lahan dan faktor keamanan. Selain itu, peningkatan status hukum kawasan BPBL Sunter harus mutlak dilakukan diiringi dengan penambahan luas areal.