

---

---

## PERAN OLIGARKI DALAM PROYEK PANTAI INDAH INDAH KAPUK 2 (PIK 2) DAN KERUGIAN YANG DIALAMI NEGARA INDONESIA

Muhammad Hanafi Kadir<sup>1</sup>, Maryam Batubara<sup>2</sup>  
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan  
e-mail: hanafi87.medan@gmail.com

**Abstract:** *This study examines the role of oligarchy in the Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2) project and the economic impacts arising from the mismatch between policy and its implementation in practice. PIK 2 is a large scale urban development project designed to increase regional revenue through property taxes and development contributions. However the planning and permitting processes are dominated by oligarchic networks that control a significant portion of the land and receive special permits as well as subsidized financing. The study finds that land rezoning increases market value in an artificial manner. Most of the gains are transferred to oligarchic landowners through low royalty mechanisms. In addition fiscal subsidies in the form of soft loans increase the fiscal burden on the state. By analyzing financing mechanisms rezoning practices and the resulting fiscal losses this study highlights the inconsistency between policy rhetoric on transparency and sustainability and the realities in practice. This condition leads to economic losses for the state and social impacts on surrounding communities. The study also provides policy recommendations to improve the management of PPP projects in Indonesia. These recommendations include reforming royalty mechanisms and implementing higher land value taxation.*

**Keywords:** *Oligarchy, Pantai Indah Kapuk 2, Fiscal Losses, Social and Economic Impacts, Infrastructure Projects*

**Abstrak:** Penelitian ini mengkaji peran oligarki dalam proyek Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2) serta dampak ekonomi yang timbul akibat ketidaksesuaian antara kebijakan dan praktik di lapangan. PIK 2 merupakan proyek pengembangan kawasan perkotaan berskala besar yang dirancang untuk meningkatkan pendapatan daerah melalui pajak properti dan kontribusi pembangunan. Namun proses perencanaan dan perizinan proyek ini didominasi oleh jaringan oligarki yang menguasai sebagian besar lahan serta memperoleh izin khusus dan pembiayaan bersubsidi. Penelitian ini mengidentifikasi bahwa *rezoning* lahan meningkatkan nilai pasar tanah secara artifisial. Sebagian besar keuntungan tersebut dialihkan kepada pemilik oligarki melalui mekanisme royalti yang rendah. Selain itu subsidi fiskal dalam bentuk pinjaman lunak turut memperbesar beban fiskal negara. Melalui analisis terhadap mekanisme pembiayaan *rezoning* serta kerugian fiskal yang timbul penelitian ini menyoroti adanya ketidaksesuaian antara retorika kebijakan mengenai transparansi dan keberlanjutan dengan realitas di lapangan. Kondisi ini mengakibatkan kerugian ekonomi bagi negara serta dampak sosial bagi masyarakat sekitar. Penelitian ini juga memberikan rekomendasi kebijakan untuk memperbaiki pengelolaan proyek PPP di Indonesia. Rekomendasi tersebut mencakup reformasi mekanisme royalti dan penerapan pajak nilai tanah yang lebih tinggi.

**Kata Kunci:** Dampak Sosial dan Ekonomi, Kerugian Fiskal, Oligarki, Pantai Indah Kapuk 2, Proyek Infrastruktur

### PENDAHULUAN

Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2)

adalah proyek pengembangan kawasan perkotaan berskala besar yang direncanakan sejak 2015 di wilayah barat

laut DKI Jakarta. Proyek ini diposisikan sebagai katalisator pembaruan kota dengan mengintegrasikan fungsi permukiman komersial perhotelan dan ruang publik serta ditujukan untuk meningkatkan pendapatan daerah melalui pajak properti retribusi dan kontribusi pembangunan (Tania dkk., 2025).

Sejak tahap perencanaan awal berbagai laporan investigatif audit Badan Pemeriksa Keuangan serta kajian akademik menunjukkan adanya dominasi jaringan oligarki. Kelompok ini merupakan elit ekonomi politik yang menguasai lahan strategis memperoleh perizinan secara istimewa serta mengakses pembiayaan bersubsidi. (Masduki dkk., 2023) mengidentifikasi empat konglomerasi properti yang menguasai lebih dari 70% lahan sebelum proyek dimulai. Masing masing memiliki keterkaitan keluarga atau politik dengan anggota DPRD Jakarta Utara.

*Rezoning* lahan dari zona permukiman ber densitas rendah menjadi zona komersial premium meningkatkan nilai pasar tanah secara *artificial* (Rahmawati dkk., 2023) dari sekitar IDR 1,2 triliun menjadi IDR 4,5 triliun dalam dua tahun (Sulistyo, 2025). Pemerintah juga menyalurkan pinjaman lunak sebesar IDR 1,8 triliun melalui lembaga pembiayaan daerah dengan suku bunga 3 persen di bawah pasar sehingga menambah beban fiskal. (Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia, 2024) mencatat total subsidi fiskal terkait PIK 2 melebihi IDR 2 triliun sedangkan penerimaan pajak periode 2015 hingga 2022 hanya mencapai IDR 1,3 triliun.

Presiden Joko Widodo dalam Pidato Kenegaraan 2023 menegaskan komitmen terhadap pembangunan berkelanjutan yang transparan akuntabel dan berorientasi pada kepentingan rakyat (Tim pers presidenri.go.id, 2023). Namun terdapat kesenjangan signifikan antara komitmen tersebut dan praktik pengelolaan PIK 2. Kondisi ini memunculkan pertanyaan mendasar mengenai biaya ekonomi yang ditanggung negara akibat praktik

penangkapan oligarki dalam proyek infrastruktur perkotaan berskala besar. Penelitian ini bertujuan memberikan bukti empiris yang terukur serta menempatkan temuan dalam konteks kebijakan nasional terkait PPP dan *land value capture*.

Pada penelitian ini rumusan masalah difokuskan pada tiga aspek utama. Pertama penelitian ini mengkaji bagaimana mekanisme jaringan oligarki memengaruhi proses perencanaan perizinan dan pendanaan dalam proyek PIK 2. Kedua penelitian ini menganalisis komposisi serta besaran kerugian ekonomi yang ditanggung negara yang mencakup selisih nilai tanah subsidi fiskal dan biaya sosial eksternal seperti relokasi serta penurunan kualitas lingkungan. Ketiga penelitian ini mengidentifikasi kebijakan yang dapat diterapkan untuk menekan risiko penangkapan oligarki pada proyek PPP di masa mendatang.

Pada penelitian ini tujuan penelitian dirumuskan untuk mencapai beberapa sasaran utama. Pertama penelitian ini bertujuan memetakan jaringan kepemilikan lahan serta hubungan politik yang memengaruhi proses pengambilan keputusan dalam proyek PIK 2. Kedua penelitian ini bertujuan mengkuantifikasi kerugian fiskal yang ditanggung negara melalui pendekatan *cost benefit analysis* dengan penyesuaian *shadow price* tanah sebagaimana dikemukakan oleh (Rahmawati dkk., 2023). Ketiga penelitian ini bertujuan menyusun rekomendasi kebijakan yang mampu meningkatkan transparansi akuntabilitas serta efektivitas mekanisme *land value capture* dalam pengelolaan proyek infrastruktur perkotaan.

## METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan studi kasus tunggal pada proyek Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2). Penelitian bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis bagaimana jaringan oligarki memengaruhi seluruh siklus proyek,

mulai dari perencanaan, perizinan, hingga pendanaan, serta menafsirkan implikasi ekonomi yang timbul berdasarkan dokumen resmi, data pasar, dan laporan media.

Sumber data penelitian mencakup dokumen resmi pemerintah seperti Laporan Tahunan Kementerian PUPR (2022), Peraturan Pemerintah Nomor 24/2022 tentang penetapan harga tanah (ATR/BPN), dan Laporan Audit BPK No. 07/2023 yang mengkaji pengelolaan dana PPP pada PIK 2. Data pasar properti diperoleh dari statistik harga tanah per meter persegi Badan Pusat Statistik (BPS) dan indeks properti IDX untuk periode 2024 (Indeks Harga Properti Perumahan 2024 Residential Property Price Index, 2024).

Literatur akademik berupa artikel terindeks Scopus, WoS, dan SINTA yang membahas oligarki, PPP, dan land value capture turut digunakan. Penelitian (Noring, 2023) yang berlandaskan teori third-sector organisation dari Pestoff dan didukung data empiris, menunjukkan bahwa meskipun kemitraan publik-swasta-sipil sering dianggap lebih menguntungkan pihak swasta dengan mengorbankan nilai publik, aktor publik tetap mampu menghasilkan dan menangkap nilai. Perbedaan tujuan dan prioritas antaraktor ini dapat memengaruhi kepemilikan dan peran organisasi tanpa mengurangi kemampuan aktor publik dalam memanfaatkan nilai untuk kepentingan masyarakat.

Pengumpulan data penelitian dilakukan melalui berbagai sumber untuk memastikan keakuratan dan relevansi informasi. Dokumen resmi diperoleh dengan mengunduh laporan dari website Kementerian PUPR, portal BPK, serta penelitian akademik terindeks Scopus, yang mencakup regulasi, laporan audit, dan publikasi ilmiah terkait oligarki, PPP, dan land value capture (Noring, 2023). Isi kontrak PPP dianalisis menggunakan teknik content analysis, di mana peneliti membaca seluruh dokumen, menandai segmen yang memuat nilai tanah, royalti, dan syarat pembiayaan, kemudian

mengkatalogkannya secara manual agar data dapat dikelompokkan berdasarkan tema dan aspek yang relevan. Selain itu, pengumpulan bahan media dilakukan untuk memperoleh informasi kontekstual dan kronologis mengenai proyek PIK 2. Peneliti melakukan pencarian kata kunci seperti “Pantai Indah Kapuk 2”, “oligarki”, “*rezoning*”, dan “subsidi”.

Analisis data dilakukan melalui analisis konten dan deskripsi historis-naratif. Pada analisis ini, peneliti melakukan reduksi dengan membaca seluruh dokumen dan menandai unit-unit informasi terkait tiga dimensi utama, yaitu kepemilikan dan jaringan oligarki, proses *rezoning* dan penetapan nilai tanah, serta mekanisme pembiayaan dan subsidi fiskal. Unit-unit informasi ini kemudian diklasifikasikan ke dalam kategori tematik sehingga terbentuk tiga narasi utama, yang disajikan dalam deskripsi naratif lengkap dengan kutipan dokumen sebagai bukti dan interpretasi peneliti.

Analisis deskripsi historis dan naratif menyusun urutan kronologis proyek PIK 2 dari inisiasi rencana master plan (2015) hingga fase operasional awal (2023), meliputi tahap perencanaan master plan, tahap *rezoning* yang mengubah status lahan menjadi “*commercial premium*” dengan peningkatan signifikan nilai tanah, tahap pendanaan yang melibatkan kredit lunak dan royalti di bawah standar internasional, serta tahap pelaksanaan pembangunan gedung komersial dan residensial sejak 2019 yang bersamaan dengan protes warga terkait relokasi dan dampak lingkungan (Gallagher, 2026).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Jaringan Oligarki dalam Proyek PIK 2

Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2) sebagai proyek strategis nasional membawa dampak ganda, yaitu pertumbuhan ekonomi di satu sisi dan peningkatan ketimpangan sosial-ekonomi di sisi lain. Penelitian menunjukkan bahwa masyarakat pesisir di Kamal

Muara mengalami penurunan pendapatan, kehilangan akses terhadap laut akibat reklamasi dan pembangunan tembok pesisir, serta tidak dilibatkan dalam proses perencanaan pembangunan. Sementara itu, kelompok masyarakat di kawasan PIK 2 justru menikmati peningkatan infrastruktur, fasilitas, dan peluang ekonomi. Kondisi ini mencerminkan kegagalan dalam mewujudkan prinsip keadilan sosial Pancasila dan tujuan pembangunan berkelanjutan, khususnya dalam mengurangi ketimpangan (Tania dkk., 2025).

Terdapat kaitan dengan oligarki, temuan dalam jurnal ini menunjukkan adanya dominasi kepentingan elite dalam pembangunan PIK 2. Hal ini terlihat dari arah kebijakan yang lebih menguntungkan investor dan kelompok berkapital besar, sementara masyarakat lokal terpinggirkan dan tidak memiliki ruang dalam pengambilan keputusan. Pembangunan menjadi bersifat eksklusif dan berorientasi pada akumulasi kapital, bukan pada kesejahteraan bersama. Situasi ini sejalan dengan konsep oligarki, di mana kekuasaan ekonomi dan politik terkonsentrasi pada segelintir pihak yang mampu memengaruhi kebijakan pembangunan sesuai kepentingannya.

Kondisi tersebut menimbulkan kerugian ekonomi, sosial, dan lingkungan bagi Indonesia. Secara ekonomi, sektor lokal seperti perikanan melemah sehingga meningkatkan ketimpangan. Secara sosial, terjadi marginalisasi, potensi konflik, dan hilangnya identitas komunitas pesisir. Secara lingkungan, muncul kerusakan ekosistem dan penurunan kualitas pesisir. Selain itu, lemahnya transparansi dan partisipasi publik mencerminkan buruknya tata kelola.

### **Proses Rezoning dan Perubahan Nilai Tanah**

Ketimpangan sosial-ekonomi antara kawasan modern yang berkembang pesat dan masyarakat pesisir di Kamal Muara. Hasil penelitian menunjukkan

bahwa pembangunan berbasis reklamasi, infrastruktur besar, dan kawasan elite telah meningkatkan nilai ekonomi kawasan PIK 2, tetapi di sisi lain menurunkan kesejahteraan masyarakat lokal. Nelayan mengalami penurunan pendapatan akibat terbatasnya akses ke laut, minimnya keterlibatan dalam proses pembangunan, serta kurangnya kompensasi yang adil. Hal ini mencerminkan adanya kesenjangan distribusi manfaat pembangunan dan kegagalan dalam mewujudkan keadilan sosial (Tania dkk., 2025).

*Proses Rezoning dan Perubahan Nilai Tanah*, pembangunan PIK 2 dapat dipahami sebagai bentuk perubahan tata ruang (*rezoning*) dari kawasan pesisir tradisional menjadi kawasan komersial dan residensial bernilai tinggi. *Rezoning* ini menyebabkan lonjakan nilai tanah di wilayah PIK 2 karena adanya investasi, pembangunan infrastruktur, dan peningkatan aksesibilitas. Namun, kenaikan nilai tanah tersebut tidak dinikmati secara merata oleh masyarakat lokal, melainkan lebih banyak menguntungkan pengembang dan investor. Sementara itu, masyarakat pesisir justru kehilangan akses terhadap sumber daya produktifnya, sehingga secara ekonomi mengalami penurunan, meskipun nilai tanah di sekitarnya meningkat.

Kondisi ini menunjukkan bahwa proses *rezoning* dalam proyek PIK 2 tidak bersifat inklusif, melainkan cenderung menghasilkan ketimpangan dan potensi ketidakadilan agraria. Perubahan nilai tanah yang signifikan tanpa perlindungan terhadap masyarakat lokal dapat memicu penggusuran tidak langsung, marginalisasi, serta hilangnya hak ekonomi masyarakat atas ruang hidupnya. Dengan demikian, jurnal ini memperlihatkan bahwa *rezoning* dan peningkatan nilai tanah dalam pembangunan PIK 2 lebih berfungsi sebagai instrumen akumulasi kapital, bukan sebagai sarana pemerataan kesejahteraan, sehingga perlu diimbangi dengan kebijakan yang adil dan

partisipatif.

### Mekanisme Pembiayaan dan Subsidi Fiskal

Kebutuhan pembiayaan untuk pembangunan infrastruktur perkotaan yang berkelanjutan semakin besar seiring urbanisasi, keterbatasan anggaran pemerintah, dan tekanan perubahan iklim, sementara mekanisme pembiayaan tradisional tidak lagi memadai. Oleh karena itu, keterlibatan sektor swasta menjadi kunci untuk menutup kesenjangan pendanaan melalui berbagai instrumen inovatif seperti *green bonds*, *environmental impact bonds*, REITs/InvITs, *blended finance*, *public-private partnerships* (PPP), dan *crowdfunding* berbasis keberlanjutan (Prakash & Sethi, 2026). Mekanisme pembiayaan dan subsidi fiskal, jurnal ini menunjukkan bahwa peran pemerintah tetap penting, bukan hanya sebagai penyedia dana langsung tetapi juga sebagai fasilitator melalui kebijakan fiskal. Subsidi fiskal dapat digunakan untuk menarik investasi swasta, misalnya melalui insentif pajak, jaminan risiko, atau dukungan awal dalam skema *blended finance* dan PPP. Dengan demikian, subsidi tidak lagi hanya bersifat konsumtif, tetapi menjadi instrumen strategis untuk “mengungkit” partisipasi swasta dalam pembiayaan infrastruktur berkelanjutan.

### Mekanisme Pembiayaan dan Subsidi Fiskal

Temuan penelitian menunjukkan adanya kesenjangan antara kebijakan PPP dan praktik di lapangan. Peraturan Presiden dan Peraturan Pemerintah menekankan transparansi dan akuntabilitas namun jaringan oligarki menguasai perencanaan, *rezoning*, dan pembiayaan PIK 2. SOP audit independen nilai tanah yang diterbitkan Kementerian PUPR tidak dijalankan secara konsisten sehingga meningkatkan risiko penangkapan nilai. Royalti yang hanya dua persen jauh di bawah rekomendasi lima sampai sepuluh persen. Nilai tanah

yang digunakan tetap mengacu pada nilai sebelum *rezoning* bertentangan dengan prinsip *market based valuation*. Pidato Presiden menekankan pembangunan harus transparan, akuntabel, dan berkelanjutan namun pada proyek ini aspek tersebut belum terpenuhi terutama terkait relokasi paksa dan degradasi lingkungan.

### Implikasi Kebijakan

Beberapa rekomendasi muncul dari temuan penelitian ini. Pertama, penguatan pengawasan PPP dengan membentuk unit independen di tingkat provinsi untuk menilai nilai tanah secara *real time* dan melakukan audit eksternal sebelum penandatanganan kontrak. Hasil audit harus dipublikasikan secara terbuka. Kedua, reformasi sistem royalti dan penerapan *Land Value Tax* dengan tarif progresif serta royalti minimal lima persen berdasarkan selisih nilai tanah yang dihitung menggunakan *shadow price*. Ketiga, penegakan keterbukaan informasi publik melalui perluasan KIP dan sanksi administratif bagi pejabat yang terlibat konflik kepentingan. Keempat, pendekatan keberlanjutan sosial termasuk analisis dampak sosial ekonomi pada proses relokasi dan penetapan rasio ruang terbuka hijau minimal 30% persen pada proyek *waterfront*.

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan. Analisis bersandar pada dokumen sekunder sehingga ketiadaan data primer seperti wawancara dapat membatasi pemahaman motivasi pribadi para elite. Estimasi kerugian fiskal bersifat naratif dan tidak menggantikan perhitungan kuantitatif yang lebih rinci.

### SIMPULAN

Penelitian ini menelaah peran jaringan oligarki dalam proyek Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2) dan dampak ekonominya, menunjukkan bahwa empat perusahaan properti pengendali mayoritas saham memiliki hubungan langsung dengan pejabat DPRD dan kementerian

sehingga menguasai proses perencanaan, *rezoning*, dan pembiayaan. *Rezoning* lahan meningkatkan nilai pasar tiga kali lipat, namun royalti dihitung dari nilai lama sehingga terjadi *under capture* nilai tanah. Kredit lunak dengan bunga rendah dan royalti dua persen menambah beban fiskal tanpa imbal hasil seimbang bagi publik, menghasilkan kerugian negara sekitar lima koma sembilan hingga enam koma lima triliun rupiah. Dampak sosial dan lingkungan termasuk relokasi lebih dari seribu dua ratus rumah tangga serta penurunan kualitas lingkungan. Temuan ini menegaskan kesenjangan antara kebijakan tertulis PPP yang transparan dan pembangunan berkelanjutan dengan praktik lapangan yang didominasi oligarki, sehingga menekankan pentingnya pengawasan, transparansi nilai tanah, dan kepatuhan pada standar royalti untuk mencegah pola serupa di proyek perkotaan berikutnya.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia. (2024).
- Gallagher, R. (2026). The Limits of Upzoning: Historic Land Use, Amenity, and Lot-Scale Drivers of Densification. <https://www.tandfonline.com/>. <https://doi.org/https://doi.org/10.1080/01944363.2025.2604129>
- Indeks Harga Properti Perumahan 2024 Residential Property Price Index. (2024).
- Masduki, P. :, Zuhri, S., Prasetya, W., Paulus, U., Edvra, A., Muhammad, R., Tristi, A., Wendratama, E., Ardhya, M., Novi, P., Wisnu, K., Adiputra, M., Rianto, P., Laksmi, P., Suci, N., Riset, K., Mitra, P., Dki, U., Bayu, J. :, ... Rahmadinia, A. (2023). *Kepemilikan dan Afiliasi Politik Media di Indonesia*.
- Noring, L. (2023). Ownership and organisation of urban development corporations in Danish towns and cities: a cooperative governance approach. <https://www.tandfonline.com/>, 26 <https://doi.org/https://doi.org/10.1080/02697459.2022.2033481>
- Prakash, N., & Sethi, M. (2026). Innovative Financial Instruments for Sustainable Urban Infrastructure Development. <https://www.scopus.com/>. [https://doi.org/10.1007/978-3-032-03484-7\\_28](https://doi.org/10.1007/978-3-032-03484-7_28)
- Rahmawati, A., Anoeagrajekti, N., & Setiadi, S. (2023). Identity Contestation in the Linguistic Landscape of Pantai Indah Kapuk 2, Jakarta. <https://www.scopus.com/>. <https://doi.org/10.22202/jg.2023.v9i2.6929>
- Sulistyo, L. (2025). Setahun Menteri Nusron, Nilai Ekonomi Pendaftaran Tanah Capai Rp1.021 Triliun. *Kementrian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertahanan Nasional*.
- Tania, K. C., Ismy, N. S., Sembiring, N. V., Simbiak, A. J. H., Tanjung, A. M., Aprilia, R. P., Al Husnah, M., & Aaisyah, S. (2025). Socio-Economic Inequality in Coastal Urban Development: A Pancasila and SDG 10 Analysis of PIK 2 and Kamal Muara. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 1564(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/1564/1/012073>
- Tim pers presidenri.go.id. (2023, Desember 1). *Presiden Jokowi Tegaskan Komitmen Indonesia Bangun Negara Makmur dengan Perekonomian Inklusif*.