

## Lampiran 1. Surat Permohonan Ijin Penelitian untuk Tugas Akhir



**INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL YOGYAKARTA**  
**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S1  
PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA S1

Jl. Babarsari, Caturtunggal, Depok, Sleman, Yogyakarta 55281 Telp. (0274) 485390, 486986, 487540 Fax. (0274) 487249  
Email : info@itny.ac.id, Website : www.itny.ac.id

Nomor : 019/ITNY/FTSP/TA-PWK/III/2022  
Lamp. : Proposal Pra TA  
Hal : Permohonan Ijin Penelitian untuk Tugas Akhir

Kepada Yth. :  
Kepala Dinas PUPR Kalimantan Utara ( Bidang Cipta Karya )  
Di Tempat

Dengan hormat,

Dalam rangka melaksanakan Tugas Akhir mahasiswa Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan program studi Perencanaan Wilayah dan Kota (PWK) Institut Teknologi Nasional Yogyakarta, kami mengajukan permohonan bagi mahasiswa berikut :

Nama Mahasiswa : Chandra Wuwumbene  
NIM : 610017053  
Judul Tugas Akhir : Implementasi Kebijakan Pembangunan Kota Baru Mandiri Tanjung Selor

untuk dapat melakukan penelitian di Akademi Tata Ruang ITNY. Dalam melaksanakan kegiatan tersebut mohon diizinkan untuk memperoleh data sesuai dengan kebutuhan pelaksanaan Tugas Akhir. Terlampir Proposal Pra TA.

Demikian permohonan kami, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Yogyakarta, 07 Maret 2022



## Lampiran 2. Instrumen Pedoman Wawancara

### PEDOMAN WAWANCARA IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBANGUNAN KOTA BARU MANDIRI TANJUNG SELOR

.....
-------

Identitas Responden:

Nama :

Jabatan :

Pendidikan Terakhir :

Alamat :

Bentuk Pertanyaan :

1. Bagaimana delineasi wilayah Kota Baru Tanjung Selor?
2. Jelaskan kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara!
3. Bagaimana relasi peran dalam pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara?
4. Jelaskan mengenai isu-isu terkait pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara!
5. Apakah pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara sebagai fasilitasi bisnis properti?
6. Apakah pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara sebagai wujud bentuk pelayanan publik?
7. Apa saja yang menjadi faktor pendukung implementasi kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara?
8. Sedangkan yang menjadi faktor penghambat meliputi apa saja?

### Lampiran 3. Instrumen Pedoman Observasi

**PEDOMAN OBSERVASI  
IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBANGUNAN  
KOTA BARU MANDIRI  
TANJUNG SELOR**

<b>Sasaran Pengamatan</b>	<b>Terbukti</b>	<b>Tidak Terbukti</b>	<b>Keterangan</b>
1. Peta Wilayah			
2. Laporan Pembangunan			
3. Konsep penataan			
4. Kondisi pembangunan			
5. Proses pembangunan			
6. Tata kelola			
7. Sinergitas pembangunan			
8. pengembang proyek			
9. Masyarakat sekitar			
10. Bangunan jadi			

#### Lampiran 4. Instrumen Pengambilan Dokumentasi

**PEDOMAN PENGAMBILAN DOKUMENTASI  
IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBANGUNAN  
KOTA BARU MANDIRI  
TANJUNG SELOR**

<b>Bentuk Dokumentasi</b>	<b>Bisa Foto</b>	<b>Tidak Bisa Foto</b>	<b>Keterangan</b>
1. Lokasi perencanaan pembangunan			
2. Tanah milik Pemerintah Propinsi Kalimantan Utara			
3. Bangunan Kantor Inspektorat Daerah			
4. Lokasi Pembangunan Kantor Mapolda Kalimantan Utara			
5. Gambar Proses Pengerjaan pembangunan			

## **Lampiran 5. PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Dengan ini saya,

Nama : Chandra Wuwumbene

No. Mahasiswa : 610017053

Menyetujui untuk memberikan hal bebas royalti non eksklusif kepada Institut Teknologi Nasional Yogyakarta atas Karya Ilmiah saya yang

Berjudul : **Implementasi Kebijakan Pembangunan Kota Baru Mandiri  
Tanjung Selor**

Dengan hak tersebut, ITNY berhak untuk menyimpan mengalimedia/formatkan, mengelola, mendistribusikan, dan mempublikasi karya ilmiah tersebut untuk kepentingan akademik tanpa perlu meminta ijin dari saya, selama tetap mencantumkan nama saya sebagai Penulis.

Demikian pernyataan ini dibuat sesuai dengan sesungguhnya dan tanpa keterpaksaan.

Yogyakarta,

Chandra Wuwumbene

**Lampiran 6. PERNYATAAN PERSETUJUAN MASA RETENSI DOKUMEN  
TUGAS AKHIR**

Dengan ini saya,

Nama : Chandra Wuwumbene

No. Mahasiswa : 610017053

Menyetujui masa retensi penyimpanan tugas akhir saya dengan judul :

**Implementasi Kebijakan Pembangunan Kota Baru Mandiri Tanjung  
Selor**

Adalah selama 3 Tahun sejak tanggal yang tercantum dalam lembar pengesahan, yaitu  
hingga tanggal:

Dengan demikian, sesudah masa retensi tersebut berakhir penanganan dokumentasi Tugas  
Akhir sepenuhnya menjadi hak Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota ITNY.

Yogyakarta,

Chandra Wuwumbene

## Lampiran 7. PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Chandra Wuwumbene

No. Mahasiswa : 610017053

Judul TA :

### **Implementasi Kebijakan Pembangunan Kota Baru Mandiri Tanjung Selor**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis tugas akhir ini benar-benar saya kerjakan sendiri, bukan merupakan plagiaarisme, segala pernyataan atau kutipan yang saya ambil dari narasumber lain telah saya sebutkan sumbernya dengan jelas.

Bila kemudian hari diduga kuat adanya ketidaksesuaian antara fakta dengan kenyataan ini, saya sedia di proses dan menerima sanksi sesuai dengan keputusan Institusi.

Pernyataan ini saya buat dengan kesadaran sendiri dan tidak atas tekanan ataupun demi menegakan integritas akademik di institusi ini

Yogyakarta,  
Saya menyatakan



**Chandra Wuwumbene**

## **IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBANGUNAN KOTA BARU MANDIRI TANJUNG SELOR**

**Chandra wuwumbene<sup>1</sup> , Dwi Kunto Nurkukuh<sup>2</sup> , Ayu Candra Kurniati<sup>3</sup>**

Institut Teknologi Nasional Yogyakarta; Jln.Babarsari, Caturtunggal, Depok, Sleman, DIY 55281.

Telp: (0274) 485390, 487540

Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, FTSP ITNY, Yogyakarta

Email : 1 chanibau123@gmail.com, 2 dwikunto@itny.ac.id, 3 ayu.candra@itny.ac.id

### **ABSTRACT**

The purpose of the study was to describe the implementation of the Tanjung Selor KBM development policy in North Kalimantan. In addition, it can also identify supporting factors and inhibiting factors. The research approach used is descriptive qualitative case study model. Data collection techniques with interviews, observation, and documentation. Checking the validity of the data, namely Source Triangulation and Method Triangulation. Data analysis includes: data collection, data reduction, data presentation, and drawing conclusions.

The results of the study: (1) Implementation of the Tanjung Selor KBM development policy in North Kalimantan, from the planning stage referring to the delineation of the initial concept of the Tanjung Selor New Town master plan, North Kalimantan, the Ministry of National Development Planning / National Development Planning Agency (BAPPENAS) with an area of 7,942.89 Ha . The policy direction for the Tanjung Selor KBM development in North Kalimantan is unclear and groups of private property entrepreneurs are trying to play an influencing role. The results of the analysis show that all of the Tanjung Selor KBM management alternatives require the role and capacity of the public sector. Regarding the problems related to the Tanjung Selor KBM development in North Kalimantan, identified include: Disintegration of the city infrastructure system; sleeping area; Role conflicts between private developers and local governments; The problem of fiscal inequality; and social segregation. (2) The supporting factor for the implementation of the Tanjung Selor KBM development policy is the strong commitment from the Bulungan district government to improve development development and positive community capture towards the development of Tanjung Selor KBM development. (3) The inhibiting factors for implementing the Tanjung Selor KBM development policy are budget problems and the large number of investors who are not aware of the environment.

*Keywords: Implementation, Policy, Development, New Independent City*

## ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah mendeskripsikan implementasi kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara. Selain itu juga dapat mengidentifikasi faktor pendukung dan faktor penghambat. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah dengan deskriptif kualitatif model studi kasus. Teknik pengumpulan data dengan wawancara, observasi, dan dokumentasi. Pengecekan keabsahan data yaitu Triangulasi Sumber dan Triangulasi Metode. Analisis data meliputi: pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian: (1) Implementasi kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara, dari tahap perencanaan mengacu kepada deliniasi konsep awal masterplan Kota Baru Tanjung Selor, Kalimantan Utara, Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/ Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (BAPPENAS) dengan luas 7.942,89 Ha. Arah kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara selama ini belum jelas dan kelompok pengusaha properti swasta berusaha berperan mempengaruhi. Hasil analisis menunjukkan semua alternatif pengelolaan KBM Tanjung Selor tersebut menuntut adanya peran dan kapasitas dari sektor publik. Mengenai permasalahan terkait Pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara, teridentifikasi meliputi: Disintegrasi sistem infrastruktur kota; Lahan tidur; Konflik peran antara pengembang swasta dan pemerintah daerah; Masalah ketimpangan fiskal; dan Segresi sosial. (2) Faktor pendukung implementasi kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor adalah kuatnya komitmen dari pemerintah kabupaten Bulungan untuk meningkatkan pengembangan pembangunan dan daya tangkap masyarakat yang positif terhadap pengembangan pembangunan KBM Tanjung Selor. (3) Faktor penghambat implementasi kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor adalah permasalahan anggaran dan banyaknya investor yang tidak sadar akan lingkungan.

Kata kunci : *Implementasi, Kebijakan, Pembangunan, Kota Baru Mandiri*

## 1. PENDAHULUAN

Proses Pembangunan KBM Tersebut untuk saat ini sudah melewati tahap pembebasan lahan sekitar 700an Ha dan sampai sekarang ini masih dalam proses pematangan lahan disertai dengan adanya pembangunan ruas jalan utama selain itu pada lokasi KBM ini sudah terbangun bangunan pertama yaitu Kantor Inspektorat. Kondisi Existing lokasi pembangunan KBM ini sesuai dengan hasil tinjauan Bapak Gubernur Kalimantan Utara tidak lama ini bahwa Beliau mengatakan banyak nya lahan gambut dan rawa sehingga menurutnya bahwa dalam pematangan lahan ini bisa memerlukan waktu lebih lagi untuk persiapan lahan tersebut dan hal ini dilakukan bertujuan untuk memastikan Kelayakan Lahan Area KBM. Untuk saat ini yang dapat dipastikan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan Rencana awal tentang percepatan pembangunan KBM tersebut pada lahan yang kering dan padat rencana akan dibangun beberapa Kantor seperti Kantor Wilayah Kementerian Agama Kaltara, Rumah Jabatan Gubernur dan Wakil Gubernur, Ketua DPRD Kaltara, Kantor Komisi Pemilihan Umum (KPU) dan Badan Pengawas Pemilu (

BAWASLU ) provinsi.

Tanjung Selor, Ibukota Provinsi Kalimantan Utara terus melanjutkan proses pengembangannya. Proses ini telah berjalan panjang, seiring ditetapkannya Provinsi Kalimantan Utara melalui Undang-Undang No. 20 tahun 2012. Beberapa milestone penting antara lain : pada tahun 2015 melalui Peraturan Gubernur Kalimantan Utara Nomor 050/842/Bapp.04/XII/2015, Tanjung Selor ditetapkan sebagai Ibukota Provinsi Kalimantan Utara, pada tahun yang sama, Kota Baru Tanjung Selor termasuk dalam salah satu dari 10 kota baru yang diprioritaskan pengembangannya dalam Perpres No. 2 Tahun 2015 tentang RPJMN 2015 – 2019. Pada Tahun 2018, terbit Inpres No.9 Tahun 2018 tentang Percepatan Pembangunan Kota Baru Mandiri Tanjung Selor dan penandatanganan Komitmen dan Rencana Aksi oleh 12 Kementerian/Lembaga dan Pemerintah Daerah. Dengan adanya prioritas dalam pembanguana KBM ini diharapkan dapat memberi (*Multiplier effect*) yang dapat mengembangkan perekonomian di Kota Baru Mandiri Tanjung Selor. Permasalahan yang dihadapi dalam percepatan pembangunan KBM saat ini ialah adanya lahan gambut dan rawa yang sudah jelas tidak dapat diperuntukan untuk lahan terbangun terkecuali menunggu proses persiapan lahan yang cukup lama , selain itu membutuhkan anggaran dana yang lebih. Menurut hasil tinjauan Bapak Gubernur Kaltara bahwa lahan yang basah adalah lahan yang tidak layak kecuali lahan yang kering.

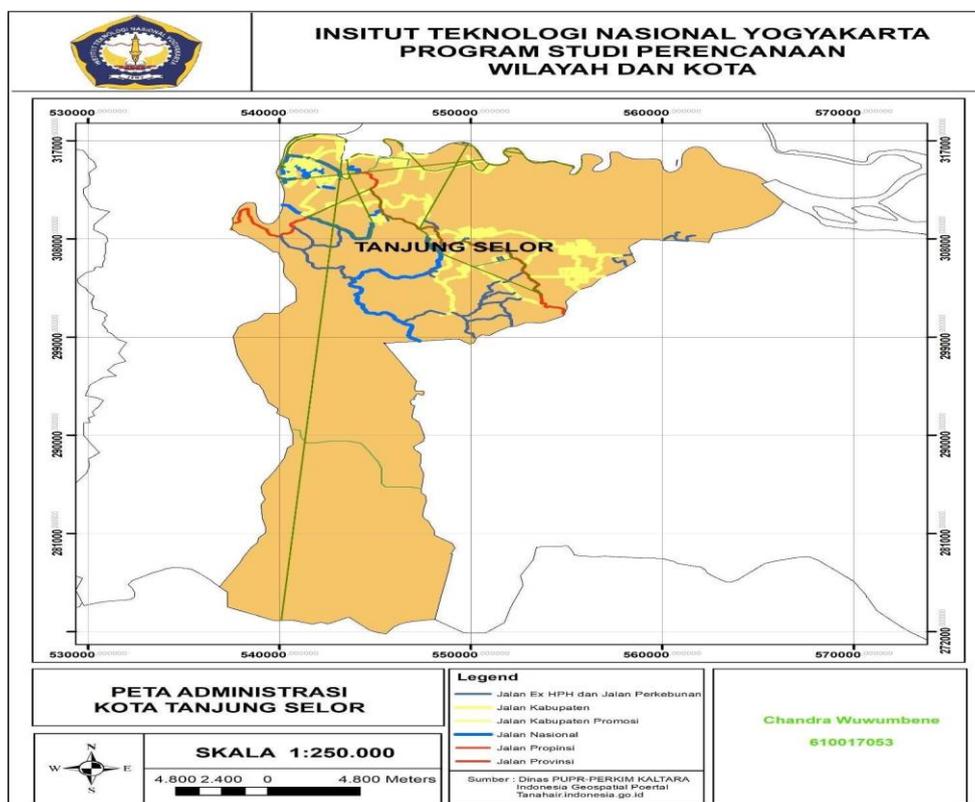
Berdasarkan uraian diatas, sehingga penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana Implementasi Kebijakan Pembangunan Kota Baru Mandiri Tanjung Selor, dengan sasaran :

- 1) Dapat menjelaskan implementasi kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara.
- 2) Dapat mengidentifikasi faktor pendukung dalam implementasi kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara
- 3) Dapat mengidentifikasi faktor penghambat dalam implementasi kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara.

## 2. METODOLOGI

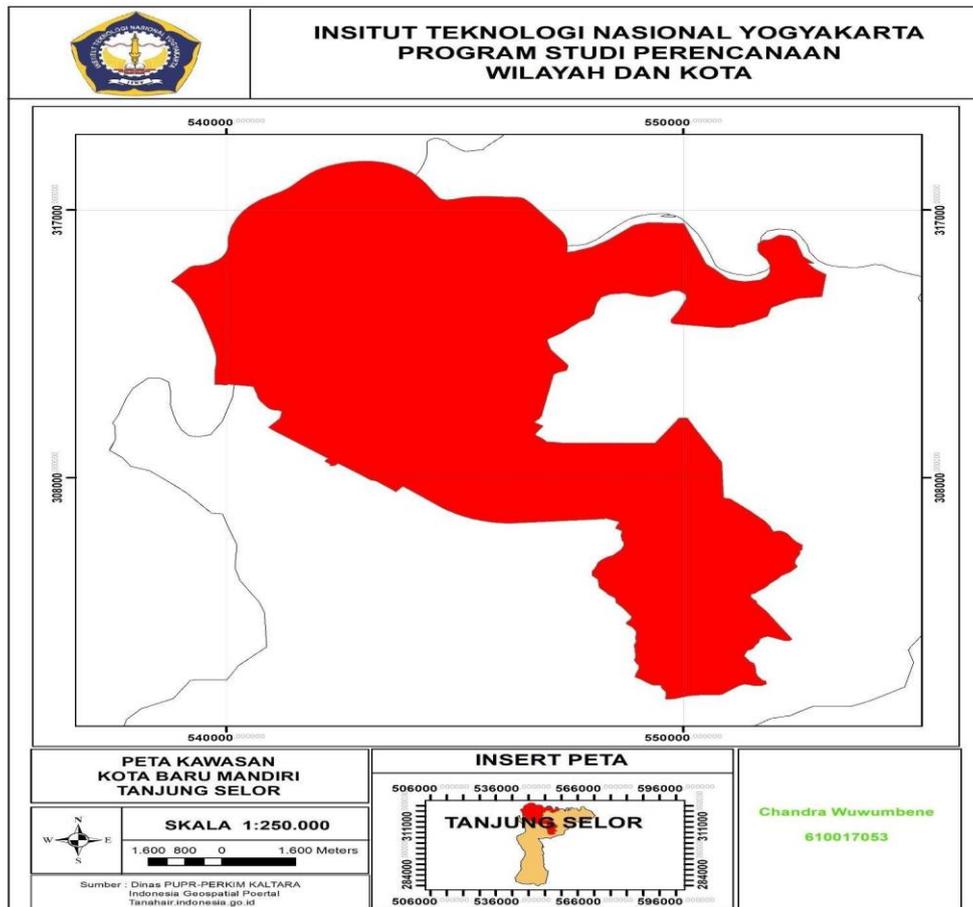
### 2.1. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan primer. Menurut Lofland sumber data utama dalam penelitian kualitatif adalah kata-kata atau tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumentasi dan lain-lain. Sumber data utama dicatat melalui catatan tertulis atau melalui perekaman, pengambilan foto. Data penelitian ini diperoleh melalui instansi terkait seperti Dinas PUPR dan lainnya, serta data didapatkan melalui hasil dari wawancara, observasi, dan dokumentasi. Batas administrasi tanjung selor dan Delineasi Kawasan pembangunan kota baru mandiri tersebut diperoleh melalui dinas PUPR dengan memberikan surat permohonan penelitian dan data analisis



Gambar 1. Peta Administrasi Kota Tanjung Selor

diperoleh melalui hasil pencacatan wawancara, observasi, dan dokumentasi. Berikut Gambar dan Peta lokasi kegiatan pembangunan Kota Baru Mandiri dan delineasi KBM Tanjung Selor :



**Gambar 2. Peta Kawasan KBM Tanjung Selor**

*Sumber : Peneliti 2020*



**Gambar 3. Lokasi Perencanaan KBM Tanjung Selor**

*Sumber : Peneliti 2020*

Lokasi perencanaan pembangunan KBM Tanjung Selor sampai saat ini masih terus dalam proses pengembangan. Lahan pembangunan KBM yang saat ini telah mendapatkan pembebasan lahan dan izin membangun. Dan pada saat ini sudah ada gedung bangunan pertama yang telah dibangun yaitu kantor Inspektorat Daerah Kalimantan Utara.



**Gambar 4. Kantor Inspektorat Daerah Kaltara**

*Sumber : Peneliti 2020*

## **2.2. Teknik Analisis**

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan satu variabel, dengan jenis penelitian kualitatif yaitu implementasi kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara. Dari judul penelitian, penili membuat instrumen pedoman untuk melakukan wawancara, observasi, dan dokumentasi. Berikut merupakan instrumen pengambilan data melalui wawancara, observasi , dan dokumentasi :

**I. PEDOMAN WAWANCARA IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBANGUNAN  
KOTA BARU MANDIRI TANJUNG SELOR**



Identitas Responden:

Nama :

Jabatan :

Pendidikan Terakhir :

Alamat :

Bentuk Pertanyaan :

9. Bagaimana delineasi wilayah Kota Baru Tanjung Selor?
10. Jelaskan kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara!
11. Bagaimana relasi peran dalam pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara?
12. Jelaskan mengenai isu-isu terkait pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara!
13. Apakah pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara sebagai fasilitasi bisnis properti?
14. Apakah pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara sebagai wujud bentuk pelayanan publik?
15. Apa saja yang menjadi faktor pendukung implementasi kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara?
16. Sedangkan yang menjadi faktor penghambat meliputi apa saja?

*Sumber : Peneliti 2020*

**II. PEDOMAN OBSERVASI IMPLEMENTASI KEBIJAKAN  
PEMBANGUNANKOTA BARU MANDIRI TANJUNG SELOR**

<b>Sasaran Pengamatan</b>	<b>Terbukti</b>	<b>Tidak Terbukti</b>	<b>Keterangan</b>
a Wilayah			
oran Pembangunan			
nsep penataan			
ndisi pembangunan			
ses pembangunan			
a kelola			
ergitas pembangunan			
gembang proyek			
syarakat sekitar			
ngunan jadi			

*Sumber : Peneliti 2020*

**III. PEDOMAN PENGAMBILAN DOKUMENTASI IMPLEMENTASI  
KEBIJAKAN PEMBANGUNAN KOTA BARU MANDIRI TANJUNG  
SELOR**

<b>Bentuk Dokumentasi</b>	<b>Bisa Foto</b>	<b>Tidak Bisa Foto</b>	<b>Keterangan</b>
Lokasi perencanaan pembangunan			
Tanah milik Pemerintah Propinsi Kalimantan Utara			
Bangunan Kantor Inspektorat Daerah			

Lokasi Pembangunan Kantor Mapolda Kalimantan Utara			
Gambar Proses Pengerjaan pembangunan			

*Sumber : Peneliti 2020*

### **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **3.1 Lokasi Survey**

Wilayah pembahasan dalam penelitian ini terletak di Kota Tanjung Selor. Kabupaten Bulungan , Provinsi Kalimantan Utara. Secara administratif Tanjung Selor mempunyai sembilan (9) sembilan Kelurahan/Desa, Adapun sembilan kelurahan tersebut yaitu Tanjung Selor Hilir dengan luas 348,86km<sup>2</sup>; Tanjung Selor Hulu dengan luas 204,33km<sup>2</sup> ; Tanjung Selor Timur dengan luas 22,50km<sup>2</sup> ; Jelarai Selor dengan luas 199,35km<sup>2</sup> ; Tengkapak dengan luas 127,00km<sup>2</sup>; Gunung Seriang dengan luas 226,26km<sup>2</sup> ; Bumi Rahayu dengan luas 96,67km<sup>2</sup> ; Gunung Sari dengan luas 220,99 ; Apung dengan luas 217,6km<sup>2</sup>. Tanjung Selor sebagai salah satu kecamatan di Kabupaten Bulungan, mempunyai luas wilayah 1.277,81 Km<sup>2</sup> dan berada pada ketinggian 0 – 500 m dpl berbatasan sebelah Utara dengan Kecamatan Tanjung Palas Tengah, Sebelah Timur dan Selatan berbatas dengan Kecamatan Tanjung Palas Timur dan sebelah Barat dengan Sungai Kayan.

#### **3.2 Delineasi Wilayah Kota Baru Tanjung Selor**

Deliniasi Perencanaan Kawasan Permukiman Kota Baru Tanjung Selor mengacu kepada deliniasi konsep awal masterplan Kota Baru Tanjung Selor, Kalimantan Utara, Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/ Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (BAPPENAS) dengan luas 7.942,89 Ha, Masukan Teknis Penyusunan Rencana Kawasan Kota Baru Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Cipta Karya dengan luas 6.280,87 Ha, Direktorat Pengembangan Permukiman, Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah (BPIW) dengan luas 12.292,73Ha dan Penetapan Kawasan Perkotaan Tanjung Selor, seiring dengan pembentukan RTRW Provinsi Kaltara dan Penerbitan INPRES Percepatan Pembangunan Kota Mandiri Tanjung Selor dengan luas 11.389,78 Ha.

a. Relasi Peran dalam Pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara

Di berbagai negara yang telah maju, pembangunan kota-kota baru adalah salah satu strategi dalam mengelola urbanisasi. Tujuannya adalah untuk mengatasi berbagai masalah persediaan dan kebutuhan perumahan (*housing stock to meet housing need*), penataan permukiman dan transportasi kota tersebut. Dalam konteks ini, jelas sekali tujuan dan pertimbangan yang dikemukakan adalah dari sisi kepentingan publik dan dipimpin oleh lembaga pemerintah dan institusi negara.

Pembangunan kota baru adalah salah satu strategi dalam mengelola urbanisasi melalui pengendalian pertumbuhan pinggiran kota (*suburbanisation planning*) dan menjadi kepentingan publik. Ada beberapa kelompok pelaku yang secara potensial akan bersinggungan dan bahkan berkonflik di dalam ragam kepentingan dan peran-peran dalam pembangunan kota-kota baru, terutama antara kelompok kepentingan publik dan kelompok pengusaha properti swasta.

Hasil analisis menunjukkan kelompok pengusaha properti swasta adalah kelompok kepentingan yang secara logis akan selalu berupaya mempengaruhi kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara dan tidak menginginkan keterlibatan yang lebih jauh dari negara dan pemerintah sebagai representatif sektor publik. Faktor tata kelola, kelembagaan dan perencanaan yang dijalankan oleh sektor publik, yaitu oleh jejaring lembaga-lembaga pemerintah dan didukung oleh berbagai kerangka kebijakan dan peraturannya, itulah yang memegang peran yang sangat penting, di atas pengaruh-pengaruh sosial politik dan ekonomi, dalam tujuan menjamin penyediaan pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara yang efisien dan efektif sebagai bentuk pelayanan publik, di atas tujuan sebagai fasilitasi bisnis properti. Ada perbedaan-perbedaan minor terkait situasi sosial politik dan ekonomi di pemerintah Provinsi, khususnya di Kalimantan Utara dalam mempengaruhi program KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara. Meskipun demikian, kesemuanya memiliki tujuan-tujuan jangka panjang yang sama, yaitu untuk mencapai Tatanan Masyarakat Unggul (*Great Society Order*) melalui pengelolaan urbanisasi yang efektif.

b. Isu-Isu Terkait Pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara

Hasil observasi dan wawancara menunjukkan bahwa di dalam pelaksanaan dan pengelolaan KBM Tanjung Selor oleh pengembang swasta, dapat diidentifikasi beragam masalah dalam kaitannya dengan pengelolaan oleh

Pemerintah Daerah. Meskipun telah diupayakan adanya konsistensi perencanaan dan pengawasannya, dimana pemerintah daerah berperan melakukan pengawasan dan pengendalian perencanaan, dan pengembang swasta melaksanakan pembangunan sesuai dengan rencana dan ijin yang dimiliki, beberapa permasalahan yang semula belum bisa diantisipasi muncul kemudian. Hasil identifikasi penulis menunjukkan bahwa adanya beberapa isu-isu dan permasalahan terkait Pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara, yaitu sebagai berikut:

- a) Disintegrasi sistem infrastruktur kota
- b) Lahan Tidur
- c) Konflik peran pengembang dengan swasta dan pemerintah daerah
- d) Masalah ketimpangan fiskal
- e) Segresi sosial.

### **3.3 Pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara Sebagai Wujud Pelayanan Publik.**

Pada dasarnya, kesemua alternatif pengelolaan KBM Tanjung Selor tersebut menuntut adanya peran dan kapasitas dari sektor publik untuk memulai merencanakan, mengkoordinir dan mengembangkan pembangunan KBM Tanjung Selor. Pihak manapun yang akan menjalankannya, namun pada kawasan skala besar, tetap merupakan tanggung jawab pemerintah Kalimantan Utara untuk mengkoordinir pengelolaannya.

Dengan demikian, pembangunan KBM Tanjung Selor dalam skala besar merupakan prakarsa yang harus dijalankan oleh sektor publik. Sedangkan pada skala lebih kecil dengan peruntukan tertentu, sektor swasta memberi dukungan untuk mengembangkan kawasan-kawasan tertentu, seperti kawasan industri, kawasan pusat perdagangan, kawasan permukiman kelas atas, kawasan permukiman warga asing, dan sebagainya. Pada skala besar, pengembang milik pemerintah (*public corporate body*) membuat masterplan KBM Tanjung Selor yang sesuai dengan rencana tata ruang, dan berdasarkan strategi-strategi tertentu menguasai tanah, dan membangun prasarana, sarana dan utilitas primer secara terpadu dan efektif. Pemerintah Kalimantan Utara juga menentukan luasan lokasi yang mana untuk pengembang kelas atas, kelas menengah maupun kelas menengah bawah. Keadaan dengan beragam permasalahan

yang ada pada saat ini dapat disimpulkan sebagai akibat absennya peran kepemimpinan sektor publik dalam pembangunan KBM Tanjung Selor.

Berbagai proses pembinaan lembaga otorita, perusahaan pemerintah di sektor tertentu (seperti pertambangan, perkebunan dan industri), maupun pembinaan pemerintah Kebijakan Pembangunan KBM Tanjung Selor, dirasakan cukup memadai sebagai landasan pentingnya peran sektor publik untuk mengelola pembangunan kota baru. Kekosongan landasan hukum dan absennya kepemimpinan sektor publik dapat dinilai sebagai sebuah bentuk ketidaksiapan awal dalam pembangunan kota-kota baru di tanah air. Ketidaksiapan ini tentunya harus segera dibenahi dengan berbagai bentuk langkah perbaikan dan penyiapan.

### **3.4 Faktor Pendukung dan Penghambat Implementasi Kebijakan Pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara**

Hasil observasi dan wawancara langsung, dapat teridentifikasi faktor pendukung implementasi kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara, yaitu sebagai berikut:

1. Kuatnya komitmen dari Pemerintah Kabupaten Bulungan untuk meningkatkan pengembangan pembangunan KBM Tanjung Selor

Komitmen yang kuat dari Pemerintah Kabupaten Bulungan untuk meningkatkan pengembangan pembangunan KBM Tanjung Selor terlihat dari visi dan misinya. Dari sini bisa disimpulkan bahwa pembangunan KBM Tanjung Selor termasuk salah satu sektor yang ingin diunggulkan oleh Pemerintah Kabupaten Bulungan. Selain hal ini, komitmen Pemerintah Kabupaten Bulungan juga terlihat dari sinergisnya antar SKPD, dalam membuat program-program untuk peningkatan pembangunan KBM Tanjung Selor. Selain itu juga adanya kontrol yang baik dari Pemerintah Kabupaten Bulungan terkait dengan keberlangsungan pengembangan KBM Tanjung Selor.

2. Daya tangkap masyarakat yang positif terhadap pengembangan pembangunan KBM Tanjung Selor

Selain kuatnya komitmen dari Pemerintah Kabupaten Bulungan untuk meningkatkan pengembangan pembangunan KBM Tanjung Selor, faktor pendukung lainnya yaitu adanya daya tangkap masyarakat Tanjung Selor yang positif terhadap pengembangan pembangunan KBM. Hal ini terlihat dari antusiasme masyarakat Tanjung Selor dalam berpartisipasi terhadap pengembangan pembangunan KBM. Sudah banyak inisiatif-inisiatif dari

masyarakat Tanjung Selor dan sekitarnya untuk mengembangkan pembangunan KBM di desanya. Kemudian dalam aspek lingkungan, masyarakat Tanjung Selor juga turut menjaga kelestarian lingkungan di desa tersebut.

Sedangkan Hasil observasi dan wawancara langsung, dapat teridentifikasi faktor penghambat implementasi kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara, yaitu sebagai berikut:

1. Permasalahan Anggaran

Anggaran yang dikeluarkan pemerintah Propinsi Kalimantan Utara dirasa masih kurang untuk pengembangan Pembangunan KBM Tanjung Selor di Kabupaten Bulungan. Permasalahan ini dapat menyulitkan inovasi pengembangan Pembangunan KBM Tanjung Selor. Hal ini dikarenakan Pemerintah Provinsi Kalimantan Utara dirasa mengutamakan program-program yang lebih penting untuk di danai.

2. Banyaknya Investor yang Tidak Sadar akan Lingkungan

Banyaknya investor yang tidak sadar akan lingkungan ternyata membawa dampak yang sangat besar sehingga terjadi degradasi lingkungan di Tanjung Selor Kabupaten Bulungan, terutama untuk kualitas dan kuantitas sumber mata air.

### **3.5 Perbandingan Hasil Analisis Implementasi Kebijakan Pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara**

1. Tahap Perencanaan Implementasi kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor

Implementasi kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara, dari tahap perencanaan mengacu kepada deliniasi konsep awal masterplan Kota Baru Tanjung Selor, Kalimantan Utara, Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/ Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (BAPPENAS) dengan luas 7.942,89 Ha. Deliniasi awal menekankan pada kesejahteraan hidup masyarakat. Hal tersebut sudah sesuai dengan Frisdiantara & Mukhlis (2016), pembangunan lebih diarahkan pada pencapaian kesejahteraan hidup masyarakat. Kesejahteraan hidup tersebut mempunyai dimensi luas, yaitu berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan dasarhidup manusia. Dimensi tersebut bisa berupa dimensi sosial, ekonomi, maupun lingkungan.

2. Arah Kebijakan Pembangunan KBM Tanjung Selor

Mengenai arah kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara selama ini belum jelas dan kelompok pengusaha properti swasta berusaha berperan mempengaruhi. Seharusnya arah kebijakan pembangunan sudah harus

jelas variabel arah pokonya sejak awal. Hal ini sesuai dengan teori dari Kristianus Samsul dkk., (2020), Implementasi kebijakan dalam pendekatan *top down* dalam menganalisa implementasi kebijakan berfokus pada empat variabel yang dianggap menentukan proses implementasi kebijakan yaitu: komunikasi, sumberdaya, disposisi, dan struktur birokrasi.

### 3. Keterlibatan Sektor Publik

Semua alternatif pengelolaan KBM Tanjung Selor tersebut menuntut adanya peran dan kapasitas dari sektor publik. Hal tersebut sudah berdasarkan amanat Perpres No 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2015-2019 bahwa arah kebijakan pembangunan wilayah perkotaan difokuskan untuk membangun kota berkelanjutan dan berdaya saing menuju masyarakat kota yang sejahtera berdasarkan karakter fisik, potensi ekonomi dan budaya lokal.

### 4. Perbandingan Fisik (Substansi dan Produk) Pembangunan KBM Tanjung Selor

#### a. Substansi Pembangunan KBM Tanjung Selor

Hasil analisis menunjukkan empat kawasan di Tanjung Selor telah Direvitalisasi. Pembangunan KBM tidak mengesankan ada Kota Lama Tanjung Selor. Ada empat pembagian wilayah pembangunan dan sudah dipastikan seluruh kawasan itu akan kembangkan. Ada beberapa titik, seperti pertama di wilayah Kampung Arab, kemudian, kedua di wilayah Selimau, ketiga di wilayah Apung, dan keempat wilayah KB itu sendiri di Kilometer 2. Pembangunan KBM juga erat kaitannya dengan pembangunan yang sudah dilakukan sejauh ini. Seperti salah satunya taman yang ada di pinggiran Sungai Kayan, dan itu diyakini bagian dari revitalisasi kota.

Dapat disimpulkan bahwa substansi pembangunan KBM Tanjung Selor meliputi empat titik kawasan yaitu di wilayah Kampung Arab, wilayah Selimau, wilayah Apung, dan wilayah KB sendiri. Dapat dianalisis bahwa ide atau jiwa perencanaan sebuah Kota Baru adalah menciptakan suatu lingkungan kehidupan masyarakat yang baik secara fisik maupun non fisik dapat menunjang perikehidupan masyarakat kota secara mandiri, seimbang, serta harmonis. Hal tersebut sesuai dengan teori dari *Campbell C.C dalam New Town Another Way to Live (1976:18)*, yaitu ide utama dalam konsep kota baru adalah untuk membentuk suatu rencana pembangunan dalam jangka waktu tertentu, untuk mencapai keseimbangan, kebutuhan fasilitas penduduk,

menentukan Batas pertumbuhannya di samping menghubungkan fungsi guna tanah yang berbeda dan meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat.

b. Produk Pembangunan KBM Tanjung Selor

Produk Pembangunan KBM Tanjung Selor selama ini telah memenuhi 3 komponen pembangunan, meliputi: Deliniasi konsep awal masterplan; Struktur birokrasi; Peran dan kapasitas dari sektor publik. Teridentifikasi masih ada komponen pembangunan lain yang belum teralisasi (masih dalam proses), meliputi: penyediaan perumahan dan infrastruktur bangunan pendukung KBM Tanjung Selor.

Dapat disimpulkan bahwa produk pembangunan KBM Tanjung Selor sudah ada tiga komponen dari lima komponen yang direncanakan di tahapan planning pembangunan KBM Tanjung Selor. Dua komponen yang belum sedang dalam tahap proses pengerjaan. Ketiga komponen pembangunan KBM Tanjung Selor, meliputi: Deliniasi konsep awal masterplan; Struktur birokrasi; Peran dan kapasitas dari sektor publik. Mengenai arah kebijakan pembangunan wilayah perkotaan difokuskan untuk membangun kota berkelanjutan dan berdaya saing menuju masyarakat kota yang sejahtera berdasarkan karakter fisik, potensi ekonomi dan budaya lokal. Hal tersebut berdasarkan amanat Perpres No 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2015-2019.

## **5. KESIMPULAN DAN SARAN**

**a. Kesimpulan**

Kesimpulan dari hasil penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Implementasi kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara, dari tahap perencanaan mengacu kepada deliniasi konsep awal masterplan Kota Baru Tanjung Selor, Kalimantan Utara, Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/ Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (BAPPENAS) dengan luas 7.942,89 Ha. Arah kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara selama ini belum jelas dan kelompok pengusaha properti swasta berusaha berperan mempengaruhi. Hasil analisis menunjukkan semua alternatif pengelolaan KBM Tanjung Selor tersebut menuntut adanya peran dan kapasitas dari sektor publik. Mengenai permasalahan terkait Pembangunan KBM Tanjung Selor Kalimantan Utara, teridentifikasi meliputi: Disintegrasi sistem infrastruktur kota;

Lahan tidur; Konflik peran antara pengembang swasta dan pemerintah daerah; Masalah ketimpangan fiskal; dan Segresi sosial.

2. Faktor pendukung implementasi kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor adalah kuatnya komitmen dari pemerintah kabupaten Bulungan untuk meningkatkan pengembangan pembangunan dan daya tangkap masyarakat yang positif terhadap pengembangan pembangunan KBM Tanjung Selor.
3. Faktor penghambat implementasi kebijakan pembangunan KBM Tanjung Selor adalah permasalahan anggaran dan banyaknya investor yang tidak sadar akan lingkungan.

#### **b. Saran**

Peneliti memberikan saran sebagai berikut:

1. Harus ada sinergi yang positif antara publik masyarakat, Pemerintah Kota Balungan Provinsi Kalimantan Utara, dan pengembang swasta dalam hal mensukseskan pembangunan Kota Baru Tanjung Selor.
2. Anggaran dalam pengembangan pembangunan KBM Tanjung Selor, harus jelas dan transparan.
3. Pengembangan Kota Baru Tanjung Selor harus tetap dengan mengedepankan pelestarian dan ramah lingkungan.

### **5. DAFTAR PUSATAKA**

- Arifin, Z, Penelitian Pendidikan, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012.
- Bogdan dan Taylor , Meleong , 2005;186.
- Cartwith & Carwith , 2010;131 , 2009;143.
- Diko Widya Tripranala, Kajian Konsep Kota Baru Mandiri (Studi Kasus : BSD City), 2016.
- Fatturahaman Faddil, Partisipasi masyarakat dalam Musyawarah Perencanaan di Kelurahan Kota Baru Tengah, 2013.
- Gollany, Kota Baru Mandiri , 1976.
- Harvey S. Perloff dan Neil C. Snadberry, Why and For Whom , 1974: 3-12, 18.
- Impres No. 9 Tahun 2018 tentang percepatan pembangunan kota baru mandiri anjung selor.
- J. Zweger, Sejarah Kota Tanjung Selor, 1853.
- Kristianus Samsul, Ignatius Adiwidjaja, Implementasi Kebijakan Pembangunan Melalui Dana Desa, JISIP: Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, 2020.
- Moleong Lexy J, Metode Penelitian Kualitatif, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2005.
- M. Jehansyah Siregar, Kebijakan Pembangunan Kota Baru Di Indonesia: Antara Fasilitas Bisnis Dan Pelayanan Publik, Jurnal 2012.
- Nasir, M, Metodologi Penelitian, Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2005.
- Peraturan Gubernur Kalimantan Utara Nomor 050/842/Bapp.04/XII/2015 Perprs No. 2 Tahun 2015 , Tentang RPJMN.
- Perpres No 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2015-2019.

- Peterson, George E, Unlocking Land Values to Finance Urban Infrastructure, The World Bank, 2009.
- Sri Najiyati dan Slamet Rahmat Topo Susilo, Sinergitas Instansi Pemerintah Dalam Pembangunan Kota Terpadu Mandiri, 2011.
- Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, Bandung: Alfabeta, 2019.
- Suryono Agus, Dimensi-Dimensi Prima Teori Pembangunan, Malang: UB Press, 2010.
- Syahrir, Kemitraan Di Era Otonomi Daerah, Modul, 2004.
- Syarifudin, B, Panduan TA Keperawatan dan Kebidanan Dengan SPSS, Yogyakarta: Grafindo Litera Media, 2010.
- Undang- Undang No. 2 Tahun 2012, Tentang Pengadaan Tanah.
- Undang-Undang No.20 Tahun 2012, Tentang Pembentukan Provinsi Kalimantan Utara

## Lampiran 8. SK TUGAS AKHIR



### INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL YOGYAKARTA FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S1  
PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA S1  
Jl. Babarsari, Caturtunggal, Depok, Sleman, Yogyakarta 55281 Telp. (0274) 485390, 486986, 487540 Fax. (0274) 487249  
Email : info@itny.ac.id, Website : www.itny.ac.id

#### SURAT KEPUTUSAN

Nomor : 61.004/TA/ITNY/FTSP/I/2021  
**REVISI DOSEN**

Yang bertanda tangan di bawah ini, Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Nasional Yogyakarta (ITNY).

Menimbang : 1. Bahwa sesuai kurikulum yang berlaku, setiap mahasiswa Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan program studi Perencanaan Wilayah dan Kota (PWK) Institut Teknologi Nasional Yogyakarta harus melaksanakan Tugas Akhir.  
2. Bahwa untuk melaksanakan Tugas Akhir tersebut diperlukan arahan dan pengawasan dari pembimbing (Supervisor).

Mengingat : a. Undang-undang No.20, Tahun 2003 dan Peraturan Pemerintah No.12, Thn.2012  
b. SK Pengurus YPTN Yogyakarta, Nomor : 54/SK/YPTN/II/2018  
c. SK Rektor ITNY, Nomor : 002/SK/ITNY/Rektor/II/2019

Memperhatikan : Usulan Ketua Program Studi PWK Institut Teknologi Nasional Yogyakarta dan kesediaan dosen yang bersangkutan.

#### Memutuskan :

Mengangkat saudara yang namanya tersebut di bawah ini :

Nama : Dwi Kunto Nurkukuh, S.T., M.T.  
Pangkat / Golongan : Penata / III/c  
Jabatan Akademik : Asisten Ahli  
Instansi : Institut Teknologi Nasional Yogyakarta

Untuk menjadi Pembimbing I dalam pelaksanaan Tugas Akhir mahasiswa di bawah ini :

Nama Mahasiswa : CHANDRA WUWUMBENE  
Nomor Mahasiswa : 610017053  
Jenjang Program : S1 – Perencanaan Wilayah dan Kota  
Waktu Bimbingan : 12 Januari 2021 - 11 Januari 2022  
Judul TA : Implementasi Kebijakan Pembangunan Kota Baru Mandiri Tanjung Selor

Demikian Surat Keputusan ini dikeluarkan dan apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Yogyakarta  
Pada Tanggal : 11 Januari 2021



Tembusan :

1. Wakil Rektor I ITNY
2. Ketua Prodi PWK
3. Dwi Kunto Nurkukuh, S.T., M.T.
4. CHANDRA WUWUMBENE
5. Arsip