



KM ITERA

ISU KELANJUTAN PEMBANGUNAN KOTA BARU

*Perencanaan Kota Baru Sebagai Pusat
Pemerintahan Provinsi Lampung*



Disusun oleh :

**Kementrian Pendekatan dan
Propaganda Masyarakat**

KM ITERA

INSTITUT TEKNOLOGI SUMATERA



KABINET KELUARGA MAHASISWA INSTITUT TEKNOLOGI SUMATERA

Jalan Terusan Ryacudu, Desa Way Hui, Kecamatan Jati Agung
Lampung Selatan 35365 Email : kabinet@km.itera.ac.id



KATA PENGANTAR

Puji syukur kita panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga kami dapat menyelesaikan penyusunan kajian ini.

Mahasiswa merupakan fondasi yang krusial dalam kemajuan institusi pendidikan tinggi. Kontribusi mereka dalam bentuk energi, ide-ide cemerlang, dan pemikiran kritis yang mereka sumbangkan sangat berharga dalam proses kemajuan dan reformasi di lingkungan akademis. Dengan penuh semangat dan keinginan kuat untuk berkontribusi, mahasiswa ITERA telah secara aktif memberikan kontribusi melalui gagasan-gagasan inovatif dan pandangan yang baru, yang menjadi pendorong bagi kemajuan ITERA menuju masa depan yang lebih cerah.

Akhir kata, kami berharap bahwa kajian ini dapat bermanfaat dan menjadi inspirasi bagi semua pihak yang terlibat dalam pengembangan dan implementasi kebijakan yang bijak oleh mahasiswa ITERA. Kami ucapkan terima kasih.

Tertanda,

Kementrian Pendekatan dan
Propaganda Masyarakat

KM – ITERA



**KABINET KELUARGA MAHASISWA
INSTITUT TEKNOLOGI SUMATERA**

Jalan Terusan Ryacudu, Desa Way Hui, Kecamatan Jati Agung
Lampung Selatan 35365 Email : kabinet@km.itera.ac.id



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	iii
A. LATAR BELAKANG.....	1
B. RUMUSAN MASALAH	2
C. TARGET PEMBANGUNAN KOTA BARU	2
D. MANFAAT KOTA BARU BAGI MASYARAKAT	3
E. PERATURAN PEMBANGUNAN KOTA BARU	3
F. KETERANGAN PEMERINTAH	4
Pencarian Lokasi Pusat Pemerintahan Provinsi Lampung Yang Baru	4
Proses Seleksi Lokasi Pusat Pemerintahan Provinsi Lampung	5
Pengadaan Lahan Kota Baru	5
Kronologis Perencanaan Kawasan Kota Baru.....	6
Pengelolaan Lahan Kota Baru	7
Alur Pembiayaan Kota Baru.....	9
G. KETERANGAN MASYARAKAT	9
H. PENDAPAT AKADEMISI.....	10
Lokasi dan Kepemilikan Lahan.....	10
Konflik dengan Masyarakat dan Kompensasi	11
Kesalahan Administratif dan Penetapan Lahan.....	11
Masukan Terkait Pembangunan Kota Baru.....	11
I. KONKLUSI.....	11
DAFTAR PUSTAKA	14



KABINET KELUARGA MAHASISWA INSTITUT TEKNOLOGI SUMATERA

Jalan Terusan Ryacudu, Desa Way Hui, Kecamatan Jati Agung
Lampung Selatan 35365 Email : kabinet@km.itera.ac.id



A. Latar Belakang

Proyek ambisius kota baru lampung yang mulai dibangun pada era gubernur Sjachrodien ZP, digadang-gadang untuk memperbaiki kualitas lingkungan di pusat kota lampung. Pesatnya pertumbuhan penduduk dan daya lahan yang terbatas yang mempengaruhi kualitas lingkungan di kawasan perkotaan, akibatnya terjadi alih fungsi lahan pada hutan yang berperan sebagai *cantment area* kawasan perkotaan, abrasi pantai dan kerusakan ekosistem pesisir. Dari akibat yang dihasilkan, Pemerintah provinsi lampung membuat kebijakan untuk mengurangi kepadatan penduduk dan mengembangkan wilayah sekitar kota.

Proyek yang pembangunannya dimulai pada tanggal 27 juni 2010 oleh gubernur lampung sjachroedin ZP di Way Hui Kecamatan Jati Agung Kabupaten lampung selatan, kini mangkrak sudah hampir 10 tahun sejak 2014. Proyek kota baru dengan konsep Green City modern yang sudah memakan anggaran 138 miliar tersebut tidak diteruskan oleh Gubernur terpilih selanjutnya yaitu Muhammad Ridho Ficardo dan Arinal Djuandi yang tidak meneruskan proyek dari Gubernur sebelumnya. Menurut Ridho Ficardo saat masih menjabat akan mempelajari program pembangunan kota baru yang telah berjalan meski hanya gambaran secara garis besar, karena lahan yang berada di hutan lindung pemerintah mengalami kesulitan untuk melanjutkan pembangunan karena memerlukan izin dari menteri kehutanan terlebih dahulu. Sementara itu, Arinal Djuandi pernah berjanji untuk melanjutkan pembangunan kota baru dengan harapan menjadikannya sebagai pusat pemerintahan provinsi. Namun, hingga masa jabatan beliau selesai masih menjadi bangunan terbengkalai yang hanya menjadi tempat kriminal.

Kini isu kelanjutan pembangunan kota baru kembali terangkat, isu tersebut disampaikan oleh PJ Gubernur Lampung. Pejabat Gubernur Lampung Samsudin mengungkapkan bahwa pihaknya berkomitmen melanjutkan pembangunan kompleks perkantoran pemerintah provinsi lampung di Kota Baru, Kabupaten Lampung Selatan. Proyek yang sudah terbengkalai selama sepuluh tahun tersebut berpotensi dilanjutkan pembangunannya. Pembangunan kompleks perkantoran pemerintahan kota baru ini terus diusulkan ke pemerintah pusat, yakni dalam program strategi nasional atau kawasan ekonomi khusus.

Proyek kota baru dengan luas 1.669 hektar tersebut, pembangunannya yang akan dilanjutkan kepada gubernur terpilih nantinya. Sebagai langkah awal pembangunan Kota Baru, upacara hari kemerdekaan 17 agustus akan menjadi momen penting untuk memulai kembali pembangunan kompleks perkantoran pembangunan Kota Baru, Kabupaten Lampung Selatan. Langkah tersebut akan diikuti dengan koordinasi dengan bappenas dan Menko Perekonomian untuk memastikan pembiayaan yang memadai.



KABINET KELUARGA MAHASISWA INSTITUT TEKNOLOGI SUMATERA

Jalan Terusan Ryacudu, Desa Way Hui, Kecamatan Jati Agung
Lampung Selatan 35365 Email : kabinet@km.itera.ac.id



B. Rumusan Masalah

1. Apakah langkah awal pembangunan kota baru akan terealisasi hingga selesai?
2. Bagaimana alur pendanaan untuk pembangunan kota baru yang tidak membebankan APBD?
3. Bagaimana sikap politik masyarakat sekitar kota baru menanggapi kelanjutan pembangunan kotabaru?

C. Target Pembangunan Kota Baru

Baik dari Pihak Pemerintah maupun Pihak Masyarakat daerah Kota Baru sangat diharapkan menjadi wilayah yang berkembang maju. Baik dari sisi aksesibilitas, budaya maupun perkembangan ekonomi. kawasan Kota Baru juga cukup strategis, karena berdekatan dengan dua titik akses Jalan Tol Trans Sumatera, yaitu gerbang tol Kota Baru dan gerbang tol Lematang.

PJ Gubernur selanjutnya mengungkapkan bahwa Pemerintah Provinsi Lampung saat ini sedang mengupayakan agar kawasan Kota Baru bisa menjadi salah satu bagian dari proyek strategis nasional, atau setidaknya mendapatkan dukungan prioritas secara nasional.

Oleh sebab itu, masyarakat mengharapkan dengan adanya komitmen dan langkah keberlanjutan pembangunan ini dari pemerintah, Masyarakat dapat merasakan usaha-usaha dalam keberlanjutan pengembangan kawasan Kota Baru menjadi pusat pertumbuhan baru di Provinsi Lampung.

Pemerintah Provinsi Lampung terus berupaya agar pengembangan kawasan Kota Baru terus berjalan. Hal tersebut untuk menjawab berbagai permasalahan Kota Bandar Lampung yang sudah jenuh dengan berbagai permasalahan yang menyebabkan tingginya beban spasial, diantaranya kemacetan, permasalahan banjir dan kekeringan, berkembangnya kawasan kumuh (slum area) dan kawasan ilegal (squatter area).

PJ Gubernur Lampung Samsudi mengatakan “Langkah selanjutnya pemerintah merencanakan lanjutan dalam beberapa tahapan, dan perencanaan akan disampaikan lebih lanjut. Tapi hari ini semua bersyukur karena melalui upacara HUT ke-79 RI ini bisa menjadi momen kembali menghidupkan Kota Baru”. Diketahui setelah 14 tahun terlantar Kota Baru kembali digunakan sebagai ruang beraktivitas pemerintah daerah di upacara bendera HUT ke-79 RI, dan berdasarkan rancangan kawasan Kota Baru dibagi dalam beberapa kawasan yaitu kawasan pusat pemerintahan dengan luas 434,73 hektare, pusat kota seluas 155,11 hektare.



KABINET KELUARGA MAHASISWA INSTITUT TEKNOLOGI SUMATERA

Jalan Terusan Ryacudu, Desa Way Hui, Kecamatan Jati Agung
Lampung Selatan 35365 Email : kabinet@km.itera.ac.id



Lalu koridor pendidikan seluas 200,5 hektare, taman perumahan seluas 263,17 hektare dengan asumsi luas minimal untuk perumahan seluas 123,17 hektare yang berisi 8.000 kepala keluarga dengan luas rumah per kepala keluarga 120 meter persegi. Kemudian area pusat kota baru seluas 125,61 hektare yang merupakan area komersial yang menggabungkan konsep hunian dengan perdagangan. Dan taman hutan seluas 128,88 hektare yang merupakan area cadangan ruang hijau dan hutan kota yang diperuntukkan untuk kegiatan bumi perkemahan serta area konservasi.

D. Manfaat Kota Baru Bagi Masyarakat

Menurut PJ Gubernur Kota Baru diharapkan menjadi Engine Of Growth atau mesin gerak bagi tumbuhnya pusat wawasan baru di luar Kota Bandar Lampung, keberlanjutan pembangunan kawasan Kota Baru diharapkan dapat menjadi pendorong bagi tumbuhnya berbagai investasi baru di sekitar kawasan, tidak hanya di sektor properti tetapi juga di sektor lain seperti fasilitas pendidikan, olahraga, perdagangan, akomodasi dan restoran, Ruang Terbuka Hijau (RTH), Transportasi, dan Industri maka berbagai investasi ini diharapkan juga akan meningkatkan pertumbuhan ekonomi Provinsi Lampung.

E. Peraturan Pembangunan Kota baru

Pemerintah Provinsi Lampung membuat Kebijakan Pembangunan Kota Baru Lampung untuk mengurangi kepadatan penduduk di Kota Bandar Lampung dan membantu mengembangkan wilayah sekitar kota. Berdasarkan Peraturan daerah Nomor 13 Tahun 2007 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Provinsi Lampung Nomor 5 Tahun 2001 Tentang Penataan Ruang Wilayah Provinsi Lampung Pasal 29 huruf (f) menyebutkan bahwa kawasan perkantoran Pemerintahan Provinsi Lampung dan fasilitas pendukung lainnya ditetapkan di Kecamatan Natar dan Kecamatan Jati Agung.

Akan tetapi pemerintah provinsi lampung mengalihkan lokasi pembangunan kota baru lampung ke kecamatan Jati Agung Lampung Selatan. Proyek kota baru yang berlokasi di Kecamatan jati agung Lampung selatan tersebut, awalnya adalah lahan PTPN VII Unit usaha kedaton diatur dalam Surat Menteri Negara BUMN Nomor S-747/MBU/2009 tanggal 16 Oktober 2009 Perihal Persetujuan Pemanfaatan Lahan PTPN VII Unit Usaha Kedaton yang direncanakan sebagai Kota Baru Lampung yang akan dibangun pada lahan PTPN VII Unit Usaha Kedaton yang berada di Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan seluas 1.669 ha dari jumlah keseluruhan 3.252,90 ha.

Pembiayaan pembangunan kota baru telah diatur dalam peraturan daerah (PERDA) provinsi Lampung Nomor 2 Tahun 2013 tentang PEMBANGUNAN KOTABARU



KABINET KELUARGA MAHASISWA INSTITUT TEKNOLOGI SUMATERA

Jalan Terusan Ryacudu, Desa Way Hui, Kecamatan Jati Agung
Lampung Selatan 35365 Email : kabinet@km.itera.ac.id



LAMPUNG pasal 9 menyebutkan Pembiayaan pelaksanaan pembangunan kota baru Lampung dibebankan kepada anggaran pendapatan dan belanja daerah serta dapat bekerja sama dengan pihak lainnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. PJ Gubernur Lampung juga menyatakan “kami akan memastikan pembiayaan proyek ini tidak hanya bergantung pada APBD”.

F. Keterangan Pemerintah

Pencarian Lokasi Pusat Pemerintahan Provinsi Lampung Yang Baru

Pada tahun 1996, sebelum era reformasi, pemerintah melakukan studi mengenai keberlanjutan Kota Bandar Lampung sebagai pusat pemerintahan Provinsi Lampung. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Anshori Djausal, studi ini didorong oleh konsentrasi aktivitas masyarakat di Kota Bandar Lampung, termasuk sektor pendidikan, kebudayaan, dan ekonomi. Namun, dengan hanya sekitar 40% dari total luas lahan Kota Bandar Lampung yang dianggap layak huni, diperkirakan kota ini tidak akan mampu menampung pertumbuhan penduduk dan ekonomi dalam 20 tahun ke depan. Oleh karena itu, pemerataan pembangunan menjadi penting untuk mengatasi masalah perkotaan seperti keterbatasan lahan dan meningkatnya kemacetan lalu lintas.

Pada saat itu, pemerintah menghadapi dua opsi utama untuk mengatasi keterbatasan kapasitas Bandar Lampung. Pertama, memperluas kota dengan menambah titik parameter atau menggeser batas kota. Kedua, membangun pusat pemerintahan baru di luar kota. Opsi kedua dianggap lebih realistis karena membutuhkan lahan yang luas, kosong, dan berstatus milik negara, untuk meminimalkan konflik lahan dan menekan biaya.

Namun, rencana tersebut terhenti akibat dinamika politik pada masa reformasi. Ketika Bapak Sjachroedin ZP menjabat sebagai Gubernur Lampung pada tahun 2004, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) mulai mempertimbangkan kembali rencana pembangunan pusat pemerintahan baru. Pada pertengahan tahun 2004, pemerintah mulai menyusun pra-desain Kawasan Kota Baru, dengan estimasi kebutuhan lahan sekitar 1.300 hektar.

Dalam proses pencarian lahan, berdasarkan wawancara dengan Bapak Anshori Djausal, M.T., Bapak M. Okta Pura Nugraha, S.T., dan Ibu Ida Susanti, S.T., M.T., pemerintah menemukan tiga wilayah alternatif yang dianggap minim potensi bencana alam dan dinilai efektif untuk dijadikan sebagai Pusat Pemerintahan Provinsi Lampung. Ketiga wilayah tersebut adalah lahan berstatus Kawasan Hutan Produksi Tetap milik Kementerian Kehutanan, yang berlokasi di Kecamatan Natar, Desa Gedong Wani, dan Desa Purwotani di Kecamatan Jati Agung.



KABINET KELUARGA MAHASISWA INSTITUT TEKNOLOGI SUMATERA

Jalan Terusan Ryacudu, Desa Way Hui, Kecamatan Jati Agung
Lampung Selatan 35365 Email : kabinet@km.itera.ac.id



Proses Seleksi Lokasi Pusat Pemerintahan Provinsi Lampung

Setelah mengidentifikasi tiga wilayah alternatif untuk lokasi baru pusat pemerintahan Provinsi Lampung, pemerintah melakukan proses seleksi dengan mempertimbangkan berbagai aspek untuk memilih lokasi yang paling strategis. Salah satu wilayah yang awalnya diinginkan oleh gubernur adalah Kecamatan Natar. Namun, setelah kajian lebih mendalam, diputuskan bahwa Kecamatan Natar kurang ideal sebagai pusat pemerintahan.

Menurut wawancara dengan Bapak Anshori Djausal, M.T., terdapat beberapa alasan mengapa Kecamatan Natar tidak dipilih. Wilayah ini sudah memiliki populasi yang padat, harga lahan yang tinggi, serta lokasinya yang terlalu dekat dengan pusat Kota Bandar Lampung. Relokasi pusat pemerintahan ke Natar diperkirakan tidak akan mendorong penyebaran pertumbuhan penduduk dan ekonomi secara merata, sehingga masalah perkotaan yang ada tidak akan terpecahkan dengan efektif.

Sebaliknya, Desa Purwotani di Kecamatan Jati Agung dianggap lebih strategis. Lokasinya yang berada sekitar 25 km dari pusat Kota Bandar Lampung, 11 km dari Gerbang Tol Kota Baru dan Kawasan Sport Center Lampung, 40 km dari Bandara Radin Inten II, serta 14 km dari Kawasan LARAIN (Unila-Itera-UIN), dan 20 km dari Kawasan Industri KAIL menjadikan Desa Purwotani sebagai pilihan yang lebih tepat. Lokasi ini memungkinkan terjadinya perkembangan kota baru yang lebih seimbang dan merata di masa depan.

Selain itu, dari sisi ketersediaan lahan, Kementerian Kehutanan hanya bersedia melepas lahan seluas 1.308 hektar di Kawasan Hutan Produksi Tetap Gedong Wani Register 40 yang terletak di Desa Purwotani. Dengan mempertimbangkan berbagai faktor ini, pemerintah akhirnya menyepakati bahwa Desa Purwotani di Kecamatan Jati Agung, Kabupaten Lampung Selatan, akan menjadi lokasi baru pusat pemerintahan Provinsi Lampung.

Pengadaan Lahan Kota Baru

Proses pengadaan lahan untuk Kota Baru dimulai dengan langkah penting, mengingat lahan yang dipilih merupakan bagian dari Kawasan Hutan Produksi Tetap. Pemerintah Provinsi Lampung harus mendapatkan persetujuan dan izin dari Kementerian Kehutanan sebelum dapat memulai pembangunan. Proses ini melibatkan beberapa tahapan, termasuk prosedur administratif dan lobi politik.

Pada tahap awal, Gubernur Lampung saat itu, Bapak Sjachroedin ZP, melakukan lobi langsung dengan Menteri Kehutanan. Syarat utama dari Kementerian Kehutanan adalah pemerintah daerah harus menyediakan lahan pengganti dengan luas yang sebanding (rasio 1:1) jika lahan hutan tersebut akan digunakan untuk kepentingan pemerintah. Menurut Bapak M. Okta Pura Nugraha, S.T., “karena lahan Kota Baru sebelumnya



KABINET KELUARGA MAHASISWA INSTITUT TEKNOLOGI SUMATERA

Jalan Terusan Ryacudu, Desa Way Hui, Kecamatan Jati Agung
Lampung Selatan 35365 Email : kabinet@km.itera.ac.id



merupakan milik Kementerian Kehutanan, proses awal lebih ke proses lobbying antar pemerintah daerah dengan pihak kementeriannya, kebetulan pada masa itu menteri asal Lampung juga, Ibu Siti Nurbaya.”

Sejalan dengan itu, Bapak Meydiandra Eka Saputra, S.P.MIP menambahkan, “kemudian pemerintah bermohon ke Kementerian Kehutanan untuk menggunakan lahan tersebut sebagai pusat pemerintahan. Tentunya terdapat prosedur, dan ketentuan saat itu apabila lahan ingin digunakan untuk kepentingan pemerintah, maka pemerintah daerah harus menyiapkan lahan pengganti dengan luas yang sebanding.” Untuk memenuhi ketentuan tersebut, pemerintah segera mencari lahan pengganti dengan luas yang setara, yaitu 1.308 hektar. Lahan pengganti ini berhasil ditemukan di wilayah Areal Penggunaan Lain (APL) yang terletak di Desa Pagar Dewa dan Desa Bujung Dewa, Kecamatan Pagar Dewa, Kabupaten Tulang Bawang Barat, Provinsi Lampung, dengan fungsi sebagai Kawasan Pelestarian Alam.

Setelah lahan pengganti berhasil ditemukan, proses pengadaan lahan berjalan sesuai prosedur. Pada tanggal 23 Agustus 2012, permohonan penggunaan lahan untuk Kota Baru secara resmi disetujui oleh Kementerian Kehutanan. Persetujuan ini tertuang dalam Surat Keputusan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Republik Indonesia tahun 2015 tentang Pelepasan Kawasan Hutan Produksi Tetap dalam Rangka Tukar Menukar Kawasan Hutan untuk Relokasi Pusat Pemerintahan Provinsi Lampung. Lahan yang dilepaskan terletak di Kabupaten Lampung Selatan, Provinsi Lampung, dengan luas 1.308 hektar. Dengan disetujuinya permohonan tersebut, lahan Kota Baru secara resmi dapat digunakan untuk pembangunan, menandai langkah awal relokasi Pusat Pemerintahan Provinsi Lampung.

Kronologis Perencanaan Kawasan Kota Baru

Sejak tahun 2010, Pemerintah Provinsi Lampung telah berhasil membebaskan lahan dari Kementerian Kehutanan dengan tujuan untuk pemindahan pusat pemerintahan Provinsi Lampung. Lahan yang berhasil dibebaskan seluas ± 1.308 hektar direncanakan untuk mencakup berbagai fungsi, termasuk pusat perkantoran pemerintahan daerah, instansi vertikal, wilayah pendidikan, kawasan permukiman, pusat perekonomian dan perdagangan, serta fasilitas pelayanan publik lainnya.

Konsep, visi, dan tujuan perencanaan murni merupakan gagasan dari Gubernur Lampung, Bapak Sjachroedin ZP. Seluruh proses perencanaan disesuaikan dengan keinginan gubernur dan dikoreksi atau diasistensi langsung oleh gubernur. Dinas terkait hanya bertugas menyusun secara teknis dan mengimplementasikan rencana dalam bentuk masterplan.

Menurut Bapak M. Okta Pura Nugraha, S.T., "Gubernur menginisiasi, direktif (dari inovasi dan wawasan gubernur sendiri) Sjachroedin ZP, untuk pemerataan pembangunan



KABINET KELUARGA MAHASISWA INSTITUT TEKNOLOGI SUMATERA

Jalan Terusan Ryacudu, Desa Way Hui, Kecamatan Jati Agung
Lampung Selatan 35365 Email : kabinet@km.itera.ac.id



supaya tidak terlalu sentralis di Kota Bandar Lampung." Ibu Ida Susanti, S.T., M.T. menambahkan, "Kalau penentuan di dalamnya itu benar-benar direncanakan dulu dengan tenaga ahlinya lalu ke BPD. Untuk konsepnya murni dari pemerintah Provinsi Lampung."

Masterplan dirancang dengan menyesuaikan standar teknis yang berlaku, seperti standar teknis bangunan gedung negara dari Cipta Karya, pembangunan jalan dari Bina Marga, serta peraturan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang, dan Peraturan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan. Pedoman ini disesuaikan dengan peruntukannya masing-masing.

Meskipun rancangan masterplan selesai disusun pada tahun 2013, pemerintah telah memulai tahap konstruksi sejak tahun 2011. Pada awal tahap konstruksi, fokus pembangunan mencakup beberapa fasilitas penting seperti kantor gubernur, masjid agung, balai adat, gerbang utama, dan jalan menuju Kota Baru. Berikut adalah rincian tahap konstruksi pembangunan Kota Baru pada tahun 2011-2013:

- Kantor Gubernur
- Balai Adat
- Masjid Agung
- Gerbang Utama
- Pembangunan Jalan

Pada tahun 2013, pemerintah mulai merancang kawasan Kota Baru melalui masterplan. Masterplan awal kawasan Kota Baru mencakup luas lahan ± 1.211 hektar dan terdiri dari enam rencana site plan, yaitu:

1. Pusat Administrasi
2. Pusat Komunitas
3. Area Komersial
4. Pendidikan
5. Perumahan
6. Lapangan Golf

Masterplan ini menjadi pedoman dalam pengembangan Kota Baru ke depan.

Pengelolaan Lahan Kota Baru

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Meydiandra Eka Saputra, setelah pembangunan dimulai, beberapa bangunan di Kota Baru telah selesai dibangun, sementara beberapa lainnya masih dalam tahap konstruksi. Bangunan yang telah selesai meliputi:

- Masjid Agung
- Kantor DPRD
- Sebagian Kantor Gubernur
- Rumah Sakit



KABINET KELUARGA MAHASISWA INSTITUT TEKNOLOGI SUMATERA

Jalan Terusan Ryacudu, Desa Way Hui, Kecamatan Jati Agung
Lampung Selatan 35365 Email : kabinet@km.itera.ac.id



- Rumah Susun
- Bumi Perkemahan Pramuka
- Lapangan Tembak dan Panahan
- Balai Adat
- Embung
- Pos Jaga Kota Baru
- Kantor PU

Beberapa rencana pembangunan yang telah terbangun meliputi:

- Pintu Masuk Kota Baru
- Gapura/Gerbang Kota Baru
- Embung
- Rumah Susun
- Rumah Adat
- Lapangan Tembak dan Panahan
- Bumi Perkemahan Pramuka
- Pos Jaga Kota Baru
- Masjid Agung
- Kantor DPRD
- RS Bandar Negara Husada

Saat ini, dari berbagai bangunan yang telah dibangun, hanya Rumah Sakit Umum Bandar Negara Husada yang sudah beroperasi. Bangunan lainnya masih belum dilanjutkan pembangunannya. Bapak Meydiandra Eka Saputra, S.P.MIP, menjelaskan, “tetapi yang sudah beroperasi baru rumah sakitnya saja.”

Proses pembangunan Kota Baru melibatkan berbagai Organisasi Perangkat Daerah (OPD) dengan peran yang disesuaikan dengan tugas pokok dan fungsi masing-masing. Pada tahap perencanaan, pemerintah provinsi seperti BAPPEDA terlibat. Pada tahap pelaksanaan, Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Cipta Karya bekerja sama dengan jasa ketiga, Kementerian PU, Dinas Bina Marga dan Bina Konstruksi. Selain itu, tiga instansi terkait, yaitu Dinas Pertanian, Dinas Perkebunan, dan Dinas Kehutanan, dilibatkan dalam proses penghijauan. Saat ini, penjagaan kawasan dilakukan oleh BPKAD.

Sekitar tahun 2017-2018, pemerintah telah menyelesaikan sebagian bangunan kantor gubernur, yang sudah dilengkapi dengan pintu, jendela, dan AC (Air Conditioner). Namun, meskipun fasilitas tersebut telah disediakan, bangunan masih belum dimanfaatkan dengan optimal. Kurangnya penjagaan menyebabkan masyarakat dapat mengakses area tersebut dengan mudah.



KABINET KELUARGA MAHASISWA INSTITUT TEKNOLOGI SUMATERA

Jalan Terusan Ryacudu, Desa Way Hui, Kecamatan Jati Agung
Lampung Selatan 35365 Email : kabinet@km.itera.ac.id



Pemerintah mengakui adanya kelalaian dalam penjagaan aset daerah, yang menyebabkan beberapa barang yang telah disediakan mulai hilang secara bertahap. Bapak Meydiandra Eka Saputra, S.P.MIP, mencatat, “tetapi kehilangan tersebut tidak terjadi sekaligus, melainkan bertahap dan sempat ada beberapa oknum yang dilaporkan dan ditahan.”

Alur Pembiayaan Kota Baru

Dalam konteks pelaksanaan pembangunan Kota Baru di Lampung, pendanaan menjadi salah satu isu penting. Berdasarkan peraturan pemerintah, biaya pembangunan tersebut pada umumnya dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), dengan kemungkinan adanya kerjasama dengan pihak lain sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Namun, penjelasan dari Meydiandra Eka Saputra, S.P., MIP, Kepala Bidang Pengelolaan Tanah, memberikan gambaran lebih jelas mengenai sumber dana. Diketahui bahwa pembangunan embung dan kantor PU di Kota Baru Lampung dibiayai melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Sementara itu, pendanaan untuk pembangunan lainnya sepenuhnya mengandalkan APBD, tanpa adanya kerjasama dengan pihak swasta.

Situasi ini berpotensi menyebabkan kendala dalam pelaksanaan pembangunan Kota Baru Lampung Selatan, terutama karena keterbatasan anggaran. Namun, ada harapan di masa depan. Proyek Kota Baru Lampung direncanakan untuk didaftarkan sebagai proyek strategis nasional. Jika status ini terealisasi, ada kemungkinan besar bahwa proyek ini akan menarik minat investor. Dengan demikian, proyek ini berpotensi mendapatkan dukungan dana dari sektor swasta, yang dapat mempercepat dan melanjutkan proses pembangunan yang sedang berlangsung.

G. Keterangan Masyarakat

Dari beberapa yang sudah kami wawancara dari empat narasumber kami mendapatkan informasi mengenai kelanjutan pembangunan kota baru, tuntutan dan keinginan masyarakat. Menurut keterangan Satuan Tugas atau SATGAS Kota Baru, pembangunan kota baru memang akan dilanjutkan hal itu merujuk kepada perkataan PJ Gubernur Lampung, dan masyarakat tidak mempermasalahkan adanya pembangunan Kota Baru kembali, karena berdampak baik kepada masyarakat setempat. Tetapi masyarakat setempat melakukan protes atau unjuk rasa terkait adanya penyewaan lahan dan masih ada beberapa masyarakat yang tidak membayar sewa penggarapan lahan serta tidak ada tindakan terkait pemakaian lahan ilegal tersebut.



KABINET KELUARGA MAHASISWA INSTITUT TEKNOLOGI SUMATERA

Jalan Terusan Ryacudu, Desa Way Hui, Kecamatan Jati Agung
Lampung Selatan 35365 Email : kabinet@km.itera.ac.id



Menurut keterangan (Wagiman, 40 tahun) kepala Dusun Tri Mukti adanya protes yang dilakukan masyarakat selama 2 tahun ke belakang merujuk pada pemerintah melakukan penyewaan lahan merujuk pada RUU Keuangan Negara dan menurut keputusan Gubernur No G/293/VI.02/HK/2022 yang Memutuskan tentang penetapan sewa Kota Baru yang belum dipergunakan untuk kepentingan pembangunan Provinsi Lampung dan mencabut keputusan Gubernur Lampung Nomor G/460/B.X/HK/2012 tentang pemanfaatan lahan Kota Baru yang belum dipergunakan untuk kepentingan pembangunan Provinsi Lampung. Hal ini dapat terjadi akibat adanya perjanjian tak tertulis yang dilakukan masyarakat dengan Gubernur Sjahrudin mengizinkan masyarakat menggunakan lahan selagi belum adanya pembangunan perjanjian ini dilakukan pada saat awal sebelum pembangunan dilakukan.

Masyarakat sudah melakukan tindakan yaitu melakukan pelaporan kepada KEMENKO POLHUKAM Jakarta pada 24 Juli 2024 dan laporan masih ditindaklanjuti dan adanya intervensi dari pemerintah untuk mengajak warga setempat untuk mengikuti aturan Gubernur No G/293/VI.02/HK/2022 agar semua warga membayarkan penyewaan lahan dan tidak ada lagi protes yang dilakukan dan pemakaian lahan secara ilegal.

Harapan masyarakat setempat jika pembangunan Kota Baru dilanjutkan benar-benar dilakukan dan pembangunannya terlihat. Masyarakat juga dapat dilibatkan dalam pembangunannya dan lahan sisa pembangunan masih bisa digarap oleh masyarakat. Masyarakat juga berharap setelah pembangunan dilanjutkan dapat meningkatkan ekonomi, infrastruktur dan kebudayaan sekitar wilayah Kota Baru.

H. Pendapat Akademisi

Lokasi dan Kepemilikan Lahan

Lokasi Kota Baru yang dialokasikan untuk Pemerintah Provinsi Lampung mencakup lahan milik Pemerintah Provinsi serta beberapa bagian yang dimiliki oleh PTPN (Perusahaan Pertanian Nasional). Proses penyediaan lahan ini dinilai lebih mudah dibandingkan dengan pencarian lahan alternatif. Namun, terdapat masalah terkait penggunaan lahan kosong di kawasan tersebut, yang sebagian digunakan oleh masyarakat untuk aktivitas pertanian.

Berdasarkan peraturan yang ada, Pemerintah Provinsi Lampung telah memiliki Surat Keputusan (SK) dan Penetapan Gubernur mengenai penetapan lahan, sehingga secara hukum, penggunaan lahan tersebut tidak bermasalah. Namun, konflik muncul terkait hubungan dengan masyarakat yang memanfaatkan lahan tersebut.



KABINET KELUARGA MAHASISWA INSTITUT TEKNOLOGI SUMATERA

Jalan Terusan Ryacudu, Desa Way Hui, Kecamatan Jati Agung
Lampung Selatan 35365 Email : kabinet@km.itera.ac.id



Konflik dengan Masyarakat dan Kompensasi

Konflik dengan masyarakat terkait penggunaan lahan menjadi masalah utama. Sebagai solusi, pemerintah berencana memberikan kompensasi kepada masyarakat yang menggunakan lahan tersebut, yang akan dihitung berdasarkan luas garapan yang mereka gunakan. Namun, perjanjian yang tidak tertulis dan kurangnya dokumentasi resmi menyebabkan kesulitan dalam penanganan konflik.

Sebelum penetapan tarif kompensasi dilakukan, seharusnya pengumpulan data dilakukan secara menyeluruh terhadap semua anggota masyarakat yang menggarap lahan. Keterbatasan informasi dan komunikasi yang tidak menyeluruh menyebabkan kesan bahwa kebijakan tarif tiba-tiba, dan beberapa oknum memperbesar masalah ini untuk kepentingan pribadi.

Kesalahan Administratif dan Penetapan Lahan

Pada tahun 2010, terdapat kesalahan administratif terkait data yang mengakibatkan lahan yang seharusnya dialokasikan menjadi bagian dari kawasan hutan produksi. Kesalahan ini bukan merupakan tanggung jawab Pemerintah Provinsi Lampung, melainkan kesalahan dari pihak Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan (MENLHK). Kesalahan administratif ini mempengaruhi proses pelepasan lahan oleh MENLHK dan pengelolaan lahan yang seharusnya dapat digunakan untuk pengembangan Kota Baru.

Masukan Terkait Pembangunan Kota Baru

Dari sisi perencanaan, meskipun perencanaan Kota Baru sudah sejalan dengan Masterplan, beberapa perhatian tambahan diperlukan untuk menjadikannya kota yang lebih dinamis dan tidak hanya berfungsi sebagai tempat kerja. Masterplan saat ini menunjukkan bahwa pusat pengembangan terletak di lahan milik Pemerintah Provinsi (PEM PROV) seluas sekitar 500 hektar, yang direncanakan untuk mencakup area komersial, permukiman, dan ruang terbuka hijau (RTH). Sebagai langkah awal, pembangunan pusat pemerintahan akan dijadikan fondasi utama. Pusat pemerintahan ini diharapkan dapat mendukung berbagai kegiatan dan fungsi yang penting bagi perkembangan kota secara keseluruhan.

I. Konklusi

Pj Gubernur Lampung, Samsudin, bertekad melanjutkan pembangunan kompleks perkantoran Pemprov Lampung di Kota Baru, Jati Agung, Lampung Selatan. Ia berencana mengusulkan Kota Baru sebagai bagian dari program strategis nasional atau kawasan



KABINET KELUARGA MAHASISWA INSTITUT TEKNOLOGI SUMATERA

Jalan Terusan Ryacudu, Desa Way Hui, Kecamatan Jati Agung
Lampung Selatan 35365 Email : kabinet@km.itera.ac.id



ekonomi khusus pemerintah pusat untuk mengurangi ketergantungan pembiayaan dari APBD. Samsudin juga mengungkapkan harapannya agar pembangunan ini dapat diteruskan oleh gubernur terpilih selanjutnya, serta memberikan dampak positif bagi perekonomian masyarakat sekitar. Sebagai langkah awal, Pemprov Lampung akan menyelenggarakan upacara HUT RI 17 Agustus 2024 di Kota Baru. Dalam kesempatan tersebut, Samsudin meminta dukungan dan pengalaman dari mantan Gubernur Lampung, Sjahrudin ZP, yang menyambut baik rencana tersebut dan berharap agenda kebudayaan juga kembali digalakkan di bawah kepemimpinan Samsudin. Sjahrudin menyatakan siap mendukung pembangunan Lampung bersama Samsudin.

Menurut masyarakat mereka mendukung pelanjutan pembangunan Kota Baru. masyarakat masih mempertanyakan latar belakang peraturan pemerintah tentang penyewaan lahan, agar pemanfaatan lahan kota baru dapat dimanfaatkan secara maksimal. Permintaan masyarakat agar hal tersebut tidak diberlakukan sewa dan diberlakukannya perjanjian tidak tertulis dengan Gubernur Sjahrudin dan UU agraria. Dalam hal ini mereka berharap pemerintah dapat memberikan hak untuk menggarap tanah yang belum terbangun pada kawasan Kota Baru dan diikuti sertakan dalam pembangunan kawasan Kota Baru.

Proses perencanaan dan pengelolaan lahan di Kota Baru menunjukkan bahwa relokasi pusat pemerintahan Provinsi Lampung ke lokasi baru adalah langkah strategis untuk mengatasi keterbatasan kapasitas Kota Bandar Lampung dan mempercepat pemerataan pembangunan. Pemilihan Desa Purwotani di Kecamatan Jati Agung sebagai lokasi baru didasarkan pada pertimbangan minimnya risiko bencana alam dan ketersediaan lahan yang memadai. Meskipun pembangunan dan perencanaan telah dimulai sejak 2011 dan sejumlah fasilitas penting telah dibangun, masih terdapat tantangan signifikan, seperti konflik dengan masyarakat, kelalaian dalam pemeliharaan aset, dan ketidakefektifan penggunaan fasilitas, yang harus diatasi untuk memastikan kesuksesan dan keberlanjutan pengembangan Kota Baru.

Pengalokasian dan pengelolaan lahan untuk Kota Baru menghadapi berbagai tantangan, seperti konflik dengan masyarakat yang menggunakan lahan untuk pertanian dan isu administratif terkait penetapan lahan. Meskipun Pemerintah Provinsi Lampung memiliki SK dan Penetapan Gubernur yang sah, serta merencanakan kompensasi bagi masyarakat, masalah timbul akibat perjanjian tidak tertulis dan kurangnya dokumentasi resmi yang menghambat penyelesaian sengketa. Selain itu, kesalahan administratif pada tahun 2010 yang melibatkan Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan turut memengaruhi proses pelepasan lahan, menambah kompleksitas dalam pengelolaan lahan untuk pengembangan Kota Baru.

Pengembangan Kota Baru bertujuan untuk menciptakan pusat pertumbuhan yang strategis dan terencana di Provinsi Lampung, dengan fokus pada peningkatan aksesibilitas, budaya, dan ekonomi. Kawasan ini dirancang untuk mengatasi masalah yang dihadapi Kota



KABINET KELUARGA MAHASISWA INSTITUT TEKNOLOGI SUMATERA

Jalan Terusan Ryacudu, Desa Way Hui, Kecamatan Jati Agung
Lampung Selatan 35365 Email : kabinet@km.itera.ac.id



Bandar Lampung, seperti kemacetan, banjir, dan kawasan kumuh, serta diharapkan mendapatkan dukungan sebagai proyek strategis nasional. Meskipun telah mengalami keterlambatan, seperti terbukti dari penggunaan Kota Baru dalam upacara HUT ke-79 RI setelah 14 tahun, rencana pembangunan meliputi pembagian area untuk pusat pemerintahan, pendidikan, perumahan, komersial, dan ruang hijau. Pemerintah Provinsi Lampung berkomitmen untuk melanjutkan pengembangan kawasan ini guna mewujudkan visi Kota Baru sebagai pusat pertumbuhan baru yang berkelanjutan.





KABINET KELUARGA MAHASISWA INSTITUT TEKNOLOGI SUMATERA

Jalan Terusan Ryacudu, Desa Way Hui, Kecamatan Jati Agung
Lampung Selatan 35365 Email : kabinet@km.itera.ac.id



DAFTAR PUSTAKA

- Antara News Lampung. (2024). Gubernur Lampung terpilih diminta lanjutkan pembangunan Kota Baru. Diakses dari <https://lampung.antaranews.com/berita/737803/gubernur-lampung-terpilih-diminta-lanjutkan-pembangunan-kota-baru>
- Detik. (2024). Hari Tani Nasional: Ratusan petani di Lampung unjuk rasa terhadap Pemprov. Diakses dari <https://www.detik.com/sumbagsel/berita/d-6950029/hari-tani-nasional-ratusan-petani-di-lampung-unjuk-rasa-terhadap-pemprov>
- Djunaidi, A. (n.d.). Periode kedua Arinal Djunaidi prioritaskan pembangunan Kota Baru. Lintas Lampung. Diakses dari <https://web.lintaslampung.com/periode-kedua-arinal-djunaidi-prioritaskan-pembangunan-kota-baru/>
- Instagram. (2024). Post by @c9z2qg3ssb1. Diakses dari <https://www.instagram.com/p/C9z2qg3SSb1/?igsh=cDdjdHg5a2htOGlk>
- Instagram. (2024). Post by @C-r88yspmgl. Diakses dari <https://www.instagram.com/p/C-r88ySPMGl/?igsh=ZzNtdDN5YWpweHgy>
- Instagram. (2024). Post by @C-uaqk4p3ne. Diakses dari <https://www.instagram.com/p/C-uaqK4P3ne/?igsh=MWwwd3dpaDhpcTZkZQ==>
- Instagram. (2024). Reel by @c-xni3np3q-. Diakses dari <https://www.instagram.com/reel/C-xni3nP3q-/?igsh=MWttenpzMnYyNXU5bA==>
- Izhar, R. (2024). Pembahasan Mengenai Kotabaru (Wawancara dengan Dosen PWK). Institut Teknologi Sumatera.
- Lampung Prov. (2024). Pj Gubernur Lampung dorong keberlanjutan pembangunan Kota Baru sebagai pusat pertumbuhan baru di Provinsi Lampung. Diakses dari <https://lampungprov.go.id/detail-post/pj-gubernur-lampung-dorong-keberlanjutan-pembangunan-kota-baru-sebagai-pusat-pertumbuhan-baru-di-provinsi-lampung>
- Lampung Tribunnews. (2024). Pj Gubernur Lampung sebut Kota Baru jadi mesin pertumbuhan pembangunan. Diakses dari



**KABINET KELUARGA MAHASISWA
INSTITUT TEKNOLOGI SUMATERA**

Jalan Terusan Ryacudu, Desa Way Hui, Kecamatan Jati Agung
Lampung Selatan 35365 Email : kabinet@km.itera.ac.id



<https://lampung.tribunnews.com/2024/08/15/pj-gubernur-lampung-sebut-kota-baru-jadi-mesin-pertumbuhan-pembangunan>

Marthatia, S. F. (2024). Kajian peluang dan tantangan terkait keberlanjutan pembangunan kota baru (Laporan Tugas Akhir). Institut Teknologi Sumatera.

Muctar. (2024). Hasil wawancara tentang pembangunan Kota Baru, Desa Sumber Rezeki, Dusun Trimukti. (Wawancara).

Pemerintah Republik Indonesia. (2014). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Jakarta: Sekretariat Negara.

Rilis.id. (2024). Catat, tiga calon gubernur janji lanjutkan Kota Baru jika terpilih. Diakses dari <https://rilis.id/Politika/Berita/Catat-Tiga-Calon-Gubernur-Janji-Lanjutkan-Kota-Baru-Jika-Terpilih-vsm5DKb>

Riyadi. (2024). Hasil wawancara tentang pembangunan Kota Baru, Desa Sumber Rezeki, Dusun Trimukti. (Wawancara).

Rilis.id. (2024). Catat, tiga calon gubernur janji lanjutkan Kota Baru jika terpilih. Diakses dari <https://rilis.id/Politika/Berita/Catat-Tiga-Calon-Gubernur-Janji-Lanjutkan-Kota-Baru-Jika-Terpilih-vsm5DKb>

Tanpa Nama. (2024). Wawancara mengenai pelanjutan pembangunan Kota Baru dan kebijakan sewa lahan. (Wawancara).

Wagiman. (2024). Hasil wawancara tentang pembangunan Kota Baru, Desa Sumber Rezeki, Dusun Trimukti. (Wawancara).