

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penulisan

Indonesia saat ini sedang memulai fase penting yaitu rencana pemindahan ibu kota negara dari Kota Jakarta ke Ibu Kota Nusantara (IKN) di Kalimantan Timur. Ide perpindahan ibu kota negara ini sejatinya dicetuskan sejak lama oleh Presiden Soekarno hingga benar-benar dicanangkan oleh Presiden Joko Widodo. Pada tahun 2019, pemerintah menetapkan Rencana Pemerintah Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Tahun 2020-2024 yang memuat rencana Indonesia untuk memindahkan ibu kota negara. Rencana tersebut kemudian diperkuat melalui pengesahan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Ibu Kota Negara (UU IKN) dan aturan-aturan turunan sebagai wujud keseriusan pemerintah Indonesia melaksanakan pemindahan ibu kota negara. Meskipun linimasa rencana pemindahan ibukota mengalami perubahan dan belum ditetapkan kembali, Presiden Prabowo Subianto optimis pada 2028 Indonesia mulai melakukan pemindahan ibukota negara.

Langkah perpindahan ibukota ini didorong atas tantangan yang dihadapi oleh Jakarta yang menyandang status pusat pemerintahan dan ekonomi yang diiringi dengan tingginya kepadatan penduduk, kemacetan, polusi, dan risiko bencana alam

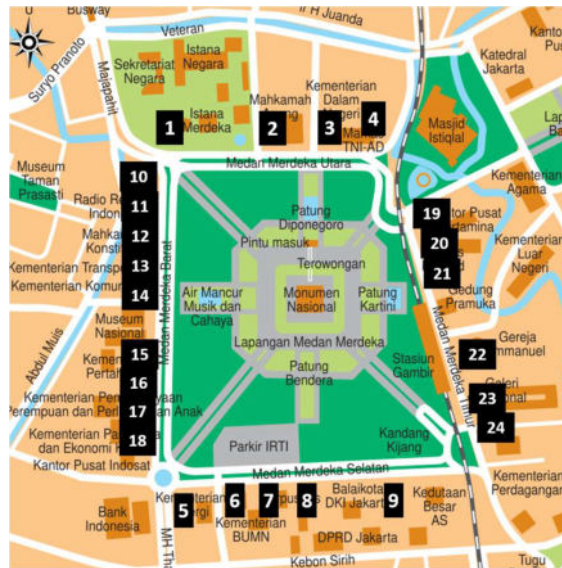
(Toana et al., 2023). Pemindahan ibukota negara Indonesia dari Jakarta ke IKN akan menyebabkan banyak aset pemerintah di Jakarta menjadi kurang dimanfaatkan atau terbengkalai (Susilawati et al., 2024). Oleh sebab itu, diperlukan perencanaan untuk mengelola aset-aset milik pemerintah. Salah satu rencana pengelolaan aset yang diatur dalam UU IKN adalah melalui pemanfaatan BMN, yang akan diampu oleh Kementerian Keuangan. Pemanfaatan BMN merupakan salah satu alternatif strategi optimalisasi aset dan juga sebagai potensi sumber pembiayaan IKN (Kementerian PPN/Bappenas RI, 2021).

Shardy et al. (2011) meneliti fenomena banyaknya jumlah aset milik negara di kota Kuala Lumpur Malaysia, yang salah satunya dipengaruhi oleh pemindahan ibukota negara. Permasalahan yang timbul antara lain tingginya biaya pemeliharaan, kurangnya pemanfaatan aset secara optimal, dan ketidakpuasan pengguna. Temuan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tantangan disebabkan oleh beberapa faktor, seperti masih kurangnya strategi yang tepat dalam pengelolaan aset dan prosedur manajemen yang belum jelas. Rhoads & Wittekind (2018) meneliti mengenai persoalan aset pemerintah di kota Yangon, Myanmar. Kota Yangon sebelumnya merupakan ibukota Myanmar sebelum pindah ke kota Naypyidaw pada tahun 2005. Persoalan di kota Yangon tersebut diantaranya yaitu beberapa aset pemerintah yang tidak memiliki penatausahaan yang baik sehingga menimbulkan persoalan dalam pemanfaatan aset. Lebih lanjut, perencanaan yang belum jelas mendorong alih fungsi secara masif tanpa memperhatikan nilai sejarah bangunan dan dampak sosial bagi masyarakat sekitar.

Persoalan terkait pengelolaan aset juga timbul di beberapa negara setelah melakukan pemindahan ibukota negara. Penelitian Alexander (2007) menjelaskan kondisi kota Almaty, Kazakhstan setelah tidak lagi sebagai ibukota negara membuat beberapa aset dan infrastruktur tidak dikelola dengan baik. Hal itu terjadi karena pemerintah Kazakhstan fokus pada pembangunan ibukota baru saat itu, kota Astana, dan sebagian kepemilikan serta pengelolaan aset di Almaty beralih ke sektor swasta tanpa perhitungan yang matang. Penelitian Kolcu & Dokmeci (2013) pada kota Istanbul menunjukkan adanya transformasi kota yang tidak terarah, yaitu perubahan bangunan bersejarah secara signifikan akibat pertumbuhan populasi dan perkembangan sektor pariwisata. Pemerintah Turki dinilai belum mengembangkan strategi pengelolaan kawasan bersejarah secara tepat, terutama dalam menyeimbangkan konservasi budaya dan pengembangan ekonomi. Dari persoalan-persoalan tersebut menunjukkan perlunya perencanaan terkait pengelolaan aset yang baik dalam rangka persiapan pemindahan ibukota negara Indonesia. Di samping itu, diperlukan kesiapan yang baik dari pemilik aset atau pengelola aset untuk memastikan rencana dapat dijalankan sesuai dengan yang diharapkan.

Potensi permasalahan terkait pengelolaan aset dengan perpindahan Ibu Kota Negara dapat terjadi pada aset barang milik negara di Jakarta. Kawasan di Jakarta yang menjadi lokasi BMN berupa tanah/bangunan milik pemerintah cukup banyak adalah di Kawasan Medan Merdeka Jakarta Pusat. Di Kawasan Medan Merdeka setidaknya ada 24 tanah/bangunan perkantoran instansi pemerintah pusat yang tersebar pada empat ruas jalan utama di sekeliling kawasan. Lokasi gedung-gedung pemerintah dengan ditandai nomor dapat dilihat pada gambar berikut:

Gambar I.1 Lokasi Gedung Pemerintah pada Kawasan Medan Merdeka



Sumber: Kartapranata (2009), diolah

Kawasan tersebut dahulu merupakan kawasan perkantoran milik pemerintah kolonial dan hingga sekarang masih menjadi kawasan pusat pemerintahan (Sulistyo, 2020). BMN di kawasan ini berpotensi banyak yang tidak digunakan sebagai fungsi pemerintahan sehubungan dengan rencana pemindahan ibukota negara.

BMN yang berpotensi mengalami alih fungsi akibat pemindahan ibu kota negara salah satunya milik Kementerian Perhubungan (Kemenhub). Sesuai dengan Peraturan Presiden (PP) Nomor 63 Tahun 2022 tentang Perincian Rencana Induk IKN, Kemenhub termasuk dalam daftar kementerian/lembaga (K/L) yang akan lebih awal pindah ke IKN. Kemenhub memiliki aset berupa tanah dan bangunan sebagai kantor pusat yang berada di dua lokasi di kawasan Medan Merdeka yaitu Medan Merdeka Barat dan Medan Merdeka Timur, Jakarta Pusat.

Penelitian terkait dengan kesiapan rencana pemanfaatan BMN Kemenhub di Jakarta Pusat menarik dilakukan mengingat Kemenhub memiliki aset tanah/bangunan dengan nilai yang cukup besar di Jakarta. Aset tersebut menempati urutan kelima daftar kementerian/lembaga dengan nilai BMN tanah/bangunan terbesar di Jakarta menurut Sistem Informasi Manajemen Aset Negara (SIMAN) tahun 2025 yang dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel I.1 Lima K/L dengan Nilai BMN Tanah/Bangunan Terbesar di Jakarta

No	Nama K/L	Jumlah aset	Total nilai buku
1	007 – Sekretariat Negara	1.597	588.633.826.907.994
2	012 – Kementerian Pertahanan	10.787	300.919.095.629.350
3	033 – Kementerian PUPR	1.241	178.795.762.471.779
4	060 – Kepolisian Negara RI	2.472	69.862.533.772.355
5	022 – Kementerian Perhubungan	1.854	61.864.779.955.212

Sumber: SIMAN (2025), diolah Penulis

Keunikan BMN Kemenhub pada sisi timur kawasan, tepatnya di Jalan Medan Merdeka Timur Nomor 5, merupakan salah satu bangunan cagar budaya bersejarah. Bangunan tersebut ditetapkan sebagai cagar budaya menurut Kepgub DKI Jakarta Nomor 475 Tahun 1993. Jika dibandingkan dengan bangunan cagar budaya lain milik pemerintah, BMN cagar budaya Kemenhub lebih diunggulkan untuk dikembangkan karena tidak berada satu lokasi dengan bangunan lain. Sebagai perbandingan, bangunan cagar Budaya pada Markas Komando Cadangan Strategis (Kostrad) di sisi utara Medan Merdeka berupa Museum Dharma Bhakti merupakan kawasan area pertahanan militer. Bangunan tersebut berdekatan dengan kantor administrasi milik Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat. Pemanfaatan area pertahanan militer menjadi sangat terbatas karena pengunjung perlu mendapatkan izin akses terlebih dahulu dari pejabat Kostrad. Cagar budaya lain yang berada

dalam kawasan pertahanan dengan akses terbatas adalah bangunan pada kementerian pertahanan dan istana negara.

Aset bangunan cagar budaya Kemenhub yang berdiri sendiri, terletak di kawasan sipil, serta tidak menyatu dengan bangunan lain, memungkinkan pemanfaatan BMN dapat lebih optimal. Penelitian Rahardjo (2013) menyebutkan bahwa pemanfaatan kawasan cagar budaya sangat bergantung pada pihak yang memiliki atau menguasai cagar budaya tersebut. Selain itu, penetapan bentuk pengelolaan juga memperhatikan karakteristik lokasi bangunan cagar budaya. Penerapan *adaptive reuse* atau penggunaan kembali yang adaptif dapat dikaji untuk mengoptimalkan pada aset cagar budaya Kemenhub selain berfungsi sebagai perkantoran, seperti sarana pelayanan umum, pariwisata, edukasi, atau ruang publik komersial untuk mengenalkan arsitektur peninggalan kolonial yang memiliki nilai sejarah (Sulistyo, 2020).

Selain memiliki BMN cagar budaya di sisi timur, BMN Kemenhub di sisi barat memiliki luas bangunan yang cukup besar, terdiri dari 3 bangunan dengan total luas sekitar 67.000 m² (SIMAN, 2025). Salah satu gedung BMN Kemenhub, yaitu gedung Karya, merupakan *high-rise building* terdiri dari 25 lantai dan dua *basement*. Karakteristik aset BMN yang besar dan luas ini memungkinkan perencanaan pemanfaatan yang lebih kompleks. Menurut Petchrompo & Parlikad (2019), pengelolaan aset yang besar dengan kompleksitas tinggi membutuhkan perencanaan yang matang dan perlu berhati-hati dalam pengambilan keputusan.

Dari aspek lokasi, BMN Kemenhub memiliki keunggulan karena terletak di jantung kota Jakarta, tepat di kedua sisi Kawasan Medan Merdeka. Secara

geografis, kawasan ini merupakan pusat administrasi pemerintahan serta memiliki nilai sejarah tinggi. Berdasarkan penelitian Alyasin (2022), kawasan yang memiliki jaringan infrastruktur yang baik dan aksesibilitas tinggi cenderung lebih cepat berkembang dan memiliki daya tarik bagi investor. Kawasan Medan Merdeka memiliki keunggulan dalam aksesibilitas karena dikelilingi oleh jaringan transportasi publik yang lengkap, seperti Transjakarta, *commuter line*, dan MRT serta fasilitas publik lainnya. Hal ini menjadikan kawasan tersebut lebih mudah dijangkau dibandingkan dengan kawasan perkantoran lainnya seperti di kawasan Sudirman dan Kuningan yang lebih bergantung pada akses kendaraan pribadi dan angkutan massal terbatas pada beberapa jalur utama.

Selain itu, kawasan sekitar BMN Kemenhub direncanakan sebagai kawasan berorientasi transit atau *Transit-Oriented Development* (TOD) berdasarkan rencana pembangunan daerah Jakarta tahun 2025-2045. Rencana pengembangan TOD di Kawasan Medan Merdeka mencakup akses MRT (lin utara-selatan dan lin barat-timur), Transjakarta, dan kereta *commuter*. Penelitian oleh Gunawan et al. (2020) menunjukkan bahwa nilai properti di kawasan TOD dapat meningkat karena peningkatan aksesibilitas, yang selanjutnya dapat dioptimalkan untuk meningkatkan pendapatan dari aset tersebut.

Studi yang dilakukan di beberapa kota dunia juga menunjukkan bahwa peningkatan aksesibilitas yang disebabkan oleh sistem transportasi massal dapat berdampak langsung pada peningkatan nilai tanah dan properti di sekitarnya. Studi menunjukkan peningkatan nilai properti perkantoran di sekitar kawasan transit mencapai 6,8% dalam radius 200-300 meter dari transportasi publik (Gunawan et

al., 2020). Dengan mempertimbangkan tren global tersebut, rencana pemanfaatan BMN Kemenhub di Medan Merdeka perlu mempertimbangkan aspek nilai properti dan aksesibilitas kawasan TOD. Perencanaan yang matang sangat diperlukan agar aset pemerintah dapat dioptimalkan, baik untuk penggunaan kantor maupun fungsi lain seperti pusat kebudayaan, ruang komersial, atau destinasi wisata sejarah berbasis cagar budaya. Dengan adanya proyek MRT yang akan meningkatkan konektivitas kawasan ini, potensi peningkatan nilai aset BMN Kemenhub menjadi semakin signifikan. Oleh karena itu, diperlukan studi kesiapan pemanfaatan BMN agar strategi optimalisasi aset dapat dirancang secara efektif. Penulis tertarik untuk menganalisis kesiapan Kemenhub dalam pengelolaan aset BMN sehubungan dengan pemindahan ibukota negara, khususnya terkait dengan rencana pemanfaatan BMN. Selain itu, penulis melakukan identifikasi opsi-opsi pemanfaatan BMN apa saja yang memberi manfaat optimal.

Penerapan alternatif rencana optimalisasi aset menurut Kementerian PPN/Bappenas RI (2021) sangat berkaitan dengan *master plan* atau perencanaan daerah Provinsi DKI Jakarta. Peran Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam rencana optimalisasi aset BMN cukup strategis. Selain berwenang dalam menyusun rencana pembangunan dan wilayah, Pemprov dapat mengusulkan pemanfaatan atas BMN sebagaimana diatur dalam aturan terbaru Undang-undang Nomor 2 Tahun 2024 tentang Provinsi Daerah Khusus Jakarta (UU DKJ). Oleh sebab itu penulis juga melakukan analisis bagaimana peran dan dukungan Pemprov DKI Jakarta dalam rencana pemanfaatan BMN sehubungan dengan pemindahan ibukota negara,

khususnya pada BMN milik Kemenhub yang terletak di Kawasan Medan Merdeka Jakarta.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian, permasalahan yang akan diteliti adalah:

1. Apa kegiatan persiapan pemanfaatan BMN Kementerian Perhubungan sehubungan dengan pemindahan ibukota negara?
2. Bagaimana dukungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terkait dengan rencana pemanfaatan BMN Kementerian Perhubungan sehubungan dengan pemindahan ibukota negara?
3. Apa saja opsi pemanfaatan BMN Kementerian Perhubungan yang memberikan manfaat yang optimal?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian adalah:

1. Mengetahui kegiatan persiapan pemanfaatan BMN Kementerian Perhubungan sehubungan dengan pemindahan ibukota negara.
2. Mengetahui dukungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terkait dengan rencana pemanfaatan BMN Kementerian Perhubungan sehubungan dengan pemindahan ibukota negara.
3. Merumuskan opsi pemanfaatan BMN Kementerian Perhubungan yang memberikan manfaat yang optimal

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Untuk memastikan penelitian ini terarah, tetap fokus, dan tidak melebar ke topik lain, ruang lingkup penelitian sebagai berikut:

1. Lingkup diteliti yaitu BMN berupa tanah dan/atau bangunan Kementerian Perhubungan (Kemenhub) di Kawasan Medan Merdeka, yaitu 2 (dua) kompleks perkantoran terletak di Jalan Medan Merdeka Barat dan Jalan Medan Merdeka Timur, Jakarta Pusat.
2. Penelitian dilakukan pada bulan November 2024 – Februari 2025.
3. Kegiatan wawancara dilakukan kepada Kementerian Perhubungan (Biro LPPBMN) dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, Pertanahan dan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta).

1.5 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberi kontribusi kepada lingkup akademis dan objek penelitian yang dituju. Kontribusi lingkup akademis diharapkan dapat memberi referensi kepada lainnya mengenai topik penelitian yang dibahas dan mendorong penelitian-penelitian selanjutnya terkait dengan strategi pemanfaatan BMN di Jakarta dalam rangka pemindahan ibu kota negara. Kontribusi terhadap objek penelitian diharapkan memberi informasi dan sebagai pertimbangan pengambilan keputusan mengenai pengelolaan dan pemanfaatan BMN dalam rangka pemindahan ibukota negara.

1.6 Sistematika Penulisan

Penelitian dengan judul “*Analisis Kegiatan Persiapan Pemanfaatan Barang Milik Negara Kementerian Perhubungan Sehubungan Dengan Pemindahan Ibu Kota Negara*” terdiri dari lima bab, diantaranya:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang penulisan penelitian, rumusan masalah, tujuan dari penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan teori yang mendukung penelitian dan menjelaskan hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan hasil dan pembahasan atas data yang diperoleh. Isi dari bab ini adalah gambaran umum objek penelitian, analisis yang dilakukan, dan pembahasan hasil penelitian.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menjelaskan simpulan atas penelitian yang telah dilakukan serta saran untuk pihak-pihak yang terkait hasil dari penelitian ini.