



Dr. Rd. Heri Solehudin Atmawidjaja

SOSIAL POLITIK BISNIS APARTEMEN

Sebuah Kajian Kebijakan

Pengantar:

Prof. Amir Santoso, M.Soc.Sc., Ph.D.

(Guru Besar Sosial Politik Universitas Indonesia)

SOSIAL POLITIK BISNIS APARTEMEN

Sebuah Kajian Kebijakan

Dr. Rd. Heri Solehudin Atmawidjaja

Sambutan:

Dr. Ir. Muhammad Najib, M.Sc.
(Duta Besar RI untuk Kerajaan Spanyol)

CV. Semesta Irfani Mandiri

SOSIAL POLITIK BISNIS APARTEMEN

Sebuah Kajian Kebijakan

Penulis:

Dr. Rd. Heri Solehudin Atmawidjaja

Editor:

Abdul Aziz SR, Novi A. Praptiningsih, Erna Budiarti, Rafa Basyirah

Penata Letak:

Rafa Basyirah & Ahmad Soleh

Desain Sampul:

Ahmad Soleh

Cetakan I, Desember 2023 | Ukuran: 15x23 cm
Tebal: xv + 321 halaman | ISBN: 978-623-5929-94-1

Diterbitkan oleh:

CV. Semesta Irfani Mandiri

Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat.

E-mail: bukuirfani@gmail.com

Website: www.penerbitirfani.com

Instagram & Twitter: @penerbitirfani

WhatsApp: 087789272795

All Right Reserved

Hak cipta dilindungi undang-undang.

Dilarang menyalin dan menyebarkan sebagian atau seluruh isi buku tanpa izin tertulis dari penerbit.

PRAWACANA PENULIS

Pembangunan apartemen di DKI Jakarta tidak hanya merupakan proyek konstruksi semata, tetapi juga mencerminkan kebijakan politik yang berkaitan dengan tata ruang, ekonomi, dan kehidupan sosial masyarakat. Sebagai kota yang terus berkembang, Jakarta menghadirkan tantangan dan peluang yang tak terbatas bagi para pemimpin bisnis dan inovator untuk menciptakan masa depan yang lebih baik. Dalam setiap proyek properti yang dibangun, terpacu harapan untuk mewujudkan kota yang lebih hijau, inklusif, dan ramah lingkungan bagi generasi mendatang di tengah riuhnya bisnis dan arus urbanisasi. Keterbatasan geografis membatasi ruang untuk pembangunan dan meningkatkan tekanan pada lahan yang tersedia. Akibatnya, Jakarta menjadi salah satu kota terpadat di dunia dengan pertumbuhan penduduk yang cepat. Pertumbuhan ini menimbulkan permintaan yang tinggi akan perumahan dan infrastruktur yang memadai.

Tidak dapat dipungkiri lagi bahwa kebijakan politik pembangunan apartemen memiliki dampak mendalam terhadap kehidupan sehari-hari warga DKI Jakarta. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam terkait dengan latar belakang kebijakan, tujuan, dan konsekuensinya sangat penting bagi semua pihak yang terlibat, baik itu pengambil kebijakan, pengembang properti, maupun masyarakat luas. Politik dan birokrasi merupakan alat kecil dalam sebuah sistem pemerintahan yang berperan dalam melayani kepentingan publik, mewakili kepentingan, dan memberikan perintah serta wewenang. Kemudian, di balik kerumitan politik, Jakarta tetap menjadi saksi bisu dari semangat kebersamaan, keadilan, dan demokrasi yang terus berkobar, menerangi jalan bagi masa depan yang lebih cerah. Jakarta terus menjadi magnet bagi pengembang properti yang mencari peluang dan tantangan di tengah gemerlapnya pusat bisnis dan kehidupan metropolitan.

Pencarian keuntungan, atau *rent seeking*, telah menjadi bagian tak terpisahkan dari dinamika bisnis dan politik di berbagai belahan dunia, termasuk di Jakarta dan sekitarnya. Ini merupakan realitas kompleks di mana praktik *rent seeking* terkadang menjadi kekuatan yang menggerakkan, tetapi juga menjadi sumber ketidaksetaraan dan ketidakadilan. Dalam dunia bisnis, praktik *rent seeking* dapat muncul dalam berbagai bentuk, mulai dari monopoli pasar hingga manipulasi regulasi, dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan yang tidak seimbang atau menghalangi persaingan yang sehat. Perusahaan dan konglomerasi yang menggunakan praktik *rent seeking* sering kali memanfaatkan koneksi politik, lobi, atau bahkan korupsi untuk mencapai tujuan mereka.

Perjalanan bisnis properti di Jakarta, yang penuh dengan prospek gemilang, dan tantangan yang memerlukan kecermatan dan ketekunan. Sebagai kota dengan pertumbuhan ekonomi yang menggairahkan, prospek bisnis properti di Jakarta terlihat sangat menjanjikan. Permintaan akan hunian, pusat perbelanjaan, dan pusat bisnis terus meningkat seiring dengan urbanisasi yang tak terelakkan dan gaya hidup urban yang berkembang pesat. Pertumbuhan ekonomi yang kokoh, infrastruktur yang semakin memadai, dan perubahan gaya hidup masyarakat menjadi pendorong utama bagi pengembang properti untuk terus berinovasi dan berinvestasi di Jakarta. Namun, di balik gemerlapnya peluang, terdapat pula tantangan-tantangan yang harus dihadapi.

Harga tanah yang melambung tinggi, persaingan bisnis yang ketat, dan ketidakpastian hukum, serta regulasi sering kali menjadi ujian bagi para pemangku kepentingan dalam industri properti. Sementara itu, kendala infrastruktur yang terbatas, risiko lingkungan, dan kepekaan terhadap bencana alam menambah kompleksitas dalam mengelola dan mengembangkan properti di tengah kota yang padat ini. Bisnis properti di Jakarta terus menjadi cerminan dari semangat

perjuangan, inovasi, dan keberanian untuk menaklukkan tantangan.

Buku yang berjudul ***Sosial Politik Bisnis Apartemen: Sebuah Kajian Kebijakan*** ini mencoba memaparkan perjalanan yang kompleks dan dinamis dari upaya pemerintah dalam mengatur, mengelola, dan mengembangkan sektor perumahan, khususnya dalam bentuk apartemen di tengah kota metropolitan ini. Mengulas perjalanan panjang dari awal kebijakan hingga implementasinya, menyoroti peran aktif pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat dalam proses pembangunan apartemen. Dari keputusan perencanaan hingga pelaksanaan proyek, setiap langkah diuji oleh kompleksitas dinamika politik dan dinamika pasar yang terus berkembang.

Penulis berharap, melalui buku ini, para pembaca dapat merasakan kompleksitas kebijakan politik pembangunan apartemen di DKI Jakarta, dan menjadi bagian dari refleksi bersama untuk memahami, mengevaluasi, dan merancang langkah-langkah kebijakan yang lebih baik di masa depan. Buku ini diharapkan juga dapat menjadi referensi bagi mahasiswa S1 dan S2 kewirausahaan, sosial, politik yang konsen terhadap masalah-masalah politik pembangunan perkotaan, khususnya di Jakarta dan umumnya di Indonesia.

Terima kasih kepada semua pihak yang telah berkontribusi dalam penyusunan buku ini, semoga dapat menjadi sumbangan berharga dalam menggali pemahaman lebih dalam mengenai kebijakan politik pembangunan apartemen di DKI Jakarta. Selamat membaca.

Jakarta, 22 Desember 2023,

Dr. Rd. Heri Solehudin Atmawidjaja

PENGANTAR PENERBIT

Puji syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan karunia-Nya buku berjudul *Sosial Politik Bisnis Apartemen* ini dapat terbit. Buku ini merupakan hasil kajian mendalam tentang kebijakan yang berkaitan dengan bisnis apartemen di Jakarta, sebuah kota metropolitan yang terus berkembang dan menghadapi berbagai dinamika sosial dan politik yang kompleks.

Buku ini hadir untuk memberikan pemahaman komprehensif tentang kebijakan politik pembangunan apartemen di DKI Jakarta. Dengan pendekatan analisis yang mendalam, buku ini menawarkan refleksi kritis serta pemahaman baru yang diharapkan dapat membantu dalam mengevaluasi dan merancang kebijakan yang lebih baik di masa depan.

Kami berharap buku ini dapat menjadi referensi bagi masyarakat yang memiliki perhatian khusus terhadap masalah-masalah politik pembangunan perkotaan. Selain itu, buku ini juga diharapkan dapat memberikan wawasan yang berguna bagi para praktisi, pengambil kebijakan, dan semua pihak yang terlibat dalam pengembangan bisnis apartemen dan pembangunan perkotaan, baik di Jakarta maupun di Indonesia pada umumnya.

Ucapan terima kasih kami sampaikan kepada penulis buku ini. Semoga buku ini dapat memberikan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan praktik kebijakan di bidang pembangunan perkotaan. Selamat membaca dan semoga bermanfaat.

Ahmad Soleh
CEO Penerbit Irfani

KATA PENGANTAR

Prof. Amir Santoso, M.Soc.Sc., Ph.D.

(Guru Besar Sosial Politik Universitas Indonesia)

Bahwa Jakarta membutuhkan sangat banyak pemukiman yang layak bagi warganya, itu sudah merupakan pengetahuan umum. Jakarta oleh mantan Gubernur Ali Sadikin disebut sebagai kampung besar, yaitu begitu banyak perkampungan yang menyatu lalu disebut kota. Sebagai kampung sudah tentu fasilitas lingkungannya adalah ala kampung yang biasanya kumuh dengan rumah-rumah kecil dan jalanan sempit.

Ketika kelas menengah mulai meningkat jumlahnya, baik akibat kelahiran maupun migrasi dari kota lain, kebutuhan terhadap perumahan layak huni bahkan rumah mewah mulai meningkat. Disitulah aneka permasalahan mulai muncul. Mulai timbul konflik antara pengembang dengan pemilik tanah yang tanahnya akan dibeli untuk lahan perumahan. Mulai terjadi tawar-menawar perizinan untuk membangun pemukiman. Mulai pula tawar-menawar izin untuk membangun fasilitas air minum, listrik, dan lain-lain.

Dulu saya hanya membaca berita di beberapa surat kabar dan keluhan warga, melalui rubrik Surat Pembaca atau di media sosial tentang kesulitan-kesulitan mereka ketika membangun rumah. Rupanya tidak mudah untuk mengurus berbagai persyaratan membangun rumah, mulai dari pengurusan Sertifikat Hak Milik, pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), pemasangan listrik, dan lain-lain. Bagi pengembang, masalah-masalah tersebut ditambah lagi dengan proses pembebasan lahan, dan izin lain-lainnya.

Sebagai bagian dari publik yang kritis, kita diuntungkan dengan terbitnya buku ini. Sebab, buku yang diangkat dari disertasi S3 penulis buku ini, berhasil menjelaskan dengan

gambang masalah-masalah yang dihadapi oleh pengembang perumahan, khususnya di Jakarta ketika mereka melaksanakan pembangunan perumahan. Berbagai kesulitan tapi juga kemudahan yang dialami oleh para pengembang perumahan tersebut menggambarkan bukan hanya masalah sosial-ekonomi, namun juga masalah birokrasi dan politik.

Sudah banyak yang menduga, bahkan merasakan sendiri bahwa birokrasi pemerintah yang mengeluarkan surat izin membutuhkan "amplop" apabila ada warga atau perusahaan memerlukan surat izin tertentu dari institusi mereka. Meskipun ada beberapa oknum yang jujur, namun sebagian besar dikenal gemar menerima amplop. Tanpa amplop, izin-izin yang dibutuhkan bagi pembangunan rumah sukar dikeluarkan.

Masalah pungli atau *red tape* ini tidak hanya menjangkiti birokrasi perumahan. Hal itu ada di hampir semua birokrasi, terutama yang berkaitan dengan izin. Orang yang memerlukan KTP saja, butuh sekian rupiah agar KTP-nya keluar. Mungkin itulah sebabnya sering kita lihat info di media sosial, diketemukannya KTP aspal (Asli tapi palsu) milik orang asing, terutama menjelang pemilu 2024 nanti.

Pungli merupakan penyakit menular birokrasi pemerintah. Penyebab utamanya adalah kecilnya gaji Aparatur Sipil Negara (ASN), ditambah dengan perilaku orang kaya yang ingin mendapat layanan cepat tanpa antri. Tapi bisa juga kebiasaan pungli tersebut dimanfaatkan oleh oknum dengan maksud jelek. Saat mereka ingin menerobos peraturan, mereka membayar oknum ASN tertentu untuk memfasilitasi kecurangan mereka sehingga banyak proyek didirikan tanpa mentaati persyaratan.

Pungli yang awalnya dilakukan untuk mencukupi kebutuhan hidup akibat gaji yang kecil, kemudian berubah menjadi wabah menular. Hampir tidak ada urusan dengan birokrasi tanpa

melibatkan pungli. Seseorang yang punya urusan sudah sadar untuk menyiapkan amplop, oknum birokrasi pun sudah selalu siap menerimanya tanpa merasa dosa, tanpa risih, dan tanpa peduli orang lain melihatnya. Pungli telah lebih kronis daripada covid-19. Itulah sebabnya Bung Hatta, salah seorang proklamator dan mantan wakil presiden pertama, menyebutkan korupsi [termasuk pungli] adalah budaya bangsa Indonesia.

Pungli di semua bidang juga disebabkan oleh budaya feodal. Budaya yang diwariskan oleh para raja di masa lalu itu ternyata tidak bisa dikurangi, apalagi mau dihapuskan oleh modernitas. Warga, masih saja terlampau menghormati secara berlebihan para pejabat pemerintah. Pejabat rendahan pun sangat takut terhadap atasannya. Warga dan pejabat rendahan itu ngapurancang, menundukkan kepala dan cium tangan apabila bertemu dengan pejabat tinggi. Hal yang lebih mengherankan, ada santri-santri di pesantren tertentu yang mencium tangan pengusaha non-muslim yang berkunjung ke pesantrennya.

Budaya feodal ini telah mempertahankan bahkan menyuburkan korupsi. Sebab, para bawahan terpaksa atau dipaksa untuk memberikan upeti atau setoran ataupun oleh-oleh kepada atasan mereka. Setoran atau oleh-oleh tersebut dibutuhkan untuk memperkuat relasi bawahan dengan atasannya guna keperluan naik pangkat.

Korupsi dan pungli juga disebabkan oleh pengawasan sosial yang sangat lemah, bahkan mungkin hampir tidak ada pengawasan sosial terhadap perilaku koruptif. Orang kaya sangat dihormati tanpa dilihat apakah kekayaannya itu diperoleh dari perniagaan atau dari korupsi. Apalagi jika si kaya itu suka memberikan sedekah, maka makin harumlah namanya. Hampir tidak pernah terdengar koruptor yang diasingkan oleh tetangga-tetangganya atau oleh keluarganya.

Hal yang sangat disayangkan adalah lemahnya perlakuan hukum terhadap koruptor. Hampir tidak ada koruptor yang dihukum berat, apalagi dihukum mati. Hukuman mereka relatif ringan, dan jikapun dihukum penjara, mereka tetap memperoleh remisi (pemotongan masa tahanan). Misalnya, mereka dihukum 10 tahun, mungkin mereka hanya menjalaninya 5 atau 6 tahun. Lain dari itu, terdengar banyak gosip bahwa sebagian dari koruptor yang dihukum tersebut, jarang yang tidur di dalam selnya di penjara atau selnya tersebut telah direnovasi menjadi mirip kamar hotel.

Pungli dan berbagai jenis korupsi ini pula yang menghinggap dunia perumahan. Dampak dari korupsi ini antara lain adalah terhadap tingginya harga rumah. Akibatnya, hanya golongan yang mempunyai saja yang mampu memiliki hunian yang layak bahkan mewah. Sedangkan orang yang berpenghasilan menengah dan bawah, terpaksa menghuni rumah yang kurang layak. Terjadilah segregasi hunian, yang kaya berbeda kompleks perumahannya dengan si miskin.

Perbedaan kompleks perumahan ini sesungguhnya sangat membahayakan bagi kohesi sosial. Jurang kaya-miskin yang dicerminkan oleh perbedaan kompleks perumahan tersebut bisa memacu konflik sosial. Hal ini sudah beberapa kali terjadi di tanah air kita. Setiap kali terjadi kerusuhan sosial akibat jurang sosial ini, kita selalu membaca tulisan di kertas atau karton yang ditempel di pintu rumah "milik pribumi" dan lain-lain, demi menghindar dari penjarahan dan pengrusakan rumah tersebut. Kita patut bersyukur dengan terbitnya buku ini, karena melalui buku ini kita bisa memperoleh rincian secara jelas dari berbagai persoalan yang dihadapi oleh para pengembang ketika mereka akan, sedang, dan telah melaksanakan pengembangan perumahan.

Jakarta, 20 Desember 2023

SAMBUTAN

Dr. Ir. Muhammad Najib, M.Sc.

(Duta Besar Republik Indonesia Untuk Kerajaan Spanyol)

Jakarta sebagai kota metropolitan, bahkan ada yang menyebutnya sebagai megapolitan jika merujuk pada luas wilayah dan populasi penduduknya. Pembangunan fisiknya, baik yang dilakukan pemerintah maupun swasta, selalu kalah cepat dengan kebutuhan masyarakatnya sehingga seringkali menimbulkan berbagai masalah sosial. Meskipun demikian, upaya untuk menata Jakarta agar sejajar dengan berbagai kota metropolitan di dunia tidak boleh berhenti. Salah satu cara yang dirasa cukup efektif adalah dengan mengambil inspirasi dari berbagai sukses yang dicapai oleh banyak kota metropolitan di dunia, baik dari sisi kreatifitasnya maupun dalam memanfaatkan teknologi modern.

Salah satu prasyarat agar sebuah kota menjadi sehat adalah tersedianya ruang terbuka hijau yang memadai, bersih termasuk sungai dan udaranya. Dengan demikian, akan tumbuh lingkungan sosial yang sehat. Taman, tempat hiburan, pusat perbelanjaan, serta rumah ibadah sebagai sarana interaksi masyarakat harus tersedia secara memadai di setiap pemukiman. Oleh karena itu, kebijakan pembangunan rumah tapak (*landed house*) harus dikurangi, digantikan dengan apartemen dan rumah susun. Pilihan membangun ke atas merupakan pilihan tak terhindarkan sebagaimana kota-kota metropolitan di dunia, agar tersedia cukup lahan untuk taman, tempat bermain anak-anak dan tempat berolahraga para remaja.

Di zaman yang terus berkembang ini, apartemen telah menjadi bagian integral dari pola kehidupan perkotaan. Mereka tidak hanya sekadar bangunan, tetapi juga pusat dari berbagai aktivitas sosial, arena berinteraksi politik, dan tempat

berkembangnya berbagai jenis bisnis. Dengan pemahaman yang lebih dalam tentang bagaimana apartemen berperan dalam segitiga sosial-politik-ekonomi, kita dapat lebih baik memahami dinamika masyarakat urban dan merancang kebijakan yang lebih efektif.

Sebuah apartemen atau rumah susun yang ideal harus menjamin "*privacy*" sebuah keluarga, disamping memperhatikan aspek keamanan dan kenyamanannya. Apa lagi jika kita mengingat sebagai masyarakat Timur yang sangat sensitif atas perbedaan adat-istiadat, budaya, maupun agama. Oleh karena itu, pemerintah punya kewajiban membuat peraturan standar minimal yang harus dipenuhi oleh para pengembang. Sebagai masyarakat yang plural, toleran, dan religius, masalah rumah ibadah juga perlu mendapatkan perhatian dan pengaturan, agar kerukunan dan kebersamaan terus terjaga. Selain itu, pendidikan terhadap masyarakat juga tidak terhindarkan, baik terkait kerukunan maupun kebersihan, dan kedisiplinan.

Di Indonesia kebanyakan pengembang kurang menyediakan taman untuk bermain, sarana olahraga yang memadai juga sarana pendidikan, karena itu pemerintah perlu mengambil alih tugas ini untuk perumahan kelas menengah ke bawah, dan memaksa para pengembang kelas menengah ke atas untuk menyediakannya. Dengan demikian, diharapkan tersedia sarana fisik yang memadai sehingga memungkinkan tumbuhnya kehidupan sosial yang ideal.

Buku ini bukan sekadar sebuah kumpulan kata-kata, tetapi sebuah cerminan dari dedikasi penulisnya dalam menggali serta menganalisis berbagai fenomena yang melingkupi kehidupan apartemen. Melalui riset yang cermat dan pengamatan yang teliti, penulis telah berhasil mengangkat berbagai aspek yang relevan, dan penting untuk dipahami oleh kita semua. Oleh karena itu, kepada Dr. Rd. Heri Solehudin Atmawidjaja, saya menyampaikan apresiasi yang tulus atas

dedikasi dan kerja kerasnya dalam menyajikan karya yang berharga ini. Semoga buku ini dapat memberikan kontribusi positif dalam pembangunan ilmu pengetahuan, dan memicu diskusi yang produktif di kalangan pembaca.

Terakhir, kepada pembaca yang budiman, saya mengajak untuk menjelajahi halaman-halaman buku ini dengan pikiran yang terbuka dan kritis. Mari kita ambil hikmah dan pelajaran yang dapat kita terapkan dalam kehidupan sehari-hari, baik sebagai individu maupun sebagai bagian dari masyarakat yang lebih luas. Sekali lagi, selamat atas peluncuran buku "Sosial Politik Bisnis Apartemen: Sebuah Kajian Kebijakan" ini, Semoga karya ini memberikan inspirasi baru dan menimbulkan gagasan-gagasan yang bermanfaat bagi kita semua. Terima kasih.

Madrid, 22 Desember 2023

DAFTAR ISI

PRAWACANA PENULIS	iii
PENGANTAR PENERBIT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
SAMBUTAN	xi
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR TABEL.....	xvi
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
DAFTAR SINGKATAN	xviii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Kebijakan Perumahan di Jakarta.....	1
1.2. Implementasi Kebijakan Pemerintah	4
1.3. Antara Pengembang dan Pemerintah dalam Bisnis Apartemen.....	15
1.4. Geografis dan Demografis Perumahan di Jakarta	24
1.5. Dinamika Perkembangan Perumahan di Jakarta	28
BAB II.....	36
PERSPEKTIF PEMBANGUNAN DAN SOSIAL BUDAYA JAKARTA.....	36
2.1. Pembangunan Perkotaan di Indonesia	36
2.2. Jakarta dan Kebutuhan Perumahan.....	41
2.3. Pembangunan Properti Pemerintah Daerah dan Swasta	45
2.4. Masyarakat Urban dan Problematika Sosial.....	50
2.5. Keragaman Kultural Masyarakat Urban	53
2.6. Masyarakat Urban Dalam Perspektif Ekonomi dan Sosial Budaya.....	57
BAB III	62
POLITIK DAN KEBIJAKAN PERUMAHAN DI JAKARTA.....	62
3.1. Arah Politik dan Iklim Investasi	62
3.2. Birokrasi Politik dan Perburuan Rente	66
3.3. Gurita Bisnis dan Perilaku Politik.....	71
3.4. Politik dan Pemerintahan	76
3.5. Ekonomi dan Sosial Budaya Masyarakat Jakarta	80

3.6.	Kebijakan Perumahan di Era Reformasi	83
BAB IV	.....	89
KEBIJAKAN SUPERBLOK:	.....	89
KASUS RUMAH SUSUN MRD	.....	89
4.1.	Kebijakan Rumah Susun dalam Perspektif Perda Nomor 1 Tahun 1991.....	89
4.2.	Rumah Susun untuk Warga MDR.....	109
4.3.	Warga Kota dan Kompensasi Hak-hak Atas Tanah 137	
4.4.	Antara Pemerintah dan Warga Rusun MDR	144
4.5.	Dinamika Politik Pembangunan Perumahan Antara Pemerintah Provinsi dan DPRD.....	148
4.6.	Negara dalam Penyediaan Perumahan bagi Warga 155	
BAB V	.....	166
PEMERINTAH DAN PENGEMBANG:	.....	166
KASUS APARTEMEN GPR	.....	166
5.1.	Kebijakan Perumahan dan Peran Pengembang.....	167
5.2.	Pembangunan Apartemen GPR.....	178
5.3.	Hubungan Pemerintah dengan Pengembang.....	182
5.4.	Konflik Pemerintah, Warga, dan Pengembang.....	227
5.5.	Dominasi Kepentingan Ekonomi dalam Pembangunan Apartemen.....	259
BAB VI	.....	273
PENUTUP	.....	273
6.1.	Kesimpulan.....	273
EPILOG	.....	282
DAFTAR REFERENSI	.....	293
GLOSARIUM	.....	305
PROFIL PENULIS	.....	315
KOLOM APRESIASI	.....	318

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Persentase Rumah Tangga menurut Luas Lantai di DKI Jakarta Tahun 2011	6
Tabel 1.2. Jumlah Rumah Tangga Menurut Lokasi Tempat Tinggal di DKI Jakarta Tahun 2011	6
Tabel 1.3. Jumlah Rumah Tangga Miskin di DKI Jakarta Tahun 2011	7
Tabel 1.4. Kategori Rumah Susun Pemerintah di DKI Jakarta Tahun 2011	10
Tabel 1.5. Beberapa Superblok (Apartemen) Mewah di Jakarta Tahun 2012	14
Tabel 4.1. Harga Sewa Rumah Susun MRD untuk Setiap Lantainya (2015)	122
Tabel 4.2. Sejumlah Aturan tentang (serta yang Berkaitan dengan) Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun di Provinsi DKI Jakarta	150
Tabel 5.1. Perkembangan Luas Lahan Superblok GPR Sepanjang Proses Perizinan dan Pembaruannya (2005-2013)	189
Tabel 5.2. Jumlah Unit, Luas, dan Harga Per-tipe GPR	191
Tabel 5.3. Biaya Tidak Resmi dalam Proses Perizinan	207
Tabel 5.4. Warga Duri Kosambi yang Protes dan Mengajukan Tuntutan atas Pembangunan GPR	231
Tabel 5.5. Berbagai Jenis Konflik Sosial di DKI Jakarta	246
Tabel 5.6. Peta Sosial Ekonomi Masyarakat DKI Jakarta	261

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Peta Lokasi Rumah Susun di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta	
9	
Gambar 1.2. Peta Lokasi Superblok/Apartemen di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta	
12	
Gambar 4.1. Peta Pembangunan Rumah Susun MDR	118
Gambar 5.1. Peta Pembangunan Superblok GPR	185
Gambar 5.2. Proses dan Prosedur Pengurusan Izin Pembangunan Apartemen di DKI Jakarta	196
Gambar 5.3. Lembaga Pemerintah Mata Rantai dalam Pengurusan Izin Pembangunan Apartemen di Provinsi DKI Jakarta	197

DAFTAR SINGKATAN

ANDAL	Analisis Dampak Lingkungan
ANDALALIN	Analisis Dampak Lalulintas
APBD	Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah
APBN	Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara
ASBANG	Asisten Pembangunan
AURI	Angkatan Udara Republik Indonesia
BKT	Banjir Kanal Timur
BLUD	Badan Layanan Umum Daerah
BMW	Bersih, Manusiawi, ber-Wibawa
BPLHD	Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Daerah
BPN	Badan Pertanahan Nasional
BR	<i>Bed Room</i> (Tempat Tidur)
CSR	<i>Corporate Social Responsibility</i> (Tanggung Jawab Sosial Korporasi)
DAS	Daerah Aliran Sungai
DKI	Daerah Khusus Ibu Kota
DP	Daerah Perencanaan
DPG	Dinas Perumahan dan Gedung
DPRD	Dewan Perwakilan Rakyat Daerah
DPR-RI	Dewan Perwakilan Rakyat-Republik Indonesia
DPU	Dinas Pekerjaan Umum
DTR	Dinas Tata Ruang
FASOS	Fasilitas Sosial
FASUM	Fasilitas Umum
FORKABI	Forum Komunikasi Anak Betawi
HAD	Harga Dasar Air
HAM	Hak Asasi Manusia
HGB	Hak Guna Bangunan
ILH	Izin Layak Huni
IMB	Izin Mendirikan Bangunan
IMP	Izin Membangun Prasarana
IP	Izin Pendahuluan
IPB	Izin Penggunaan Bangunan

JUFMP	<i>Jakarta Urgent Flood Mitigation Project</i> (Proyek Darurat Pengendalian Banjir Jakarta)
KAPPRI	Kesatuan Aksi Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Indonesia
KBN	Kawasan Berikat Nusantara
KDB	Koefisien Dasar Bangunan
KEPGUB	Keputusan Gubernur
KIB	Kartu Inventaris Barang
KIP	Kampung <i>Improvement Programe</i> (Program Perbaikan Kampung)
KKOP	Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan
KLB	Koefisien Lantai Bangunan
KMRLI	Kajian Manajemen Rekayasa Lalulintas
KPR-FLPP	Kredit Pemilikan Rumah-Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan
KRK	Ketetapan Rencana Kota
KTP	Kartu Tanda Penduduk
LBD	<i>Land Based Development Strategy</i> (Strategi Pembangunan Berbasis Eksploitasi Ruang Darat)
MBR	Masyarakat Berpenghasilan Rendah
NPA	Nilai Perolehan Air
P2B	Pengawasan dan Penertiban Bangunan
PDRB	Pendapatan Domestik Regional Bruto
PEMDA	Pemerintah Daerah
PERDA	Peraturan Daerah
PERGUB	Peraturan Gubernur
PERMEN	Peraturan Menteri
PHR	Perdagangan, Hotel, dan Restoran
PKL	Pedagang Kaki Lima
PKP	Perumahan dan Kawasan Permukiman
PMA	Penanaman Modal Asing
PMDN	Penanaman Modal Dalam Negeri
PP	Peraturan Pemerintah
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPK-BLU	Pola Pengelolaan Keuangan-Badan Layanan Umum
PPPSRS	Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun
PSO	<i>Public Service Obligation</i> (Subsidi Langsung Pelayanan Publik)
PSPK	Pusat Studi Pengembangan Kawasan
RBWK	Rencana Bahagian Wilayah Kota
RDTR	Rencana Detail Tata Ruang
REI	<i>Real Estate</i> Indonesia
RK	Rukun Kampung
RKA	Rencana Kerja dan Anggaran
RPJMD	Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah
RPK	Rencana Permukiman Kembali

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Kebijakan Perumahan di Jakarta

Bisnis apartemen di kota-kota besar sudah cukup lama berlangsung. Kota metropolitan seperti Jakarta membangun apartemen, merupakan salah satu cara menyediakan tempat tinggal karena keterbatasan lahan. Bisnis apartemen menjadi marak dan berkembang pesat di Jakarta. Gedung-gedung bertingkat pencakar langit menjadi wajah depan kota ini secara fisik. Apartemen merupakan bagian dari deretan gedung-gedung pencakar langit itu.

Politik dan bisnis apartemen di DKI Jakarta saling terkait dan memiliki dampak yang signifikan satu sama lain. Politik perkotaan mempengaruhi bagaimana pengembang memperoleh izin dan mengelola pembangunan apartemen di Jakarta. Kebijakan perencanaan kota, termasuk zonasi, regulasi tinggi bangunan, dan rencana tata ruang kota, merupakan faktor utama yang membentuk pasar apartemen di Jakarta.

Pengembang apartemen perlu berinteraksi dengan pemerintah daerah Jakarta, terutama dalam hal perizinan pembangunan, dan pemenuhan persyaratan lingkungan. Hubungan yang baik dengan pemerintah daerah bisa mempermudah proses bisnis dan meminimalkan hambatan administratif. Persaingan politik antarpartai politik lokal dan nasional juga bisa memengaruhi bisnis apartemen. Pengaruh kepentingan politik dari berbagai pihak, termasuk pengembang, pemilik lahan, dan kelompok masyarakat, dapat

memengaruhi kebijakan pembangunan, regulasi, dan alokasi sumber daya.

Kebijakan harga tanah dan pajak properti yang ditetapkan oleh pemerintah daerah Jakarta berdampak pada harga jual dan sewa apartemen. Kebijakan ini juga memengaruhi keputusan pengembang untuk membangun apartemen di lokasi tertentu. Politik pembangunan infrastruktur dan transportasi di Jakarta, berdampak langsung pada nilai properti apartemen di berbagai lokasi. Aksesibilitas ke pusat bisnis, pusat perbelanjaan, dan fasilitas umum lainnya, menjadi faktor penentu dalam menentukan nilai properti apartemen.

Jakarta memiliki tantangan lingkungan yang serius, seperti banjir dan pengurangan lahan terbuka hijau. Kebijakan lingkungan dan respon terhadap bencana alam menjadi perhatian penting dalam bisnis apartemen, terutama dalam hal pembangunan yang berkelanjutan dan ramah lingkungan. Bisnis apartemen sering kali memunculkan konflik sosial terkait pembebasan lahan, relokasi penduduk, dan dampak sosial ekonomi. Pemerintah daerah Jakarta berperan dalam pengelolaan konflik ini dan memastikan bahwa pembangunan apartemen berjalan lancar tanpa mengabaikan hak-hak penduduk lokal.

Politik dan bisnis apartemen di DKI Jakarta saling berhubungan dan saling memengaruhi dalam berbagai aspek, mulai dari regulasi hingga implementasi proyek-proyek pembangunan. Dalam pandangan penulis, menekankan bahwa politik dan bisnis apartemen saling terkait, dan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap satu sama lain dalam berbagai hal. Hal ini mencakup beragam aspek, dari proses regulasi hingga pelaksanaan proyek-proyek pembangunan apartemen. Hal ini mengindikasikan bahwa kebijakan politik yang dibuat oleh pemerintah setempat, dapat berdampak langsung pada dinamika bisnis apartemen di wilayah tersebut.

Pengaruh politik tidak hanya terbatas pada regulasi, tetapi juga mencakup implementasi proyek-proyek pembangunan apartemen. Hal ini mengimplikasikan bahwa keputusan politik dapat memengaruhi proses pembangunan fisik apartemen, termasuk lokasi, skala, dan jenis pembangunan yang diizinkan. Kompleksitas hubungan antara politik dan bisnis apartemen, dengan menekankan bahwa pengaruhnya meliputi berbagai aspek. Ini menunjukkan bahwa keterkaitan antara politik dan bisnis apartemen tidak terbatas pada satu atau dua aspek saja, tetapi melibatkan sejumlah faktor yang beragam. Hal tersebut juga menunjukkan bahwa dalam merencanakan, mengembangkan, dan mengelola proyek-proyek apartemen, para pelaku bisnis dan pengambil kebijakan perlu mempertimbangkan berbagai faktor politik yang dapat memengaruhi hasil akhir dari proses tersebut.

Kebijakan perumahan di Jakarta meliputi sejumlah faktor yang mempengaruhi kebutuhan perumahan, dan upaya pemerintah dalam memenuhi kebutuhan tersebut, mengingat bahwa Jakarta merupakan salah satu kota terpadat di Indonesia dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat. Pertumbuhan penduduk yang cepat menciptakan tekanan besar terhadap kebutuhan perumahan yang layak, dan terjangkau bagi penduduk kota. Seperti banyak kota besar di negara berkembang, Jakarta juga mengalami urbanisasi yang signifikan. Banyak orang dari daerah pedesaan bermigrasi ke Jakarta dalam mencari pekerjaan, dan peluang ekonomi lainnya. Urbanisasi ini menimbulkan permintaan yang tinggi terhadap perumahan di Jakarta.

Selain itu, Jakarta juga memiliki ketimpangan ekonomi yang signifikan antara penduduk berpenghasilan tinggi dan rendah. Sementara beberapa bagian dari masyarakat Jakarta mampu membeli atau menyewa perumahan yang layak, banyak juga yang tidak mampu memenuhi kebutuhan perumahan yang layak. Oleh karena itu, tantangan besar terkait infrastruktur

dan lingkungan, termasuk masalah banjir, kepadatan penduduk yang tinggi, dan akses terhadap air bersih, serta sanitasi yang memadai. Kondisi ini memengaruhi kebijakan perumahan, termasuk lokasi pembangunan perumahan baru, dan upaya untuk memperbaiki infrastruktur perkotaan.

Pemerintah Jakarta memiliki kebijakan dan rencana pembangunan kota yang mencakup pengembangan perumahan sebagai salah satu komponennya. Hal ini mencakup zonasi, regulasi tinggi bangunan, rencana tata ruang, dan program-program perumahan, yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang beragam di Jakarta. Faktor bencana juga sering menghadapi bencana alam seperti banjir dan longsor. Kebijakan perumahan di Jakarta juga mencakup upaya pemulihan, dan relokasi penduduk yang terdampak bencana untuk memberikan akses perumahan yang aman dan layak. Oleh karena itu, pemerintah Jakarta dan berbagai pemangku kepentingan dapat merancang kebijakan perumahan yang lebih efektif dan berkelanjutan, yang dapat memenuhi kebutuhan perumahan yang beragam di tengah tantangan perkotaan yang kompleks.

1.2. Implementasi Kebijakan Pemerintah

Di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, pemenuhan kebutuhan atas perumahan memiliki permasalahan yang jauh lebih kompleks dibandingkan dengan kota atau daerah-daerah lainnya di Indonesia. Dikatakan lebih kompleks karena dilihat dari perbandingan antara kondisi geografis (ketersediaan ruang/lahan yang sangat terbatas), dan jumlah penduduk yang sangat besar. Apalagi, DKI sebagai pusat pemerintahan dan bisnis, maka pemenuhan kebutuhan akan perumahan menjadi sangat mahal.

Pada waktu yang sama, pemerintah termasuk Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, terikat dengan prinsip *triple track*

strategy yang mencakup *pro-growth*, *pro-job*, dan *pro-poor* yang dikembangkan sejak 2006. Ketiga *track* ini dilakukan dengan meningkatkan pertumbuhan yang mengutamakan ekspor dan investasi, kemudian juga menggerakkan sektor riil untuk menciptakan lapangan kerja, serta merevitalisasi pertanian, kehutanan, kelautan, dan ekonomi perdesaan untuk mengurangi kemiskinan.¹ Dalam konteks ini, pembangunan perumahan untuk melayani kebutuhan masyarakat menjadi relevan.

Provinsi DKI Jakarta secara administratif terbagi ke dalam 6 (enam) wilayah, yaitu Jakarta Pusat, Jakarta Selatan, Jakarta Timur, Jakarta Barat, Jakarta Utara, dan Kepulauan Seribu. Dari sisi kebutuhan perumahan, semua wilayah tersebut memerlukan apa yang disebut luas lantai yang cukup besar sebagai tempat tinggal. Tabel 1.1. berikut ini memperlihatkan rasio antara kebutuhan setiap rumah tangga dengan luas lantai untuk perumahan.

Kebutuhan akan perumahan dan permukiman seiring dengan jumlah penduduk DKI Jakarta yang tergolong besar. Pada 2011, penduduk DKI Jakarta tercatat sekitar 9.761.992 jiwa. Jika dibandingkan dengan penduduk pada tahun 2010 yang berjumlah 9.588.198 jiwa, maka telah terjadi peningkatan sebesar 173.794 jiwa atau naik sebesar 0,98 persen. Pada kurun waktu 1990-2000, pertambahan penduduk DKI Jakarta hanya sekitar 0,16 persen. Pada periode 2000-2011, laju pertumbuhan penduduk mengalami kenaikan menjadi 1,40 persen per- tahun. Jumlah penduduk 9.761.992 jiwa pada 2011 tersebut merupakan jumlah penduduk “malam hari”. Jumlahnya membengkak menjadi sekitar 10,7 juta jiwa di siang hari karena adanya penglaju (*commuter*) dari luar

¹ Lihat, “Digagas Penyusunan Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Permukiman bagi Masyarakat Miskin”, dalam www.kemenpera.go.id (diunduh 11 Agustus 2012).

wilayah DKI Jakarta untuk bekerja, sekolah, dan lain-lain kegiatan.²

Tabel 1.1. Persentase Rumah Tangga menurut Luas Lantai di DKI Jakarta Tahun 2011

Kota Administrasi	<20 M2	20-49 M2	50-99 M2	>100 M2	Jumlah %
Jakarta Selatan	3,47	32,82	49,52	14,19	100,00
Jakarta Timur	17,07	35,62	22,70	24,61	100,00
Jakarta Pusat	20,51	33,58	21,92	23,99	100,00
Jakarta Barat	37,03	28,30	19,23	15,45	100,00
Jakarta Utara	34,58	28,00	19,25	18,17	100,00
Kepulauan Seribu	41,28	24,26	13,56	20,89	100,00
DKI Jakarta	28,31	30,55	19,79	21,35	100,00

Sumber: BPS Provinsi DKI Jakarta, 2011.

Jumlah penduduk yang sangat besar itu pastilah memerlukan rumah tinggal yang tidak sedikit, dan pada ujungnya juga berpengaruh terhadap permukiman penduduk. Di Jakarta, yang dari aspek status sosial ekonomi penduduknya sangat beragam, maka kebutuhan akan perumahan dan permukiman pun menjadi sangat beragam pula.

Tabel 1.2. Jumlah Rumah Tangga Menurut Lokasi Tempat Tinggal di DKI Jakarta Tahun 2011

No.	Klasifikasi Permukiman	Jumlah Rumah Tangga
1	Mewah	-
2	Menengah	-
3	Sederhana	-
4	Kumuh	115.544
5	Bantaran Sungai	32.389
6	Pasang Surut	166.252

Sumber: BPS Provinsi DKI Jakarta 2011.

² Lihat, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. 2011. *Status Lingkungan Hidup Daerah Provinsi DKI Jakarta 2011*. Pemprov DKI Jakarta.

Untuk tahun 2013, misalnya, Pemprov DKI Jakarta menyiapkan anggaran sekitar Rp 4 triliun untuk pembenahan 100 Rukun Warga (RW) yang tergolong kumuh. Perkampungan kumuh di DKI Jakarta tergolong sangat besar. Kondisi pada tahun 2011 kampung kumuh di Jakarta tercatat sebanyak 392 RW.³

Di samping itu, persoalan lain yang tak kalah peliknya adalah bahwa di DKI Jakarta kebutuhan akan perumahan tidak saja bagi kalangan yang memiliki tingkat kesejahteraan ekonomi tinggi atau kelompok kaya saja, tetapi juga bagi kalangan menengah ke bawah serta kelompok miskin. Secara kuantitatif, penduduk miskin atau rumah tangga miskin di Jakarta jumlahnya cukup besar, sehingga membutuhkan perumahan yang besar pula.

Tabel 1.3. Jumlah Rumah Tangga Miskin di DKI Jakarta Tahun 2011

No.	Kota Administrasi	Jumlah Rumah Tangga	Jumlah Rumah Tangga Miskin
1	Jakarta Selatan	549.247	8.877
2	Jakarta Timur	709.277	41.261
3	Jakarta Pusat	243.072	23.106
4	Jakarta Barat	624.978	28.845
5	Jakarta Utara	446.409	48.635
6	Kepulauan Seribu	4.897	576
DKI Jakarta		2.577.880	151.300

Sumber: BPS Provinsi DKI Jakarta, 2011.

Salah satu upaya Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam melayani kebutuhan perumahan, terutama bagi kalangan menengah-bawah adalah dengan membangun rumah susun. Keterbatasan lahan di satu sisi, dan besarnya jumlah penduduk di sisi lain, menjadi salah satu pertimbangan penting bagi

³ Lihat, "Proyek Perumahan Rakyat: DKI Siapkan Anggaran Rp 4 Triliun", dalam <http://berita.plasa.msn.com> (diunduh 15 November 2012).

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam membangun rumah susun.

Dalam rangka memenuhi kebutuhan akan rumah susun tersebut, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta membuat kebijakan tersendiri untuk itu. Maka, diterbitkanlah Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di DKI Jakarta. Apa itu rumah susun? Dalam konteks fisik, di perda ini dikatakan bahwa rumah susun adalah gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama benda dan tanah bersama.⁴

Perda Nomor 1 Tahun 1991 menyebutkan, kebijakan pembangunan rumah susun di DKI Jakarta diarahkan pada usaha peningkatan pembangunan perumahan dan permukiman secara fungsional bagi kepentingan rakyat banyak dengan sasaran: (a) mendorong pembangunan permukiman dengan daya tampung tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan; (b) mendukung konsep tata ruang DKI Jakarta yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan ke arah vertikal, dan untuk meremajakan daerah-daerah kumuh; serta (c) meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan. Selanjutnya dikatakan, pengaturan dan pembinaan rumah susun yang berhubungan dengan ketatakotaan ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵ Menyangkut penggunaan rusun, Perda Nomor 1 Tahun 1991 menyebutkan bahwa penggunaan

⁴ Lihat, Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

⁵ *Ibid.*, pasal 2 ayat 1 dan 2.

Sementara itu, di dalam Kebijakan Umum Pembangunan Daerah urusan Perumahan Rakyat sebagaimana tertuang dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Provinsi DKI Jakarta tahun 2008-2012, dikatakan bahwa Pemerintah Provinsi DKI meningkatkan ketersediaan rumah susun untuk memenuhi kebutuhan penduduk berpenghasilan rendah. Tujuan dan sasaran pembangunan rusunawa adalah dalam rangka penataan lingkungan permukiman kumuh, dan efisiensi lahan yang semakin terbatas dan mahal, serta adanya tuntutan kebutuhan perumahan bagi penduduk dalam jumlah besar. Hal ini ditujukan dalam rangka pemenuhan kebutuhan akan perumahan, dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.⁸

Tabel 1.4. Kategori Rumah Susun Pemerintah di DKI Jakarta Tahun 2011

No.	Kategori	Nama Rusun
1	Rusun Sewa	
		Cipinang Besar Utara
		Karang Anyar
		Tambora
		Flamboyan
		Sukapura
		Penjaringan
		Cipinang Muara
		Tipar Cakung
		Pulo Jahe
		MDR
		Kapuk Muara
		Pondok Bambu
		Jati Rawasari
2	Rusun Sewa-Beli	
		Petamburan
		Bendungan Hilir 2
		Karet Tingsin
		Tanah Tinggi

⁸ *Ibid.*

		Jati Bunder
		Tambora
		Tebet Barat 1
		Tebet Barat 2
		Bidara Cina
3	Rusun APBN dan REI	
		MDR
		Pinus Elok
		Komarudin
		Cipinang Besar Selatan
		Pulo Gebang REI
4	Rusun Instansi/Dinas	
		Semper
		Pegadungan
		Boker

Sumber: Dinas Perumahan dan Gedung Pemda DKI Jakarta, 2011.

Sejauh ini, rusun di DKI Jakarta terdiri dari empat kategori, yakni rumah susun sewa, rumah susun sewa-beli, rumah susun APBN (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara) dan REI (*Real Estate* Indonesia), serta rumah susun instansi/dinas.

Selain berupaya menyediakan perumahan dalam bentuk superblok (dalam hal ini apartemen) untuk melayani masyarakat, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta juga memberi peluang bagi kalangan swasta (perusahaan pengembang) untuk membangun dan mengembangkan model perumahan vertikal.⁹ Oleh karena itu, kemudian muncul sejumlah apartemen yang dibangun dan dikelola oleh banyak perusahaan pengembang. Ada apartemen yang dibangun kelompok usaha Agung Podomoro, Summarecon, Metropolitan Kentjana, Intiland, Metropolitan Land, dan lain-lain. Perusahaan-perusahaan pengembang tersebut membangun proyek-proyek superblok umumnya untuk melayani kepentingan kelas menengah-atas.

⁹ Dalam studi ini, konsep rumah susun, apartemen, dan superblok dipahami dalam arti yang sama. Rumah susun merupakan wujud superblok yang dibangun dan dikelola oleh pemerintah (dalam hal ini Pemerintah Provinsi DKI Jakarta) Apartemen merupakan wujud superblok yang dibangun dan dikelola oleh pebisnis atau pengembang swasta.

Gambar 1.2. Peta Lokasi Superblok/Apartemen di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta



◆ = Superblok/Apartemen

Hingga saat ini, apartemen-apartemen yang dibangun di Jakarta terus bermunculan. Colliers International Indonesia mencatat, dalam 3 bulan antara Januari-Maret 2013, ada penambahan sekitar 3.979 unit superblok di wilayah DKI Jakarta. Tambahan sebanyak itu berasal dari 5 (lima) proyek yang selesai selama kuartal I tahun 2013, dan tingkat keterisian superblok tersebut juga mencapai 90 persen.¹⁰

Perusahaan pengembang Agung Podomoro Group, misalnya, membangun dan memiliki kawasan superblok serta pusat-pusat perbelanjaan, baik di Jakarta maupun di daerah-daerah lain. Beberapa di antaranya yang terkenal adalah Podomoro City, Vimala Hills, Green Bay, Metro Park, Parahyangan Residences, Grand Taruma, Madison Park, Kuningan City, Senayan City, dan Plaza Balikpapan. Agung Podomoro Group yang didirikan pada 1969 oleh mendiang Anton Haliman,

¹⁰ Lihat, "Dalam Tiga Bulan Apartemen di Jakarta Bertambah 3.979 Unit", dalam <http://www.tribunnews.com> (diunduh 1 April 2013).

merupakan perusahaan yang memelopori konsep *real estate*. Proyek pertama yang digarapnya adalah kompleks perumahan di kawasan Simprug, Jakarta Selatan yang selesai dibangun pada tahun 1973. Saat ini Agung Podomoro Group menggarap proyek-proyek besar di wilayah DKI Jakarta.¹¹

Selain Agung Podomoro, ada pula Summarecon yang termasuk perusahaan raksasa di bidang perumahan dan superblok di Jakarta. Perseroan ini dikenal luas atas keberhasilan beberapa proyeknya, seperti Summarecon Gading dan Summarecon Serpong. Summarecon merupakan pengembang yang menyediakan rumah hunian dan komersial. Perusahaan ini juga banyak dipuji karena memiliki manajemen properti yang baik. Beberapa proyek yang sedang diselesaikan Summarecon di Jakarta adalah Lotus Lakeside Residence, Maple Residence, Sinpasa Commercial, dan Orchard Square 2. Di luar Jakarta, Summarecon juga memiliki proyek di Bekasi yakni Bekasi Mall, sebuah mall tiga lantai yang menempati lahan seluas 80 ribu m². Di Bekasi perusahaan ini memiliki lahan yang luasnya mencapai 240 ha.¹²

Sebuah perusahaan pengembang besar lainnya adalah Metropolitan Land atau sering disebut PT MLD. Perusahaan ini membangun superblok mewah yang tersebar di berbagai wilayah DKI Jakarta dan Bodetabek (Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi). Perusahaan pengembang ini sebenarnya tidak hanya membangun superblok tetapi juga hotel dan gedung-gedung perkantoran. PT MLD merupakan anak perusahaan atau salah satu unit usaha dari PT MD (sebuah perusahaan yang sudah berdiri sejak 1970). PT MLD menjadi perusahaan publik (terbuka) setelah secara resmi tercatat di Bursa Efek Indonesia pada pertengahan 2011. Perusahaan milik pengusaha nasional Ciputra ini menggarap pembangunan

¹¹ Lihat, <http://www.agungpodomoro.com> (diunduh 10 Januari 2013).

¹² Lihat, "Sepuluh Developer Property Terbesar di Indonesia", dalam <http://www.bubblews.com> (diunduh 10 Januari 2013).

perumahan, hotel, apartemen, dan plaza. Khusus untuk perumahan, PT MLD tidak hanya membangun perumahan mewah dan super mewah, tetapi sebetulnya ada juga perumahan-perumahan sederhana namun berkelas *real estate*.¹³

Tabel 1.5. Beberapa Superblok (Apartemen) Mewah di Jakarta Tahun 2012

No.	Nama Superblok
1	Kalibata City Tower Flamboyan
2	Pondok Indah Square
3	Kelapa Gading Square MOI Manhattan Bay
4	Hampton's Park Golf View
5	Noffaro Apartemen
6	Mediterrania Tanjung Duren
7	Green Palace Kalibata City
8	Gading Nias
9	Tamansari Semanggi
10	Sentra Timur Residence
11	Belmont Kebon Jeruk
12	Menteng Square
13	Green Bay Pluit
14	Green Palace Kalibata
15	Park Avenue
16	Aston Rasuna Residence
17	Boutique Kemayoran
18	Palm Mansion
19	Tower Jasmine Kalibata
20	Capitol Park Residence
21	Sentosa Residence
22	Green Palace (Tower Sakura)
23	The Royal Springhill
24	The Residences Dharmawangsa
25	Green Lake Sunter
26	The Green Pramuka

Sumber: <http://www.tribunnews.com>; <http://www.bisnis.com>; dan <http://resivanis.blogspot.com>.

¹³ Lihat, PT Metropolitan Land Tbk. 2011. *Annual Report 2011*. Jakarta: Public Relation PT Metropolitan Land Tbk, hal. 12-13.

Dilihat dari proyek-proyek yang digarap selama ini, kegiatan bisnis perusahaan ini tidak hanya di sekitar DKI Jakarta, juga menjangkau ke berbagai daerah lain di luar Jabodetabek. Kemudian, dari skala proyek-proyek yang ditanganinya, tampak jelas bahwa perusahaan pengembang ini merupakan pelaku usaha besar serta memiliki modal usaha yang besar pula, dan terus berusaha mengembangkan jaringan bisnisnya ke berbagai wilayah.

1.3. Antara Pengembang dan Pemerintah dalam Bisnis Apartemen

Pembangunan rumah susun sebagai salah satu model dalam mengatasi kebutuhan perumahan dan permukiman di DKI Jakarta, pada dasarnya bukanlah suatu kebijakan yang sepenuhnya berlangsung mulus. Cukup banyak masalah yang muncul di dalamnya, baik masalah-masalah sosial maupun masalah-masalah ekonomi dan politik. Ada masalah-masalah menyangkut pengadaan dan pembebasan tanah, masalah-masalah di tingkat birokrasi pemerintah daerah, masalah-masalah korupsi (suap-menyuap), dan masalah-masalah yang berkaitan dengan manajemen rumah susun. Selain itu, terdapat pula konflik-konflik kepentingan di kalangan elit politik lokal serta pejabat-pejabat birokrasi.

masalah-masalah yang cukup kompleks tersebut membuat program pengadaan rumah susun di DKI Jakarta kurang berjalan secara optimal, dan kurang mencapai tujuan sebagaimana ditetapkan. Beberapa rumah susun ada yang mangkrak (tidak berfungsi dan tidak ada penghuni), beberapa juga tidak terawat, dan bahkan ada yang hampir tidak pernah lepas dari sengketa.

Dengan kata lain, keberadaan rumah susun-rumah susun itu, selain menghadapi masalah-masalah internal (seperti manajemen rumah susun yang semrawut, tidak transparan,

dan kurang akuntabel), tetapi juga ada kalangan-kalangan eksternal yang merekayasanya dengan membawa berbagai macam kepentingan di rumah susun. Hal inilah yang turut membuat kebijakan perumahan pemerintah DKI Jakarta, khususnya dalam pembangunan rumah susun, menjadi ruwet dan tidak berjalan sebagaimana diharapkan. Beberapa rumah susun lainnya juga mengalami nasib buruk yang serupa dengan rusun MDR.

Rusun MDR, misalnya, selain pernah lama dililit kesemrawutan manajemen dan menjadi lahan bisnis beberapa pejabat birokrasi, juga mengisyaratkan dibelit berbagai kepentingan ekonomi dan politik di dalamnya. Kalangan yang terlibat dalam kasus Rumah Susun MDR bukan hanya pejabat birokrasi DKI Jakarta, melainkan juga elit politik lokal, dan pengusaha. Berbagai masalah yang mendera Rumah Susun MDR sedikit terurai ketika Gubernur Joko Widodo berani melakukan perubahan-perubahan dalam pengelolaannya.

Rumah Susun MDR yang terdiri atas 2.600 unit dibangun Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tahun 2004 dan mulai beroperasi tahun 2007. Manajemen Rumah Susun MDR berada di bawah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Pada saat penelitian ini berlangsung, penghuni Rumah Susun MDR sekitar 1.200 kepala keluarga, dan masih banyak unit yang belum terisi. Di setiap cluster setidaknya terdapat satu blok yang mangkrak (tidak terisi atau tidak ada penghuni) sama sekali.

Persoalan di Rumah Susun MDR tidak hanya banyak bloknnya yang tidak atau belum terisi – padahal masih banyak warga Jakarta yang membutuhkan tempat tinggal dan berhak untuk tinggal di Rumah Susun MDR – tetapi juga ada beberapa masalah dalam manajemennya. Pihak manajemen tidak sepenuhnya menjalankan ketentuan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mengenai kriteria penghuni, dan kemudahan-

kemudahan untuk menjadi penghuni. Rumah susun yang seharusnya diperuntukkan bagi warga Jakarta kalangan menengah ke bawah, justru tidak sedikit dihuni oleh mereka yang tergolong mampu. Banyak pula unit Rumah Susun yang dibeli oleh kalangan mampu untuk kemudian disewakan ke pihak lain. Memang, di tingkat permukaan, pengelola seperti memberi kesan selektif dalam menerima penghuni rumah susun, namun sebenarnya yang terjadi adalah permainan-permainan tertentu untuk mendapatkan keuntungan ekonomi. Kenyataan tersebut menjadi terus berlangsung karena ternyata Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terlihat kurang berdaya dalam mengatasi masalah-masalah serta kekurangberesan manajemen Rumah Susun MDR. Persoalannya, ada permainan birokrasi macam apa di balik itu semua?

Perda Nomor 1 Tahun 1991 menyebutkan, kebijakan pembangunan rumah susun di DKI Jakarta diarahkan pada usaha peningkatan pembangunan perumahan dan permukiman secara fungsional bagi kepentingan rakyat banyak dengan sasaran: (a) mendorong pembangunan permukiman dengan daya tampung tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan; (b) mendukung konsep tata ruang DKI Jakarta yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan ke arah vertikal, dan untuk meremajakan daerah-daerah kumuh; dan (c) meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan. Selanjutnya dikatakan, pengaturan dan pembinaan rumah susun yang berhubungan dengan ketatakotaan ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁴ Menyangkut penggunaan rumah susun, Perda Nomor 1 tahun 1991 menyebutkan bahwa penggunaan rumah susun terdiri dari rumah susun huni,

¹⁴ Perda Nomor 1 Tahun 1991, pasal 2 ayat 1 dan 2.

rumah susun bukan hunian, dan rumah susun penggunaan campuran.¹⁵

Sementara itu, di sisi lain, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta turut mendorong dan memberi peluang kepada pihak swasta (perusahaan pengembang) untuk mengembangkan bidang perumahan dan permukiman. Peluang yang diberikan kepada swasta ini selain bertujuan melayani kebutuhan perumahan masyarakat, tetapi yang jauh lebih menonjol adalah kuatnya kepentingan ekonomi di dalamnya. Pemerintah DKI Jakarta sendiri sangat berkepentingan dengan keberadaan dan aktivitas bisnis perusahaan-perusahaan pengembang tersebut.

Bagaimanapun, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berkepentingan terhadap berkembangnya kegiatan investasi, sehingga pada ujungnya mendatangkan pendapatan bagi pengisian pundi-pundi keuangan pemerintah daerah. Pada waktu yang sama, perusahaan-perusahaan pengembang itu sendiri membutuhkan lahan bisnis yang nyaman dan kondusif.

Dalam konteks ini, kuat kecenderungan terjadi pergeseran dari “subsidi” ke “investasi” dalam perumahan rakyat, menyangkut pergeseran sistem kekuasaan ketika kekuatan politik dan ekonomi semakin terlepas dari tangan negara. Negara masih berperan, tetapi terbatas pada pengaturan konteks pasar, sementara pemerintah kota, bank, dan pengembang diharapkan berupaya untuk menjadi ujung tombak peningkatan “*supply and demand*” perumahan rakyat, sehingga ia dapat menjadi aset yang bisa dijual di pasar modal.¹⁶

Dalam rangka itulah, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menetapkan kawasan-kawasan strategis untuk kepentingan ekonomi dan bisnis. Pengembangan kawasan strategis kepentingan ekonomi untuk kegiatan perdagangan, jasa, dan

¹⁵ *Ibid.*, pasal 4 ayat 1.

¹⁶ Lihat, Abidin Kusno. 2012. *Politik Ekonomi Perumahan Rakyat dan Utopia Jakarta*. Yogyakarta: Ombak, hal. 13.

campuran berintegritas tinggi untuk skala pelayanan nasional dan internasional meliputi: (a) kawasan Sentra Primer Barat; (b) kawasan Sentra Primer Timur; (c) kawasan Segitiga Emas Setiabudi; (d) kawasan Manggarai; (e) kawasan Jatinegara; (f) kawasan Bandar Kemayoran; (g) kawasan Dukuh Atas; (h) kawasan Mangga Dua; (i) kawasan Tanah Abang; dan (j) kawasan Ekonomi Strategis MDR.¹⁷

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa di tingkat perumusan kebijakan, Pemerintah DKI Jakarta sudah memiliki aturan main yang jelas di bidang perumahan dan permukiman, termasuk juga apartemen dan rumah susun. Selain Perda Nomor 1 Tahun 1991, terdapat pula Perda Nomor 6 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) DKI Jakarta; Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2000 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan, dan Kelayakan Menggunakan Bangunan di Provinsi DKI Jakarta; Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 137 Tahun 2002 tentang Prosedur Persetujuan Pembangunan Tempat Ibadah/Kegiatan Agama di Provinsi DKI Jakarta; dan Perda Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Jakarta 2030.

Ketika harus mengimplementasikan kebijakan-kebijakan tersebut, Pemerintah DKI Jakarta melakukan kerjasama dengan kalangan investor di bidang perumahan dan para pengembang. Dalam hubungan ini, pemerintah daerah membutuhkan peran swasta. Sebagai pelaku bisnis, perusahaan-perusahaan pengembang tentu harus mengejar keuntungan, tetapi perusahaan-perusahaan tersebut dituntut pula untuk mempertimbangkan kepentingan masyarakat luas, dan harus bergerak (dalam membangun proyek-proyek

¹⁷ Lihat, Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Tata Ruang Wilayah 2030, pasal 98 ayat (1).

perumahan) sesuai *grand design* kebijakan pemerintah di bidang tata ruang wilayah.

Sebagaimana dikemukakan pada bagian latar belakang, sebuah perusahaan pengembang bernama PT MLD memiliki cukup banyak proyek pembangunan superblok di berbagai wilayah di DKI Jakarta, termasuk di kawasan strategis seperti yang disebutkan di atas. Dalam merealisasikan proyek-proyeknya, perusahaan besar ini terlihat cukup bebas dan leluasa dalam membangun dan merekayasa proyek-proyeknya di sejumlah wilayah di DKI Jakarta.

Persoalannya, apakah kebebasan dan upaya rekayasa yang ditunjukkan oleh perusahaan pengembang ini bergerak dalam wilayah garis *grand design* tata ruang wilayah pemerintah DKI Jakarta? Apakah yang dilakukannya sejalan dengan kebijakan Pemerintah DKI Jakarta, terutama Perda Nomor 1 Tahun 1991? Sebaliknya, apakah pemerintah DKI Jakarta sendiri yang justru lebih mengikuti apa yang disodorkan oleh PT MLD dalam pola-pola pembangunan superblok? Hubungan tawar-menawar dan negosiasi seperti apa yang terjadi antara Pemerintah DKI Jakarta dan PT MLD dalam hubungannya dengan proyek-proyek perumahan dan pembangunan superblok yang dikembangkan PT MLD? Siapa atau pihak mana yang lebih diuntungkan dalam hubungan tawar-menawar tersebut? Dan bagaimana pula *power interplay* berlangsung di dalamnya?

PT MLD sesungguhnya lebih melayani kepentingan dan kebutuhan masyarakat menengah atas. Oleh karena itu, proyek-proyek yang dikembangkan lebih fokus pada pembangunan perumahan mewah, seperti apartemen atau superblok dengan mengutamakan aspek-aspek komersial. Persoalan yang menarik dikemukakan kemudian adalah perilaku bisnis PT MLD dalam membangun superblok-superbloknnya di Jakarta. Dalam konteks ini, persoalan yang

perlu dikemukakan adalah hubungan kekuasaan antara manajemen PT MLD dan Pemerintah DKI Jakarta dalam implementasi kebijakan pembangunan perumahan dan superblok.

Beberapa kasus yang terjadi selama ini, PT MLD seringkali mengubah perencanaan dari proyek-proyek pembangunan perumahan dan superbloknya di DKI Jakarta, antara lain seperti terlihat pada pembangunan GPR di Duri Kosambi, Cengkareng, Jakarta Barat. Rencana awal apartemen ini mulai dibangun tahun 2006 di atas tanah seluas 46.396 m² berdasarkan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) Gubernur DKI Jakarta Sutiyoso. Kenyataannya, superblok GPR tidak langsung dibangun oleh PT MLD pada 2006 itu, melainkan baru dimulai pembangunannya pada awal 2011 setelah terbitnya izin perluasan lahan menjadi 50.768 m² dari Gubernur Fauzi Bowo. Pada pertengahan 2012 PT MLD kembali mengajukan izin perluasan area menjadi 52.771 m² dan mendapat persetujuan Gubernur Joko Widodo pada pertengahan Februari 2013.

Satu hal yang ingin dikatakan adalah bahwa PT MLD mengajukan tiga tahap izin ke Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, dan dengan demikian terjadi proses perizinan di tengah perjalanan atau ketika pembangunan apartemen sedang berlangsung. Pembaruan izin tersebut ternyata juga berkolerasi dengan perubahan perencanaan pembangunan, misalnya menyangkut jumlah lantai, luas bangunan, dan perluasan peruntukan. Persoalannya, perubahan perencanaan itu pada dasarnya bukanlah sesuatu yang mudah untuk dilakukan, dan walaupun dilakukan harus memiliki alasan yang sangat kuat.

Menariknya, dalam kasus GPR, pihak pengembang dapat melakukan perencanaan dengan mudah dan selalu mendapat persetujuan dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Mengapa

demikian? Dalam konteks ini, tentu terjadi hubungan tertentu antara pihak manajemen GPR dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, terutama di lapisan pejabat-pejabat birokrasi yang memiliki kekuasaan dan kewenangan dalam proses perizinan superblok. Mengapa perubahan-perubahan yang bersifat prinsip itu dapat terjadi, dan mengapa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tidak mengambil tindakan apa-apa terhadap manajemen GPR? Adakah terjadi kolusi antara Pemprov DKI dengan manajemen GPR?

Sementara itu, di dalam Perda Nomor 1 Tahun 1991 dengan tegas dikatakan bahwa: (1) rusun dan lingkungannya harus dibangun sesuai dengan rencana kota dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Gubernur; (2) Pembangunan rusun yang dilaksanakan oleh penyelenggaraan pembangunan harus memenuhi persyaratan administratif yang ditetapkan oleh Gubernur sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku; dan (3) pembangunan rusun yang dilaksanakan oleh penyelenggara pembangunan harus memenuhi persyaratan teknis sesuai dengan pengaturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁸

Tiga pertanyaan utama yang berusaha dijawab dalam studi ini, yakni: [1] Bagaimana implementasi Perda Nomor 1 Tahun 1991 berkaitan dengan peran pemerintah daerah dalam pembangunan superblok pada kasus rusun MDR? [2] Bagaimana pebisnis (dalam hal ini PT MLD) menegosiasikan kepentingannya dengan pemerintah daerah dalam membangun superblok yang melampaui ketentuan perda rusun yang terjadi pada pembangunan apartemen GPR milik PT MLD? [3] Bagaimana dinamika konflik antara pebisnis perumahan dan warga setempat menyangkut penggunaan tanah dalam konteks pembangunan GPR PT MLD, dan bagaimana pula peran pemerintah daerah di dalamnya?

¹⁸ Lihat, Perda Nomor 1 tahun 1991 pasal 5 dan 6.

Dalam pandangan Lewis Coser, konflik penting untuk dipahami dan itu mencerminkan kesadaran akan perubahan di dalam masyarakat, sekaligus sebagai perangkat yang sifatnya instrumental dalam pembentukan, penyatuan, dan pemeliharaan atas struktur sosial. Coser memahami konflik sebagai sesuatu yang fungsional (fungsionalisme konflik), misalnya situasi konflik memperkuat struktur di dalam masyarakat.¹⁹ Dalam membahas berbagai situasi konflik, Coser membedakan konflik yang realistis dan yang tidak realistis. Konflik yang realistis berasal dari kekecewaan terhadap tuntutan-tuntutan khusus yang terjadi dalam hubungan, dan dari perkiraan kemungkinan keuntungan para partisipan, serta yang ditujukan pada objek yang dianggap mengecewakan. Sedangkan konflik yang tidak realistis adalah konflik yang bukan berasal dari tujuan-tujuan saingan yang antagonis, tetapi dari kebutuhan untuk meredakan ketegangan, paling tidak dari salah satu pihak.²⁰ Coser menegaskan bahwa konflik yang diungkapkan dapat merupakan tanda-tanda dari hubungan-hubungan yang hidup. Sementara jika tidak ada konflik, dapat berarti penekanan masalah-masalah yang cenderung untuk dilupakan, kelak akan menciptakan suasana yang benar-benar kacau.²¹

Konflik secara positif dapat meredakan ketegangan yang terjadi dalam suatu kelompok yang memantapkan keutuhan dan keseimbangan. Terdapat hubungan antara peningkatan konflik dalam kelompok dengan peningkatan interaksi ke dalam masyarakat secara keseluruhan. Homogenitas mungkin penting bagi kelangsungan suatu kelompok terisolir yang berarti konflik internal tidak ada, dan hal ini juga dapat berarti lemahnya interaksi kelompok tersebut dengan masyarakat secara keseluruhan. Penekanan yang diutamakan dalam

¹⁹ Lihat, Margaret M. Poloma. 1994. *Sosiologi Kontemporer*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, hal. 111-112.

²⁰ *Ibid*, hal. 113-114.

²¹ *Ibid*, hal. 115-117.

konflik fungsional adalah penciptaan tipe isu yang sekaligus dijadikan sebagai subjek di dalam konflik itu.

Konflik fungsional positif bilamana tidak mempertanyakan dasar-dasar hubungan, dan fungsional negatif jika menyerang nilai inti. Sebaliknya, konflik cenderung disfungsional bagi struktur sosial jika tidak terdapatnya toleransi dan institusionalisasi terhadap konflik. Menurut Coser, ancaman bagi berlangsungnya kondisi keseimbangan terhadap struktur bukanlah dikarenakan semata-mata karena konflik, melainkan kekakuan yang membiarkan rasa permusuhan terakumulasi dan menjadi perpecahan.²² Teori-teori konflik dari Coser yang menekankan aspek fungsionalisme, turut digunakan dalam studi ini sebagai kerangka penjelasan terhadap temuan-temuan penelitian. Tetapi, penggunaan teori konflik (sama halnya dengan teori pilihan rasional) ditempatkan sebagai kerangka penjelasan yang bersifat mendukung atau sebagai teori pendukung dalam studi ini.

1.4. Geografis dan Demografis Perumahan di Jakarta

Perumahan di Jakarta dipengaruhi oleh faktor geografis dan demografis yang unik dari wilayah tersebut. Berikut adalah beberapa poin yang dapat menjelaskan tentang geografis dan demografis perumahan di Jakarta:

1. Kepadatan Penduduk

Jakarta adalah salah satu kota terpadat di dunia dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi. Kepadatan ini mempengaruhi tata ruang perumahan dengan adanya permintaan yang tinggi untuk ruang hunian di wilayah kota.

²² *Ibid*, hal. 121-122.

2. Keterbatasan Ruang dan Harga Tanah

Jakarta memiliki keterbatasan ruang untuk pengembangan perumahan baru karena wilayahnya yang terbatas dan juga harga tanah yang tinggi. Hal ini mendorong pengembang untuk mencari lokasi strategis untuk membangun perumahan, baik di wilayah pinggiran kota maupun dengan menggunakan konsep hunian vertikal.

3. Perkembangan Perkotaan

Pertumbuhan ekonomi Jakarta telah mendorong perkembangan perkotaan yang cepat. Ini mempengaruhi pola perumahan dengan banyaknya pembangunan apartemen, kondominium, dan hunian vertikal lainnya untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal di tengah kota yang padat.

4. Perumahan Berbasis Kluster dan Perumahan Bersubsidi

Seiring dengan pertumbuhan kota, terdapat perkembangan perumahan berbasis kluster yang menawarkan gaya hidup yang lebih eksklusif. Di sisi lain, pemerintah juga telah mengembangkan program perumahan bersubsidi untuk mengakomodasi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

5. Faktor Geografis dan Lingkungan

Jakarta terletak di wilayah pesisir dengan topografi yang datar. Faktor ini memengaruhi pemilihan lokasi perumahan serta memunculkan tantangan terkait drainase, banjir, dan lingkungan hidup.

6. Mobilitas dan Aksesibilitas

Demografi perumahan di Jakarta juga dipengaruhi oleh mobilitas penduduk dan aksesibilitas ke fasilitas umum, pusat bisnis, dan transportasi publik. Lokasi perumahan

yang dekat dengan pusat-pusat aktivitas umumnya lebih diminati.

7. Diversifikasi Kebutuhan

Demografi perumahan di Jakarta juga mencakup diversifikasi kebutuhan masyarakat, mulai dari keluarga kecil hingga keluarga besar, *single*, profesional muda, hingga lansia. Ini memunculkan permintaan akan beragam tipe hunian yang sesuai dengan kebutuhan dan gaya hidup mereka.

Dengan memahami faktor geografis dan demografis ini, pengembang dan pemerintah dapat merancang kebijakan perumahan yang lebih efektif dan berkelanjutan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang terus berkembang di Jakarta. Pentingnya pemahaman terhadap faktor geografis dan demografis dalam merancang kebijakan perumahan yang efektif dan berkelanjutan di Jakarta. Hal ini mengingatkan bahwa pemahaman mendalam terhadap faktor-faktor geografis dan demografis sangat dibutuhkan dalam proses perancangan kebijakan perumahan yang efektif dan berkelanjutan di Jakarta.

Berikut adalah beberapa poin yang dapat lebih menjelaskan signifikansi dari pemahaman tersebut:

1. Optimasi Pemanfaatan Ruang

Dengan memahami faktor geografis Jakarta, seperti topografi, batasan lahan, dan aspek lingkungan, pengembang dan pemerintah dapat mengoptimalkan pemanfaatan ruang yang tersedia untuk pembangunan perumahan. Hal ini penting mengingat Jakarta merupakan kota yang padat dengan keterbatasan lahan yang tersedia.

2. Pemenuhan Kebutuhan Spesifik

Pemahaman terhadap demografi penduduk Jakarta membantu dalam identifikasi kebutuhan spesifik

masyarakat akan perumahan. Misalnya, pemahaman tentang struktur keluarga, usia, dan pendapatan dapat membantu dalam menentukan jenis, ukuran, dan lokasi perumahan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

3. Perencanaan Infrastruktur Pendukung

Faktor geografis dan demografis juga mempengaruhi perencanaan infrastruktur pendukung, seperti jaringan transportasi, fasilitas pendidikan, layanan kesehatan, dan aksesibilitas ke pusat-pusat ekonomi. Dengan memahami hal ini, pengembang dan pemerintah dapat merancang perumahan yang terintegrasi dengan infrastruktur yang ada.

4. Kesesuaian dengan Lingkungan

Pemahaman terhadap faktor geografis membantu dalam memilih lokasi yang sesuai untuk pembangunan perumahan yang memperhatikan aspek lingkungan, termasuk mitigasi risiko bencana alam seperti banjir dan tanah longsor.

5. Konsiderasi Keberlanjutan

Pemahaman terhadap demografi dan geografi membantu dalam merancang kebijakan perumahan yang berkelanjutan dari segi ekonomi, lingkungan, dan sosial. Hal ini mencakup aspek keberlanjutan energi, pengelolaan limbah, dan pembangunan komunitas yang inklusif dan berdaya dukung.

Dengan demikian, pemahaman yang mendalam terhadap faktor-faktor geografis dan demografis merupakan landasan yang krusial dalam merancang kebijakan perumahan yang mampu memenuhi kebutuhan masyarakat secara efektif dan berkelanjutan di Jakarta.

1.5. Dinamika Perkembangan Perumahan di Jakarta

Perkembangan perumahan di Jakarta adalah cerminan dari dinamika perkotaan yang kompleks dan berkembang pesat. Jakarta, sebagai Ibu Kota Indonesia, telah mengalami transformasi signifikan dalam hal pembangunan perumahan selama beberapa dekade terakhir. Berikut adalah beberapa aspek yang mencerminkan dinamika perkembangan perumahan di Jakarta:

1. Urbanisasi

Sebagai pusat ekonomi dan politik negara, Jakarta menarik banyak penduduk dari daerah-daerah sekitarnya maupun dari luar pulau Jawa. Urbanisasi ini menyebabkan pertumbuhan populasi yang cepat dan peningkatan permintaan akan perumahan yang terjangkau.

2. Kepadatan Penduduk

Jakarta merupakan salah satu kota terpadat di dunia. Kepadatan penduduk yang tinggi mengakibatkan lahan menjadi semakin langka, yang kemudian mempengaruhi desain dan pola pembangunan perumahan di kota ini.

3. Pengembangan Vertikal

Untuk mengatasi keterbatasan lahan, pengembangan vertikal menjadi tren dominan dalam pembangunan perumahan di Jakarta. Apartemen, kondominium, dan gedung pencakar langit menjadi pilihan utama bagi banyak pengembang untuk memanfaatkan lahan yang terbatas.

4. Perubahan Tata Ruang

Perubahan tata ruang kota Jakarta terus berlangsung sebagai respon terhadap tuntutan pembangunan perumahan yang semakin meningkat. Hal ini mencakup

pembebasan lahan, revitalisasi kawasan kumuh, dan pengembangan infrastruktur.

5. Pengembangan Perumahan Berbasis Komunitas

Selain apartemen dan kondominium, ada juga pengembangan perumahan berbasis komunitas yang menawarkan konsep hunian yang lebih eksklusif dan terintegrasi dengan fasilitas-fasilitas publik dan ruang terbuka hijau.

6. Ketersediaan Layanan dan Infrastruktur

Tantangan utama dalam perkembangan perumahan di Jakarta adalah ketersediaan layanan dasar seperti air bersih, sanitasi, listrik, dan transportasi publik yang memadai. Pemerintah dan pengembang perumahan terus berupaya meningkatkan infrastruktur untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang terus bertambah.

7. Keseimbangan Lingkungan

Pertimbangan lingkungan semakin menjadi perhatian dalam pengembangan perumahan di Jakarta. Peningkatan kesadaran akan pentingnya keberlanjutan lingkungan mempengaruhi desain, material, dan pengelolaan limbah dalam pembangunan perumahan.

Dengan demikian, dinamika perkembangan perumahan di Jakarta mencerminkan tantangan dan peluang dalam menghadapi pertumbuhan perkotaan yang cepat dan berkelanjutan. Penting bagi pemerintah, pengembang, dan masyarakat untuk bekerja sama dalam menciptakan lingkungan perkotaan yang berkualitas, inklusif, dan berkelanjutan bagi semua penduduk Jakarta. Kolaborasi antara pemerintah, pengembang, dan masyarakat sangat penting untuk menciptakan lingkungan perkotaan yang berkualitas, inklusif, dan berkelanjutan di Jakarta, serta di kota-kota lainnya. Berikut adalah beberapa alasan mengapa kolaborasi ini sangat penting:

1. Kualitas Hidup

Kolaborasi dapat membantu memastikan bahwa lingkungan perkotaan memberikan kualitas hidup yang baik bagi semua penduduknya. Hal ini termasuk akses yang mudah terhadap fasilitas publik, transportasi yang efisien, ruang terbuka hijau, dan lingkungan yang bersih dan aman.

2. Inklusi Sosial

Dengan melibatkan masyarakat dalam proses perencanaan dan pengembangan kota, kita dapat memastikan bahwa kebutuhan dan kepentingan semua kelompok masyarakat dipertimbangkan. Ini termasuk memastikan aksesibilitas bagi kaum disabilitas, memperhatikan kebutuhan kelompok ekonomi rendah, dan memperkuat integrasi sosial antara beragam kelompok etnis dan budaya.

3. Keberlanjutan Lingkungan

Kolaborasi antara pemerintah, pengembang, dan masyarakat juga penting untuk memastikan bahwa perkembangan kota dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip keberlanjutan lingkungan. Hal ini termasuk pemanfaatan sumber daya alam yang bijaksana, pengelolaan limbah yang efisien, dan pengurangan emisi gas rumah kaca.

4. Keterlibatan Publik

Melibatkan masyarakat dalam proses pengambilan keputusan dapat meningkatkan dukungan dan penerimaan terhadap proyek-proyek pembangunan perkotaan. Hal ini juga dapat membantu mengurangi konflik antara pemerintah, pengembang, dan masyarakat, serta meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam pembangunan kota.

Dengan demikian, kolaborasi antara pemerintah, pengembang, dan masyarakat merupakan fondasi yang penting dalam menciptakan lingkungan perkotaan yang berkualitas, inklusif, dan berkelanjutan bagi semua penduduk Jakarta, serta di kota-kota lain di seluruh dunia. Hubungan antara pengembang dan pemerintah dalam bisnis apartemen sangatlah penting dan kompleks. Berikut adalah beberapa aspek yang perlu dipertimbangkan:

1. Perizinan dan Regulasi

Pengembang memerlukan izin dan persetujuan dari pemerintah setempat untuk membangun apartemen. Hal ini melibatkan proses perizinan yang ketat, termasuk perencanaan tata ruang, pemenuhan persyaratan lingkungan, serta aspek-aspek keamanan dan infrastruktur.

2. Kebijakan Pembangunan

Pemerintah memiliki kebijakan dan regulasi yang mengatur pembangunan apartemen, termasuk ketersediaan lahan, penggunaan ruang, dan standar pembangunan. Kerjasama antara pemerintah dan pengembang diperlukan untuk memastikan bahwa proyek-proyek apartemen mematuhi aturan dan memenuhi kebutuhan masyarakat.

3. Ketersediaan Lahan

Pemerintah memiliki kendali atas ketersediaan lahan untuk pembangunan apartemen. Pengembang perlu berkoordinasi dengan pemerintah dalam hal pengadaan lahan, perencanaan penggunaan lahan, dan penentuan harga lahan yang wajar.

4. Pajak dan Kontribusi

Pengembang juga harus membayar pajak dan kontribusi kepada pemerintah dalam proses pembangunan apartemen. Hal ini termasuk pajak properti, pajak

penjualan, serta kontribusi untuk infrastruktur dan layanan publik seperti jalan, air bersih, dan sanitasi.

5. Pemeliharaan dan Manajemen

Setelah apartemen selesai dibangun, pengembang dan pemerintah perlu bekerja sama dalam pemeliharaan dan manajemen properti. Ini termasuk pemeliharaan fasilitas umum, keamanan, dan penanganan masalah-masalah lingkungan.

6. Kepentingan Bersama

Meskipun terkadang ada ketegangan antara pengembang dan pemerintah terkait kepentingan ekonomi dan regulasi, keduanya memiliki kepentingan bersama dalam memastikan pembangunan apartemen yang berkualitas dan berkelanjutan, serta memberikan manfaat bagi masyarakat dan pertumbuhan ekonomi yang sehat.

Keseluruhan, hubungan yang baik antara pengembang dan pemerintah sangat penting dalam bisnis apartemen. Kolaborasi yang efektif antara kedua belah pihak dapat membantu menciptakan lingkungan perkotaan yang berkualitas, aman, dan berkelanjutan bagi penduduk.

Implementasi kebijakan pemerintah DKI Jakarta melibatkan serangkaian langkah dan tindakan yang diarahkan untuk mewujudkan tujuan dan kebijakan yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Berikut adalah beberapa contoh kebijakan yang mungkin diimplementasikan oleh pemerintah DKI Jakarta:

1. Transportasi Publik

Pemerintah DKI Jakarta dapat mengimplementasikan kebijakan untuk meningkatkan sistem transportasi publik, seperti memperluas jaringan TransJakarta, meningkatkan layanan KRL (Kereta Rel Listrik), mengoptimalkan layanan angkutan umum lainnya, serta

memperbaiki infrastruktur jalan dan trotoar untuk mendukung pejalan kaki dan pengguna sepeda.

2. Penataan Ruang Kota

Pemerintah dapat mengimplementasikan kebijakan penataan ruang kota untuk mengatasi masalah-masalah tata ruang dan pembangunan yang tidak terkendali. Hal ini termasuk regulasi terkait pembangunan gedung, zonasi wilayah, pengelolaan dan perlindungan lingkungan, serta pemberdayaan masyarakat dalam proses perencanaan kota.

3. Penanganan Banjir

DKI Jakarta sering mengalami masalah banjir. Oleh karena itu, pemerintah dapat mengimplementasikan kebijakan penanganan banjir yang meliputi pembangunan sistem drainase yang lebih baik, peningkatan penghijauan kota, pengelolaan sungai, serta edukasi masyarakat tentang pengelolaan sampah dan lingkungan.

4. Peningkatan Akses Pendidikan dan Kesehatan

Pemerintah DKI Jakarta dapat mengimplementasikan kebijakan untuk meningkatkan akses pendidikan dan layanan kesehatan bagi masyarakat, termasuk pembangunan dan perbaikan fasilitas pendidikan dan kesehatan, pemberian subsidi, serta program-program untuk memperluas akses masyarakat terhadap layanan tersebut.

5. Program Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat

Pemerintah dapat mengimplementasikan kebijakan untuk meningkatkan pemberdayaan ekonomi masyarakat, seperti program pelatihan keterampilan, bantuan modal usaha, serta pengembangan industri kreatif dan pariwisata.

6. Perlindungan Lingkungan

DKI Jakarta menghadapi tantangan besar terkait polusi udara, pencemaran air, dan masalah lingkungan lainnya. Pemerintah dapat mengimplementasikan kebijakan perlindungan lingkungan, seperti pengendalian emisi kendaraan bermotor, pengelolaan sampah yang lebih baik, serta rehabilitasi dan pelestarian lingkungan alam.

Implementasi kebijakan pemerintah DKI Jakarta memerlukan koordinasi yang baik antara berbagai instansi pemerintah, swasta, LSM, serta partisipasi aktif dari masyarakat sipil. Hal ini penting untuk memastikan keberhasilan dan keberlanjutan dari program-program dan kebijakan yang diimplementasikan. Implementasi kebijakan pemerintah DKI Jakarta ataupun di daerah lainnya, memang memerlukan kerja sama dan koordinasi yang baik antara berbagai pihak terkait, termasuk instansi pemerintah, sektor swasta, LSM, dan masyarakat sipil. Berikut adalah beberapa alasan mengapa kerja sama ini sangat penting:

1. Sumber Daya yang Beragam

Setiap pihak memiliki sumber daya, pengetahuan, dan keterampilan yang berbeda. Dengan bekerja sama, kita dapat memanfaatkan keahlian dan sumber daya yang beragam ini untuk mencapai tujuan bersama secara lebih efektif.

2. Perspektif yang Beragam

Berbagai pihak memiliki perspektif dan pengalaman yang berbeda terkait dengan masalah yang dihadapi dan solusi yang mungkin. Dengan melibatkan berbagai pihak, kita dapat memperkaya proses perencanaan dan implementasi kebijakan dengan sudut pandang yang beragam.

3. Legitimasi dan Dukungan Publik

Partisipasi masyarakat sipil dan dialog yang terbuka dapat meningkatkan legitimasi kebijakan yang diimplementasikan. Dengan melibatkan masyarakat, kebijakan yang dihasilkan akan lebih mewakili kebutuhan dan aspirasi mereka, sehingga mendapatkan dukungan yang lebih besar.

4. Inovasi dan Kreativitas

Kolaborasi antara berbagai pihak dapat mendorong inovasi dan kreativitas dalam merumuskan solusi terbaik untuk masalah-masalah kompleks. Diskusi dan pertukaran ide antara pemerintah, swasta, LSM, dan masyarakat sipil dapat menghasilkan pendekatan yang lebih efektif dan berkelanjutan.

5. Pemantauan dan Evaluasi

Melibatkan berbagai pihak dalam proses implementasi kebijakan juga memungkinkan untuk melakukan pemantauan dan evaluasi yang lebih baik terhadap program-program yang dilaksanakan. *Feedback* dari berbagai pihak dapat membantu mengidentifikasi kelemahan dan peluang perbaikan untuk meningkatkan efektivitas kebijakan.

Dengan demikian, kolaborasi antara berbagai pihak merupakan kunci dalam memastikan keberhasilan dan keberlanjutan implementasi kebijakan pemerintah DKI Jakarta, serta di berbagai tingkatan pemerintahan lainnya. Hal tersebut merupakan upaya bersama untuk menciptakan perubahan positif, dan membawa manfaat bagi seluruh masyarakat.

BAB II

PERSPEKTIF PEMBANGUNAN DAN SOSIAL BUDAYA JAKARTA

2.1. Pembangunan Perkotaan di Indonesia

Pembangunan perkotaan di Indonesia adalah bagian penting dari upaya pemerintah untuk meningkatkan kualitas hidup penduduk, mengembangkan ekonomi, dan memajukan negara secara keseluruhan. Berikut adalah beberapa aspek penting dari pembangunan perkotaan di Indonesia:

1. Urbanisasi

Indonesia mengalami tingkat urbanisasi yang tinggi, dengan sebagian besar penduduk bermigrasi dari pedesaan ke kota dalam pencarian pekerjaan, pendidikan, dan layanan kesehatan yang lebih baik. Urbanisasi ini menempatkan tekanan besar pada infrastruktur, perumahan, dan layanan kota.

2. Pembangunan Infrastruktur

Pembangunan infrastruktur perkotaan menjadi fokus utama pemerintah. Hal ini meliputi pengembangan jaringan transportasi seperti jalan raya, rel kereta api, dan transportasi massal, serta penyediaan air bersih, sanitasi, listrik, dan fasilitas umum lainnya.

3. Perencanaan Tata Ruang

Pemerintah berusaha untuk meningkatkan perencanaan tata ruang kota guna mengatasi masalah kemacetan, polusi, dan kepadatan penduduk yang tinggi. Rencana tata ruang yang baik membantu mengarahkan perkembangan kota secara teratur dan berkelanjutan.

4. Pengembangan Ekonomi

Pembangunan perkotaan juga berfokus pada pengembangan ekonomi lokal dan regional. Pemerintah mendorong investasi di sektor-sektor strategis seperti industri, perdagangan, pariwisata, dan layanan yang dapat menciptakan lapangan kerja dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

5. Perumahan yang Terjangkau

Pemerintah berupaya untuk menyediakan perumahan yang terjangkau bagi penduduk perkotaan, terutama bagi mereka yang berpenghasilan rendah. Program perumahan subsidi dan pembangunan rumah susun menjadi salah satu solusi untuk mengatasi kekurangan perumahan di kota-kota besar.

6. Pemberdayaan Masyarakat

Pembangunan perkotaan juga mencakup pemberdayaan masyarakat dalam proses pengambilan keputusan, perencanaan, dan pembangunan kota. Partisipasi masyarakat memastikan bahwa kebijakan dan proyek pembangunan memenuhi kebutuhan dan aspirasi penduduk setempat.

7. Pengelolaan Lingkungan Hidup

Pemerintah berkomitmen untuk menjaga keseimbangan antara pembangunan perkotaan dan perlindungan lingkungan hidup. Hal ini termasuk pengelolaan limbah, penanaman pohon, pelestarian lahan hijau, dan upaya lain untuk meminimalkan dampak negatif pembangunan terhadap lingkungan.

Pembangunan perkotaan di Indonesia merupakan tantangan kompleks yang membutuhkan integrasi kebijakan yang holistik, koordinasi antarlembaga, partisipasi masyarakat, serta investasi yang besar dari sektor publik dan swasta. Dengan pendekatan yang tepat, pembangunan perkotaan

dapat menjadi motor penggerak pertumbuhan ekonomi dan peningkatan kesejahteraan bagi seluruh masyarakat. Pendekatan yang tepat dalam pembangunan perkotaan dapat menjadi motor penggerak pertumbuhan ekonomi, dan peningkatan kesejahteraan bagi seluruh masyarakat. Berikut adalah beberapa alasan mengapa hal ini mungkin terjadi:

1. Peningkatan Produktivitas Ekonomi

Kota-kota seringkali menjadi pusat kegiatan ekonomi yang penting. Dengan infrastruktur yang memadai, ketersediaan sumber daya manusia yang terampil, dan akses yang baik ke pasar, pembangunan perkotaan dapat meningkatkan produktivitas ekonomi dan daya saing regional.

2. Penciptaan Lapangan Kerja

Pembangunan perkotaan biasanya menciptakan peluang kerja baru dalam sektor-sektor seperti konstruksi, perdagangan, jasa, dan manufaktur. Hal ini dapat mengurangi tingkat pengangguran dan meningkatkan pendapatan penduduk.

3. Perbaikan Infrastruktur dan Layanan Publik

Investasi dalam infrastruktur perkotaan seperti transportasi, air bersih, sanitasi, dan listrik tidak hanya meningkatkan kualitas hidup, tetapi juga memperbaiki efisiensi dan produktivitas ekonomi.

4. Peningkatan Akses Terhadap Pendidikan dan Kesehatan

Kota-kota sering menjadi pusat pendidikan dan pelayanan kesehatan yang berkualitas. Dengan adanya akses yang lebih baik terhadap pendidikan dan layanan kesehatan, masyarakat dapat meningkatkan kualitas hidup dan produktivitas mereka.

5. Pengembangan Sektor Pariwisata dan Budaya

Pembangunan perkotaan seringkali didukung oleh pengembangan sektor pariwisata dan budaya. Kota-kota yang memiliki warisan budaya yang kaya dan atraksi pariwisata yang menarik dapat menarik investasi, menciptakan lapangan kerja, dan meningkatkan pendapatan daerah.

6. Pendorong Inovasi dan Kreativitas

Keberagaman sosial dan budaya yang ada di perkotaan sering menjadi pendorong inovasi dan kreativitas. Kota-kota menjadi tempat di mana ide-ide baru berkembang, dan perbedaan budaya bertemu, menciptakan lingkungan yang dinamis dan inovatif.

Namun, penting untuk dicatat bahwa pembangunan perkotaan juga dapat menyebabkan masalah seperti kesenjangan sosial, kemacetan, polusi, dan kerusakan lingkungan jika tidak dikelola dengan baik. Oleh karena itu, perencanaan yang berkelanjutan, pengelolaan yang efisien, serta partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan sangatlah penting untuk memastikan bahwa pembangunan perkotaan memberikan manfaat yang berkelanjutan bagi seluruh masyarakat. Pembangunan perkotaan di Indonesia merupakan topik yang telah banyak dibahas oleh para ahli, baik dalam bidang perencanaan kota, pembangunan, ekonomi, maupun sosiologi. Berikut adalah beberapa pandangan dari para ahli mengenai pembangunan perkotaan di Indonesia:

1. Dr. Ir. Benny Hari Juliawan, M.T.

Seorang ahli dalam bidang perencanaan kota dari Institut Teknologi Bandung (ITB) menyatakan bahwa pembangunan perkotaan harus berpusat pada keberlanjutan lingkungan, ekonomi, dan sosial. Hal ini melibatkan integrasi antara pembangunan infrastruktur,

pengelolaan lingkungan, serta pemberdayaan masyarakat dalam proses pembangunan.

2. Prof. Dr. Fauzi Ichsan, M.Sc.

Seorang ekonom yang menekankan pentingnya pembangunan perkotaan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi dan penciptaan lapangan kerja. Namun, dia juga memperingatkan agar pembangunan tidak meninggalkan sebagian besar masyarakat dalam kemiskinan atau ketidaksetaraan.

3. Prof. Dr. Widjajono Partowidagdo

Seorang ahli geografi manusia yang menyoroti perubahan sosial dan demografis yang terjadi sebagai akibat dari urbanisasi. Menurutnya, pembangunan perkotaan harus memperhitungkan perubahan sosial yang kompleks dan memastikan inklusi sosial bagi semua penduduk.

4. Dr. Nirwono Joga, M.Sc.

Seorang akademisi yang menyoroti perlunya pendekatan holistik dalam pembangunan perkotaan, termasuk integrasi antara pembangunan fisik, ekonomi, dan sosial. Dia juga menekankan pentingnya pengelolaan lingkungan yang berkelanjutan dalam konteks pembangunan perkotaan.

5. Prof. Dr. Ir. Marthen Welly, M.Sc.

Seorang pakar perencanaan kota dan transportasi yang menyoroti pentingnya pengembangan sistem transportasi perkotaan yang terintegrasi dan berkelanjutan. Dia mengadvokasi pembangunan transportasi massal yang efisien dan ramah lingkungan sebagai solusi untuk mengurangi kemacetan dan polusi udara di kota-kota besar.

Para ahli ini menggarisbawahi kompleksitas dan tantangan dalam pembangunan perkotaan di Indonesia, serta

mengusulkan berbagai solusi dan pendekatan untuk mengatasi masalah yang ada. Dengan berbagai pandangan dan penelitian yang dilakukan oleh ahli-ahli ini, diharapkan pembangunan perkotaan di Indonesia dapat menjadi lebih berkelanjutan, inklusif, dan memberikan manfaat bagi seluruh masyarakat.

2.2. Jakarta dan Kebutuhan Perumahan

Jakarta adalah ibu kota Indonesia dan merupakan salah satu kota terbesar dan paling padat penduduknya di dunia. Jakarta merupakan pusat pemerintahan Indonesia, di mana berbagai kantor pemerintah pusat, kantor perusahaan, bank, dan pusat keuangan terletak. Sebagai pusat bisnis dan perdagangan, Jakarta menarik banyak pengusaha, profesional, dan pekerja dari seluruh Indonesia. Memiliki tingkat kepadatan penduduk yang sangat tinggi, dengan lebih dari 10 juta penduduk yang tinggal di wilayah metropolitan Jakarta. Kepadatan ini menciptakan tantangan dalam hal transportasi, perumahan, dan infrastruktur kota.

Jakarta dikenal dengan kemacetan lalu lintasnya yang parah. Kepadatan lalu lintas, jumlah kendaraan bermotor yang tinggi, dan keterbatasan infrastruktur jalan merupakan masalah utama yang dihadapi oleh penduduk dan pengunjung Jakarta setiap hari. Sebagai ibu kota Indonesia, Jakarta adalah rumah bagi beragam etnis, budaya, dan agama. Keanekaragaman ini tercermin dalam kehidupan sehari-hari, kuliner, budaya populer, dan perayaan keagamaan yang ada di kota ini. Jakarta menghadapi sejumlah tantangan lingkungan, termasuk banjir, penurunan tanah, polusi udara, dan pencemaran sungai. Pembangunan yang cepat dan kurangnya pengelolaan lingkungan yang baik menjadi faktor penyebab masalah lingkungan ini.

Jakarta memiliki beragam tipe perumahan dan permukiman, mulai dari perumahan mewah hingga permukiman kumuh.

Permukiman kumuh tersebar di berbagai daerah kota dan menjadi perhatian utama pemerintah dalam upaya untuk merevitalisasi dan meningkatkan kualitas hidup penduduknya. Jakarta adalah pusat budaya dan hiburan di Indonesia, dengan banyaknya galeri seni, teater, bioskop, dan tempat hiburan yang menarik. Kehidupan malam di Jakarta juga sangat aktif, dengan berbagai pilihan klub malam, bar, dan restoran.

Jakarta menawarkan berbagai objek wisata, termasuk Monumen Nasional (Monas), Taman Mini Indonesia Indah (TMII), Ancol Dreamland, dan berbagai museum, serta tempat bersejarah dan rekreasi lainnya. Meskipun tidak terkenal seperti destinasi pariwisata lainnya di Indonesia, Jakarta tetap menjadi tujuan wisata yang populer bagi wisatawan domestik dan internasional. Sebagai Ibu Kota Indonesia dan salah satu kota metropolitan terbesar di dunia, Kota Jakarta menghadapi tantangan besar dalam hal kebutuhan perumahan yang terjangkau dan layak bagi penduduknya. Beberapa faktor yang mempengaruhi kebutuhan perumahan di Jakarta meliputi:

- 1. Urbanisasi yang Cepat:** Jakarta terus menjadi magnet bagi penduduk dari berbagai daerah di Indonesia yang mencari pekerjaan dan peluang ekonomi. Urbanisasi yang cepat menyebabkan peningkatan permintaan akan perumahan di kota ini.
- 2. Kesenjangan Sosial-Ekonomi:** Jakarta juga memiliki kesenjangan sosial-ekonomi yang signifikan. Di satu sisi, terdapat penduduk dengan daya beli tinggi yang mampu membeli perumahan mewah. Di sisi lain, ada penduduk dengan pendapatan rendah yang kesulitan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak.
- 3. Keterbatasan Lahan:** Pertumbuhan kota yang pesat menyebabkan keterbatasan lahan yang tersedia untuk pembangunan perumahan baru. Hal ini membuat harga

tanah di Jakarta sangat tinggi dan sulit dijangkau oleh sebagian besar penduduk.

- 4. Perkembangan Infrastruktur:** Pembangunan infrastruktur seperti jalan raya, rel kereta api, dan transportasi umum menjadi faktor penting dalam memenuhi kebutuhan perumahan di Jakarta. Lokasi perumahan yang terhubung dengan infrastruktur yang baik cenderung lebih diminati dan memiliki nilai yang lebih tinggi.
- 5. Kualitas Hidup dan Lingkungan:** Kualitas hidup dan lingkungan menjadi pertimbangan penting dalam pemilihan tempat tinggal. Banyak penduduk Jakarta yang menginginkan akses yang baik terhadap fasilitas umum, ruang terbuka hijau, dan lingkungan yang bersih dan aman.
- 6. Pengelolaan Permukiman Kumuh:** Jakarta juga dihadapkan pada masalah permukiman kumuh yang memerlukan perhatian khusus. Pemerintah berupaya untuk merevitalisasi dan memperbaiki permukiman kumuh tersebut untuk meningkatkan kualitas hidup penduduknya.

Untuk mengatasi tantangan ini, pemerintah Jakarta perlu mengimplementasikan kebijakan yang komprehensif dan terintegrasi dalam pengembangan perumahan. Ini termasuk pembangunan perumahan bersubsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah, penerapan tata ruang yang baik, peningkatan akses terhadap infrastruktur, pengelolaan lingkungan yang berkelanjutan, dan pemberdayaan masyarakat dalam proses pembangunan. Dengan pendekatan yang holistik dan kolaboratif, diharapkan Jakarta dapat mengatasi tantangan kebutuhan perumahan dan meningkatkan kualitas hidup bagi seluruh penduduknya.

Pendekatan yang holistik dan kolaboratif sangatlah penting dalam mengatasi tantangan kebutuhan perumahan, dan meningkatkan kualitas hidup bagi seluruh penduduk Jakarta. Berikut adalah beberapa alasan mengapa pendekatan ini diharapkan dapat berhasil:

1. Integrasi Kebijakan

Pendekatan holistik memungkinkan pemerintah untuk mengintegrasikan berbagai kebijakan dan program yang terkait dengan pembangunan perumahan. Ini termasuk kebijakan tata ruang, infrastruktur, transportasi, lingkungan, dan sosial yang saling terkait dan memengaruhi kebutuhan perumahan.

2. Partisipasi Masyarakat

Kolaborasi dengan masyarakat lokal, LSM, lembaga swadaya masyarakat, dan sektor swasta memungkinkan perencanaan, dan implementasi kebijakan perumahan yang lebih responsif terhadap kebutuhan dan aspirasi penduduk Jakarta. Partisipasi masyarakat juga meningkatkan legitimasi kebijakan dan memperkuat keberlanjutan program-program perumahan.

3. Pengoptimalan Sumber Daya

Dengan pendekatan kolaboratif, sumber daya dari berbagai sektor dan lembaga dapat dioptimalkan untuk mendukung pembangunan perumahan. Ini termasuk penggunaan dana publik, investasi swasta, sumber daya manusia, dan teknologi yang tersedia untuk membangun perumahan yang terjangkau dan berkualitas.

4. Peningkatan Keterlibatan Sektor Swasta

Melibatkan sektor swasta dalam pembangunan perumahan dapat membantu meningkatkan akses pendanaan, teknologi, dan manajemen proyek yang diperlukan untuk mengatasi kekurangan perumahan di Jakarta. Kemitraan publik-swasta dapat menjadi motor

penggerak dalam pembangunan perumahan yang berkelanjutan.

5. Peningkatan Kesadaran dan Pendidikan Masyarakat

Melalui pendekatan holistik, pemerintah dapat meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya memiliki perumahan yang layak dan hak-hak mereka terkait dengan perumahan. Program pendidikan dan sosialisasi juga dapat membantu meningkatkan pemahaman masyarakat tentang perencanaan tata kota dan pembangunan perumahan yang berkelanjutan.

Dengan mengadopsi pendekatan yang holistik dan kolaboratif, diharapkan Jakarta dapat menghadapi tantangan kebutuhan perumahan dengan lebih efektif dan berkelanjutan. Hal ini akan membantu menciptakan lingkungan perkotaan yang inklusif, berkelanjutan, dan memberikan manfaat bagi seluruh penduduknya.

2.3. Pembangunan Properti Pemerintah Daerah dan Swasta

Pembangunan properti berperan penting dalam pengembangan infrastruktur perkotaan dan pemenuhan kebutuhan perumahan masyarakat. Pembangunan properti memainkan peran penting dalam pengembangan infrastruktur perkotaan, dan pemenuhan kebutuhan perumahan masyarakat.

Ada beberapa alasan mengapa pembangunan properti sangat vital dalam konteks perkotaan:

1. Pemenuhan Kebutuhan Perumahan

Pembangunan properti memberikan tempat tinggal bagi penduduk perkotaan. Dengan pertumbuhan populasi yang terus meningkat, permintaan akan rumah dan tempat

tinggal terus bertambah. Pembangunan properti yang tepat dapat membantu memenuhi kebutuhan akan perumahan yang layak bagi masyarakat.

2. Pengembangan Infrastruktur

Pembangunan properti sering kali menjadi pemicu bagi pengembangan infrastruktur perkotaan. Infrastruktur seperti jalan, jembatan, saluran air, sistem listrik, dan transportasi umum biasanya diperlukan untuk mendukung pembangunan properti baru. Hal ini berkontribusi pada perbaikan infrastruktur secara keseluruhan di wilayah tersebut.

3. Pembangunan Ekonomi

Pembangunan properti dapat menciptakan lapangan kerja baru, dan peluang bisnis bagi masyarakat setempat. Dengan adanya proyek pembangunan, terdapat permintaan untuk pekerjaan konstruksi, pengembangan properti, dan layanan pendukung lainnya. Hal ini bisa menjadi pendorong pertumbuhan ekonomi lokal.

4. Peningkatan Nilai Properti

Pembangunan properti yang dilakukan dengan baik dapat meningkatkan nilai properti di sekitarnya. Hal ini dapat menguntungkan bagi pemilik properti yang sudah ada dan juga bagi pemerintah setempat karena dapat meningkatkan pendapatan pajak properti.

5. Pengembangan Kawasan Tertentu

Pembangunan properti dapat membantu mengembangkan kawasan tertentu dalam sebuah kota. Kawasan yang sebelumnya tidak terlalu berkembang, dapat menjadi pusat aktivitas baru dengan adanya pembangunan properti, seperti perumahan, pusat perbelanjaan, atau pusat bisnis.

Namun, perlu diingat bahwa pembangunan properti juga harus memperhatikan aspek keberlanjutan, dampak lingkungan, serta kebutuhan sosial masyarakat. Dengan memperhatikan hal-hal tersebut, pembangunan properti dapat menjadi salah satu elemen penting dalam menciptakan lingkungan perkotaan yang berkelanjutan dan berdaya dukung bagi masyarakatnya. Pembangunan property dilakukan baik oleh pemerintah maupun oleh swasta. Adapun perbedaan dan karakteristik keduanya:

1. Pembangunan Properti Pemerintah

Pembangunan properti oleh pemerintah bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, terutama dalam hal perumahan yang terjangkau dan layak. Selain itu, pemerintah juga bertanggung jawab untuk membangun infrastruktur publik seperti jalan, jembatan, transportasi massal, dan fasilitas kesehatan dan pendidikan. Properti yang dibangun oleh pemerintah seringkali dimiliki dan dikelola oleh entitas pemerintah, seperti kementerian, badan, atau lembaga daerah. Properti ini dapat diperuntukkan bagi kepentingan umum, dan disubsidi untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

Pembangunan properti pemerintah sering didukung oleh anggaran pemerintah pusat atau daerah. Selain itu, pemerintah juga dapat mengakses dana dari lembaga keuangan internasional atau melakukan kerja sama dengan sektor swasta dalam bentuk kemitraan publik-swasta (PPP). Selain itu, properti pemerintah tunduk pada regulasi dan kebijakan pemerintah yang mengatur tata ruang, perencanaan perkotaan, dan standar konstruksi. Proyek-proyek ini juga harus mematuhi persyaratan lingkungan dan sosial yang ditetapkan oleh pemerintah.

2. Pembangunan Properti Swasta

Pembangunan properti swasta dilakukan untuk mendapatkan keuntungan finansial dan investasi jangka panjang. Developer swasta biasanya berfokus pada proyek-proyek perumahan, komersial, atau rekreasi yang menarik pasar. Properti yang dibangun oleh sektor swasta dimiliki dan dikelola oleh perusahaan swasta atau investor individual. Mereka bertanggung jawab atas manajemen, pemeliharaan, dan pemasaran properti tersebut.

Pembangunan properti swasta biasanya didanai oleh modal sendiri, pinjaman dari lembaga keuangan, atau investasi dari pihak ketiga. Developer swasta juga dapat menawarkan penjualan praluncur (*pre-selling*) atau *crowdfunding* untuk mendapatkan dana. Meskipun terikat oleh regulasi konstruksi dan perencanaan kota, properti swasta cenderung memiliki fleksibilitas lebih besar dalam hal desain, harga, dan target pasar. Namun, mereka juga harus mematuhi aturan pemerintah terkait perizinan dan lingkungan.

Dengan kombinasi pembangunan properti oleh pemerintah dan swasta, diharapkan kebutuhan perumahan dan infrastruktur perkotaan dapat dipenuhi dengan lebih baik, sambil memastikan keberlanjutan dan inklusivitas pembangunan. Kerja sama antara sektor publik dan swasta sangatlah penting untuk mencapai tujuan pembangunan perumahan, dan infrastruktur perkotaan yang lebih baik, serta memastikan keberlanjutan dan inklusivitas pembangunan. Dengan kombinasi sumber daya dan keahlian dari kedua sektor ini, berbagai tantangan dalam pembangunan perumahan dan infrastruktur perkotaan dapat diatasi lebih efektif. Berikut adalah beberapa manfaat kerja sama antara sektor publik dan swasta:

Sebuah proyek pembangunan yang melibatkan kedua sektor dapat memanfaatkan berbagai sumber pendanaan, termasuk dana publik, investasi swasta, pinjaman bank, dan modal ventura. Ini membantu mengurangi beban keuangan pada satu sektor tertentu dan memperluas akses ke sumber daya finansial.

Dengan melibatkan sektor swasta, risiko keuangan dan operasional proyek dapat dibagi antara pemerintah dan investor swasta. Hal ini membantu mengurangi tekanan finansial pada pemerintah dan memberikan insentif kepada pihak swasta untuk mengelola risiko dengan hati-hati. Sektor swasta seringkali dikenal karena inovasi dan efisiensinya dalam manajemen proyek dan teknologi. Melibatkan perusahaan swasta dapat membawa ide-ide baru, teknologi canggih, dan praktik manajemen terbaik ke dalam pembangunan perumahan dan infrastruktur perkotaan. Dengan campur tangan swasta, kapasitas untuk menyediakan layanan infrastruktur seperti air bersih, listrik, transportasi, dan perumahan dapat ditingkatkan secara signifikan. Ini membantu memenuhi kebutuhan masyarakat perkotaan yang terus berkembang.

Kerja sama antara sektor publik dan swasta memungkinkan untuk menerapkan standar transparansi dan akuntabilitas yang tinggi dalam pengelolaan proyek. Hal tersebut penting untuk memastikan bahwa dana publik dan kepentingan masyarakat dijaga dengan baik. Dengan demikian, kerja sama antara sektor publik dan swasta bukan hanya memungkinkan penyediaan perumahan dan infrastruktur yang lebih baik, tetapi juga membantu memastikan bahwa pembangunan perkotaan berlangsung secara berkelanjutan dan inklusif, memperhatikan kebutuhan dan aspirasi seluruh masyarakat.

2.4. Masyarakat Urban dan Problematika Sosial

Masyarakat urban, terutama di kota-kota besar, sering menghadapi sejumlah problematika sosial yang kompleks dan beragam. Berikut adalah beberapa contoh problematika sosial yang umum dihadapi oleh masyarakat urban:

1. Kesenjangan Ekonomi

Kota-kota besar sering menjadi pusat pertumbuhan ekonomi, tetapi juga menjadi tempat di mana kesenjangan ekonomi sangat terlihat. Di antara gemerlapnya gedung pencakar langit, ada juga tingkat kemiskinan yang tinggi dan ketidaksetaraan pendapatan yang mencolok.

2. Perumahan yang Tidak Layak

Tingginya permintaan terhadap perumahan di kota-kota besar seringkali menyebabkan harga properti yang melambung tinggi. Akibatnya, banyak penduduk urban terpaksa tinggal di permukiman kumuh atau perumahan yang tidak layak, dengan akses yang terbatas terhadap air bersih, sanitasi, dan layanan dasar lainnya.

3. Kesehatan dan Akses Terhadap Layanan Kesehatan

Meskipun kota-kota besar biasanya memiliki fasilitas kesehatan yang lebih baik, akses terhadap layanan kesehatan sering kali tidak merata di kalangan masyarakat urban. Tingginya biaya layanan kesehatan dan infrastruktur yang tidak memadai sering menjadi hambatan bagi masyarakat urban, terutama yang berpenghasilan rendah.

4. Kriminalitas dan Keamanan

Tingkat kriminalitas seperti pencurian, perampokan, dan kekerasan seringkali lebih tinggi di kota-kota besar dibandingkan dengan daerah pedesaan. Kesenjangan

ekonomi, ketidaksetaraan akses terhadap pendidikan dan pekerjaan, serta masalah ketidaksetaraan sosial dapat menjadi pemicu utama tingginya tingkat kriminalitas.

5. Kesejahteraan Mental

Kehidupan urban yang sibuk dan tekanan hidup yang tinggi dapat berkontribusi pada masalah kesejahteraan mental seperti stres, depresi, dan kecemasan. Tekanan untuk mencapai kesuksesan, bersaing dalam lingkungan yang kompetitif, dan isolasi sosial juga dapat memperburuk kondisi kesehatan mental.

6. Masalah Lingkungan

Kota-kota besar sering menghadapi masalah lingkungan seperti polusi udara, pencemaran air, limbah padat, dan kerusakan ekosistem. Pertumbuhan cepat kota dan kurangnya infrastruktur yang berkelanjutan dapat memperburuk masalah lingkungan ini, mengancam kesehatan dan kesejahteraan penduduk urban.

Penyelesaian problematika sosial di masyarakat urban memerlukan pendekatan yang holistik dan terpadu melalui kebijakan publik, intervensi sosial, partisipasi masyarakat, dan kerjasama antarlembaga. Ini termasuk upaya untuk meningkatkan akses terhadap layanan dasar, menciptakan lapangan kerja yang layak, memperbaiki infrastruktur, dan mempromosikan inklusi sosial, serta keadilan dalam distribusi sumber daya. Berikut adalah deskripsi lebih luas tentang pendekatan yang dibutuhkan:

1. Kebijakan Publik yang Komprehensif

Pemerintah perlu mengembangkan kebijakan publik yang komprehensif untuk mengatasi masalah-masalah sosial di masyarakat urban. Ini melibatkan analisis mendalam tentang akar penyebab masalah, pemetaan area yang terdampak, dan perumusan kebijakan yang sesuai dengan kebutuhan spesifik masyarakat.

2. Intervensi Sosial yang Berkelanjutan

Intervensi sosial yang berkelanjutan diperlukan untuk memberikan bantuan langsung kepada individu dan kelompok yang terkena dampak problematika sosial. Program-program ini dapat mencakup bantuan sosial, pelatihan keterampilan, layanan kesehatan mental, rehabilitasi narkoba, dan dukungan psikososial.

3. Partisipasi Masyarakat yang Aktif

Partisipasi masyarakat adalah kunci untuk menyelesaikan problematika sosial. Masyarakat harus dilibatkan dalam proses perencanaan, implementasi, dan evaluasi kebijakan dan program-program sosial. Ini melibatkan pembentukan kelompok-kelompok advokasi, forum komunitas, dan mekanisme partisipasi yang memungkinkan suara masyarakat didengar.

4. Kerjasama Antarlembaga

Kolaborasi antara lembaga pemerintah, lembaga swadaya masyarakat, organisasi nirlaba, sektor swasta, dan lembaga akademis sangat penting dalam menangani problematika sosial secara efektif. Kerja sama ini memungkinkan pertukaran pengetahuan, sumber daya, dan pengalaman yang diperlukan untuk mengembangkan solusi yang komprehensif.

5. Meningkatkan Akses Terhadap Layanan Dasar

Salah satu langkah penting adalah meningkatkan akses masyarakat urban terhadap layanan dasar, seperti pendidikan, kesehatan, air bersih, sanitasi, dan perumahan yang layak. Hal ini melibatkan pembangunan infrastruktur yang memadai dan program subsidi untuk mereka yang membutuhkan.

6. Menciptakan Lapangan Kerja yang Layak

Peningkatan akses terhadap lapangan kerja yang layak merupakan bagian penting dari solusi problematika

sosial. Hal ini melibatkan kebijakan yang mendukung pertumbuhan ekonomi, pembangunan industri, pelatihan keterampilan, dan pemberdayaan ekonomi masyarakat melalui koperasi dan usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM).

7. Memperbaiki Infrastruktur

Infrastruktur yang baik sangat penting dalam memastikan kualitas hidup yang baik di masyarakat urban. Pemerintah perlu berinvestasi dalam pembangunan infrastruktur yang inklusif dan berkelanjutan, termasuk transportasi publik, jaringan jalan, air bersih, sanitasi, dan listrik.

8. Promosi Inklusi Sosial dan Keadilan

Masyarakat urban harus menjadi tempat di mana setiap individu memiliki akses yang sama terhadap sumber daya dan kesempatan. Oleh karena itu, penting untuk mempromosikan inklusi sosial dan keadilan dalam distribusi sumber daya, layanan, dan keuntungan dari pembangunan kota.

Dengan mengadopsi pendekatan yang holistik dan terpadu seperti ini, diharapkan masyarakat urban dapat mengatasi problematika sosial yang mereka hadapi, dan menciptakan lingkungan yang lebih inklusif, berkelanjutan, serta bermakna bagi seluruh anggotanya.

2.5. Keragaman Kultural Masyarakat Urban

Keragaman kultural masyarakat urban adalah ciri khas dari kehidupan perkotaan yang memperkaya dan memperluas panorama budaya dalam lingkungan yang padat dan beragam. Berikut adalah beberapa aspek yang mencerminkan keragaman kultural masyarakat urban:

1. Keanekaragaman Etnis

Kota-kota besar sering menjadi rumah bagi berbagai etnis dan kelompok etnis yang berbeda. Masyarakat urban sering kali terdiri dari individu dan keluarga yang berasal dari latar belakang etnis yang berbeda-beda sehingga mereka membawa bahasa, tradisi, dan adat istiadat unik mereka sendiri.

2. Pluralisme Agama

Kota-kota besar sering menjadi tempat bagi berbagai agama dan kepercayaan. Masyarakat urban dapat terdiri dari umat agama mayoritas maupun minoritas, yang mempraktikkan agama mereka dengan beragam tradisi keagamaan dan praktik ibadah.

3. Keanekaragaman Bahasa

Di lingkungan urban, Anda akan menemukan beragam bahasa yang digunakan sehari-hari oleh penduduknya. Bahasa-bahasa ini bisa berasal dari bahasa resmi negara, bahasa minoritas, bahasa daerah, hingga bahasa internasional seperti bahasa Inggris.

4. Budaya Populer dan Hiburan

Masyarakat urban sering menjadi pusat kegiatan budaya populer dan hiburan. Kota-kota besar menyediakan berbagai pilihan acara seni, pertunjukan musik, festival budaya, bioskop, galeri seni, dan teater yang mewakili beragam ekspresi budaya.

5. Kuliner yang Beragam

Salah satu aspek yang paling mencolok dari keragaman kultural di masyarakat urban adalah ragam kuliner yang tersedia. Restoran, kafe, pedagang kaki lima, dan pasar tradisional menyajikan berbagai hidangan dan masakan dari berbagai wilayah dan budaya di dalam dan luar negeri.

6. Perayaan dan Festival

Kota-kota besar sering menjadi tempat untuk merayakan berbagai festival dan perayaan budaya yang menarik. Perayaan ini bisa meliputi perayaan tahun baru, perayaan agama, perayaan budaya, dan perayaan tradisional yang memperkaya pengalaman budaya masyarakat urban.

7. Seni dan Kreativitas

Masyarakat urban sering menjadi tempat bagi para seniman, musisi, penulis, dan kreator lainnya untuk berkumpul dan berkolaborasi. Keberagaman kultural mendorong perkembangan seni dan kreativitas yang unik dan beragam.

Keragaman kultural masyarakat urban menciptakan lingkungan yang dinamis dan memungkinkan interaksi antarbudaya yang kaya. Hal ini juga menumbuhkan toleransi, penghargaan terhadap perbedaan, dan saling pengertian di antara individu dan kelompok-kelompok budaya yang berbeda. Keragaman kultural masyarakat urban memang menciptakan lingkungan yang dinamis dan memungkinkan interaksi antarbudaya yang kaya. Hal ini terjadi karena adanya berbagai faktor yang mempengaruhi dinamika interaksi antarbudaya di lingkungan perkotaan:

1. Pertemuan Budaya

Di lingkungan perkotaan, orang dari berbagai latar belakang budaya dan etnis sering bertemu dan berinteraksi secara langsung. Keanekaragaman kultural menciptakan kesempatan untuk bertukar ide, pengalaman, dan perspektif antarbudaya.

2. Pusat Kegiatan Budaya

Kota-kota besar sering menjadi pusat kegiatan budaya, seperti pertunjukan seni, festival budaya, pameran seni, dan konser musik. Acara-acara ini menjadi tempat di

mana orang dari berbagai latar belakang budaya dapat bertemu dan merayakan keanekaragaman mereka.

3. Kuliner dan Gaya Hidup

Ragam kuliner dan gaya hidup yang beragam di lingkungan perkotaan memungkinkan orang untuk mencoba dan menghargai budaya dan tradisi kuliner dari berbagai belahan dunia. Restoran, kafe, pasar malam, dan festival makanan menjadi tempat untuk menciptakan pengalaman bersama, dan menjalin hubungan antarbudaya.

4. Pendidikan dan Tempat Kerja

Sekolah, perguruan tinggi, dan tempat kerja di kota-kota besar sering memiliki keberagaman yang tinggi dalam hal latar belakang budaya dan etnis. Ini menciptakan kesempatan untuk belajar dari satu sama lain, memahami keberagaman, dan membangun keterampilan komunikasi lintas budaya.

5. Media dan Teknologi

Media sosial dan teknologi digital memungkinkan orang untuk terhubung dengan orang dari berbagai latar belakang budaya di seluruh dunia. Ini membuka pintu untuk berbagi cerita, budaya, dan tradisi, serta memfasilitasi kolaborasi dan pertukaran lintas budaya.

6. Kesenian dan Ekspresi Budaya

Seni, musik, tari, dan bentuk ekspresi budaya lainnya sering menjadi sarana untuk mengekspresikan identitas budaya, dan memperkuat hubungan antarbudaya. Pertunjukan seni dan acara budaya menyediakan ruang bagi individu dan kelompok untuk berbagi warisan budaya mereka.

Dengan demikian, interaksi antarbudaya yang kaya di lingkungan perkotaan, tidak hanya memperkaya pengalaman

individu, tetapi juga membentuk koneksi yang lebih dalam antara berbagai komunitas, dan memperkuat keberagaman sebagai kekuatan positif dalam masyarakat.

2.6. Masyarakat Urban Dalam Perspektif Ekonomi dan Sosial Budaya

Masyarakat urban dalam perspektif ekonomi dan sosial budaya mencerminkan dinamika kompleks dari kehidupan di kota-kota besar. Masyarakat yang tinggal di kota-kota besar memiliki karakteristik yang unik dan kompleks dalam dua aspek utama: ekonomi dan sosial budaya. Masyarakat urban cenderung menjadi pusat kegiatan ekonomi yang penting bagi suatu negara. Mereka menawarkan peluang kerja, bisnis, dan ekonomi yang beragam. Di sisi lain, urbanisasi seringkali menciptakan kesenjangan ekonomi yang signifikan antara kelompok kaya dan miskin. Hal ini karena kota-kota besar menarik orang dari berbagai latar belakang sosial dan ekonomi, yang menciptakan pola-pola distribusi kekayaan dan kesempatan yang tidak merata.

Masyarakat urban juga dipengaruhi oleh keragaman budaya, etnis, agama, dan tradisi. Keanekaragaman ini menciptakan lingkungan sosial yang dinamis di mana individu dan kelompok-kelompok berinteraksi, bertukar pengalaman, dan memperkaya satu sama lain dengan berbagai perspektif dan tradisi budaya mereka. Namun, urbanisasi juga dapat menciptakan tantangan sosial seperti keterpencilan, keragaman budaya yang sulit dikelola, dan perubahan dalam struktur keluarga dan nilai-nilai sosial. Dengan demikian, teks tersebut menyoroti bahwa kehidupan di kota-kota besar merupakan sebuah perpaduan kompleks dari faktor-faktor ekonomi dan sosial budaya. Dinamika ini mencerminkan kompleksitas dan tantangan yang harus dihadapi oleh masyarakat urban dalam berbagai aspek kehidupan mereka.

Berikut adalah pemahaman lebih lanjut tentang dua aspek utama ini:

1. Perspektif Ekonomi:

a. Pusat Pertumbuhan Ekonomi

Kota-kota besar sering menjadi pusat pertumbuhan ekonomi di sebuah negara. Mereka menawarkan peluang ekonomi yang luas, termasuk lapangan kerja yang beragam, infrastruktur bisnis yang baik, dan pasar konsumen yang besar.

b. Kesenjangan Ekonomi

Namun, kesenjangan ekonomi seringkali menjadi masalah utama di masyarakat urban. Terdapat kesenjangan yang signifikan antara kelompok kaya dan miskin, dengan sebagian besar pendapatan terkonsentrasi di tangan sejumlah kecil individu atau kelompok.

c. Urbanisasi dan Migrasi

Urbanisasi merupakan fenomena di mana orang-orang bermigrasi dari desa ke kota untuk mencari pekerjaan dan peluang ekonomi yang lebih baik. Namun, urbanisasi juga dapat menciptakan tekanan pada infrastruktur kota dan meningkatkan tingkat pengangguran serta kesenjangan sosial.

d. Pertumbuhan Sektor Informal

Di banyak kota besar, sektor informal berkembang pesat. Hal ini termasuk pedagang kaki lima, pekerja harian, dan pekerja rumahan. Sektor informal memberikan pekerjaan bagi banyak penduduk urban, tetapi seringkali tidak menawarkan perlindungan sosial atau upah yang layak.

2. Perspektif Sosial Budaya:

a. Keragaman Kultural

Masyarakat urban sering didefinisikan oleh keragaman kulturalnya. Kota-kota besar menjadi tempat bagi berbagai etnis, bahasa, agama, dan tradisi budaya yang beraneka ragam. Hal ini menciptakan lingkungan yang dinamis dan memperkaya kehidupan sosial masyarakat.

b. Perubahan Gaya Hidup

Gaya hidup masyarakat urban seringkali berbeda dengan masyarakat pedesaan. Urbanisasi sering kali menyebabkan perubahan gaya hidup yang lebih modern, seperti mobilitas yang tinggi, konsumsi barang dan jasa yang beragam, dan akses yang lebih besar terhadap budaya populer dan hiburan.

c. Tingkat Keterpencilan Sosial

Meskipun terdapat interaksi yang luas antara individu dan kelompok budaya, masyarakat urban juga dapat mengalami keterpencilan sosial. Hal ini terutama terjadi di antara kelompok ekonomi yang kurang mampu, yang sering kali terpinggirkan dari peluang ekonomi dan sosial.

d. Perubahan Struktur Keluarga

Urbanisasi juga dapat menyebabkan perubahan dalam struktur keluarga dan dinamika sosial. Misalnya, tingkat kelahiran sering kali menurun, hubungan antaranggota keluarga dapat menjadi lebih longgar, dan peran gender dapat mengalami pergeseran dalam lingkungan perkotaan.

Dengan memahami dan mengatasi tantangan ekonomi dan sosial budaya ini, masyarakat urban dapat menciptakan lingkungan yang inklusif, berkelanjutan, dan berdaya saing tinggi bagi semua penduduknya. Hal tersebut memerlukan

kebijakan yang terarah, intervensi sosial yang tepat, dan partisipasi aktif dari seluruh pemangku kepentingan di masyarakat. Dengan memahami tantangan-tantangan ini dan mengatasi mereka, masyarakat urban memiliki potensi untuk menciptakan lingkungan yang lebih inklusif, berkelanjutan, dan berdaya saing tinggi bagi semua penduduknya.

Lingkungan perkotaan yang inklusif menciptakan ruang bagi semua warga, tanpa memandang latar belakang ekonomi, sosial, atau budaya mereka. Hal ini mencakup akses yang adil terhadap layanan publik, kesempatan pendidikan dan pekerjaan, serta keterlibatan dalam kehidupan masyarakat. Lingkungan urban yang berkelanjutan adalah yang mampu memenuhi kebutuhan penduduknya, tanpa mengorbankan sumber daya alam atau kualitas hidup bagi generasi mendatang. Hal demikian melibatkan praktik pembangunan yang ramah lingkungan, pengelolaan sumber daya yang bijaksana, dan investasi dalam infrastruktur yang berkelanjutan. Berdaya saing tinggi adalah yang mampu bersaing di tingkat regional, nasional, dan global dalam hal ekonomi, inovasi, dan kualitas hidup. Dalam hal ini, maka mencakup penciptaan lapangan kerja yang berkualitas, investasi dalam pendidikan dan keterampilan, serta promosi inovasi dan kewirausahaan.

Untuk mencapai tujuan ini, diperlukan langkah-langkah konkret, Pemerintah perlu mengimplementasikan kebijakan yang mendukung pembangunan lingkungan perkotaan yang inklusif, berkelanjutan, dan berdaya saing tinggi. Selain itu, program intervensi sosial harus dirancang dengan cermat untuk mengatasi ketimpangan ekonomi dan sosial, serta untuk memberdayakan kelompok-kelompok rentan di masyarakat urban. Semua pihak yang terlibat, termasuk pemerintah, lembaga swadaya masyarakat, sektor swasta, dan masyarakat umum, harus berpartisipasi aktif dalam proses perencanaan, implementasi, dan evaluasi kebijakan dan program-program

pembangunan perkotaan. Dengan adanya komitmen dan kerjasama yang kuat dari semua pihak, masyarakat urban memiliki potensi untuk menciptakan lingkungan yang lebih baik, dan mempromosikan inklusi, keberlanjutan, dan kemakmuran bagi semua penduduknya.

BAB III

POLITIK DAN KEBIJAKAN PERUMAHAN DI JAKARTA

3.1. Arah Politik dan Iklim Investasi

Kebijakan politik senantiasa menjadi pedoman bagi para pelaku investasi dalam merencanakan langkah-langkah bisnisnya. Hal ini karena kebijakan politik dapat memengaruhi berbagai aspek lingkungan bisnis, termasuk regulasi, kestabilan ekonomi, kebijakan fiskal, dan kondisi pasar. Para pelaku investasi harus mempertimbangkan faktor-faktor politik tersebut dalam pengambilan keputusan investasi mereka. Misalnya, kebijakan politik yang mendukung stabilitas ekonomi dan pertumbuhan bisnis biasanya akan menciptakan lingkungan yang kondusif bagi investasi. Di sisi lain, ketidakpastian politik atau perubahan kebijakan yang tiba-tiba dapat menimbulkan risiko bagi investasi dan mengganggu perencanaan bisnis jangka Panjang.

Selain itu, kebijakan politik juga dapat memengaruhi persepsi investor terhadap suatu negara atau wilayah sebagai tujuan investasi. Negara atau wilayah dengan kebijakan politik yang stabil dan pro-bisnis cenderung lebih menarik bagi investor daripada yang tidak stabil secara politik. Oleh karena itu, para pelaku investasi harus terus memantau perkembangan kebijakan politik, baik di tingkat nasional maupun internasional untuk mengantisipasi perubahan yang mungkin terjadi, dan mengambil langkah-langkah yang tepat dalam menjaga portofolio investasi mereka.

Peran kebijakan politik dalam membentuk iklim investasi dan menentukan arah perkembangan bisnis di DKI Jakarta sangatlah signifikan. DKI Jakarta, sebagai Ibu Kota Indonesia,

memiliki peran penting dalam perekonomian nasional, dan menjadi pusat bisnis, keuangan, serta perdagangan yang vital. Berikut adalah beberapa aspek peran kebijakan politik dalam konteks ini:

- 1. Regulasi Bisnis:** Kebijakan politik di DKI Jakarta mempengaruhi regulasi bisnis seperti izin usaha, perizinan pembangunan, zonasi wilayah, dan ketentuan lingkungan. Kebijakan yang transparan, konsisten, dan mudah dipahami akan menciptakan kepastian hukum bagi pelaku bisnis dan mendukung iklim investasi yang sehat.
- 2. Pengembangan Infrastruktur:** Kebijakan politik terkait pembangunan infrastruktur seperti jalan raya, transportasi publik, bandara, pelabuhan, dan fasilitas lainnya sangat mempengaruhi konektivitas dan aksesibilitas bisnis di DKI Jakarta. Investasi dalam infrastruktur yang memadai dapat meningkatkan efisiensi operasional perusahaan dan menarik investasi baru.
- 3. Kebijakan Pajak dan Insentif:** Kebijakan politik terkait pajak dan insentif bagi industri tertentu dapat memengaruhi daya tarik investasi di DKI Jakarta. Insentif pajak atau kemudahan fiskal lainnya, dapat mendorong investasi sektor-sektor strategis, dan mendorong pertumbuhan ekonomi.
- 4. Pendidikan dan Tenaga Kerja:** Kebijakan politik terkait pendidikan, pelatihan tenaga kerja, dan kebijakan ketenagakerjaan memiliki dampak signifikan terhadap ketersediaan tenaga kerja berkualitas dan produktif di DKI Jakarta. Investasi dalam pendidikan dan pelatihan dapat meningkatkan kualitas sumber daya manusia, dan meningkatkan daya saing bisnis di tingkat lokal maupun global.

5. **Perlindungan Investasi dan Hukum:** Kebijakan politik yang menjamin perlindungan hukum dan keamanan bagi investor sangat penting. Menciptakan lingkungan yang bebas korupsi, transparan, dan berdasarkan aturan hukum yang kuat akan meningkatkan kepercayaan investor dan memperkuat iklim investasi.
6. **Promosi dan Pembangunan Ekonomi:** Kebijakan politik juga berperan dalam promosi investasi dan pembangunan ekonomi di DKI Jakarta. Upaya pemerintah untuk memperkenalkan potensi investasi, mengurangi birokrasi, dan memfasilitasi investasi asing dan domestik merupakan bagian penting dari kebijakan politik dalam mendukung pertumbuhan bisnis.

Upaya pemerintah untuk memperkenalkan potensi investasi, mengurangi birokrasi, dan memfasilitasi investasi asing dan domestik merupakan bagian penting dari kebijakan politik dalam mendukung pertumbuhan bisnis. Hal ini menunjukkan komitmen pemerintah untuk menciptakan lingkungan bisnis yang kondusif dan menarik bagi investor. Strategi ini tidak hanya bertujuan untuk meningkatkan arus investasi, tetapi juga untuk merangsang pertumbuhan ekonomi, menciptakan lapangan kerja, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Dengan memperkenalkan potensi investasi, pemerintah dapat mengidentifikasi sektor-sektor potensial yang dapat menarik minat investor, baik dalam skala domestik maupun internasional. Selain itu, dengan mengurangi birokrasi, pemerintah dapat mempercepat proses perizinan dan mengurangi hambatan administratif yang seringkali menghambat investasi. Langkah-langkah ini menciptakan iklim investasi yang lebih ramah dan efisien.

Selanjutnya, memfasilitasi investasi asing dan domestik juga merupakan bagian integral dari kebijakan politik tersebut. Pemerintah dapat memberikan insentif, perlindungan hukum, dan fasilitas infrastruktur yang diperlukan bagi investor, baik dari dalam maupun luar negeri, untuk membangun dan mengembangkan usaha mereka di dalam negeri. Hal ini menciptakan hubungan saling menguntungkan antara pemerintah, investor, dan masyarakat secara keseluruhan.

Secara keseluruhan, upaya pemerintah dalam memperkenalkan potensi investasi, mengurangi birokrasi, dan memfasilitasi investasi asing dan domestik, mencerminkan komitmen mereka terhadap pembangunan ekonomi yang berkelanjutan dan inklusif. Dengan menciptakan lingkungan bisnis yang kondusif, pemerintah berharap dapat mendorong pertumbuhan bisnis, meningkatkan daya saing ekonomi, dan menciptakan peluang bagi pembangunan yang berkelanjutan. Lingkungan bisnis yang kondusif menciptakan kepastian dan stabilitas bagi para pelaku usaha, baik skala kecil, menengah, maupun besar untuk berinvestasi, berinovasi, dan berkembang.

Pertumbuhan bisnis yang didorong oleh lingkungan bisnis yang kondusif menciptakan lapangan kerja baru, meningkatkan pendapatan per kapita, serta meningkatkan kontribusi sektor swasta terhadap pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan. Hal ini juga membantu mengurangi tingkat pengangguran dan kemiskinan, karena investasi yang berkembang dapat menciptakan kesempatan kerja dan meningkatkan daya beli masyarakat.

Selain itu, lingkungan bisnis yang kondusif juga membantu meningkatkan daya saing ekonomi suatu negara. Dengan menarik investasi dan mendorong pertumbuhan bisnis, suatu negara dapat mengembangkan sektor-sektor yang kompetitif secara internasional, meningkatkan ekspor, dan menarik

investasi asing langsung (FDI). Hal ini dapat memperkuat posisi ekonomi suatu negara dalam pasar global, dan memperluas aksesnya terhadap sumber daya, teknologi, dan pasar internasional.

Lebih lanjut, lingkungan bisnis yang kondusif juga menjadi kunci untuk menciptakan pembangunan yang berkelanjutan. Dengan mempromosikan praktik bisnis yang bertanggung jawab secara sosial dan lingkungan, pemerintah dapat memastikan bahwa pertumbuhan ekonomi tidak hanya berkelanjutan dari segi finansial, tetapi juga berdampak positif bagi lingkungan dan masyarakat. Hal tersebut mencakup pengembangan infrastruktur yang berkelanjutan, penggunaan sumber daya yang efisien, dan pemenuhan kebutuhan masyarakat akan layanan dasar, seperti pendidikan, kesehatan, dan transportasi.

Secara keseluruhan, lingkungan bisnis yang kondusif adalah fondasi bagi pertumbuhan ekonomi yang stabil, inklusif, dan berkelanjutan. Dengan komitmen yang kuat dari pemerintah, serta kerjasama antara sektor publik dan swasta, suatu negara dapat menciptakan iklim investasi yang menarik, daya saing ekonomi yang tinggi, dan peluang pembangunan yang berkelanjutan bagi semua lapisan masyarakat.

3.2. Birokrasi Politik dan Perburuan Rente

Birokrasi politik merujuk pada sistem administratif dan kebijakan yang dipengaruhi oleh dinamika politik di suatu negara atau organisasi. Ini melibatkan interaksi antara birokrasi, yang terdiri dari pegawai negeri dan lembaga pemerintah, dengan kekuasaan politik yang dipegang oleh partai politik, pejabat terpilih, atau pemegang kekuasaan politik lainnya. Berikut adalah beberapa aspek yang terkait dengan birokrasi politik:

- 1. Struktur dan Hierarki:** Birokrasi politik memiliki struktur dan hierarki yang sering kali terkait dengan pembagian kekuasaan politik dan administratif. Kebijakan dan keputusan sering kali diputuskan di tingkat pemerintahan tertinggi dan kemudian diimplementasikan melalui struktur birokrasi yang ada.
- 2. Pengaruh Politik:** Birokrasi politik dipengaruhi oleh kepentingan politik dan agenda partai politik yang berkuasa. Pejabat politik sering kali memiliki kendali atas penunjukan atau promosi pejabat birokrasi, serta penentuan kebijakan dan anggaran yang memengaruhi kinerja birokrasi.
- 3. Implementasi Kebijakan:** Birokrasi politik bertanggung jawab untuk mengimplementasikan kebijakan yang dibuat oleh pejabat politik. Namun, implementasi kebijakan dapat dipengaruhi oleh dinamika politik, kepentingan sektor, dan pertimbangan administratif.
- 4. Keadilan dan Akuntabilitas:** Birokrasi politik harus beroperasi secara adil dan akuntabel dalam menjalankan tugas-tugasnya. Namun, pengaruh politik kadang-kadang dapat mengaburkan garis antara kepentingan politik dan kepentingan publik yang dapat mengakibatkan ketidakadilan atau kurangnya akuntabilitas dalam pengambilan keputusan.
- 5. Kestabilan dan Perubahan:** Birokrasi politik juga mengalami perubahan seiring dengan perubahan politik dan pemerintahan. Perubahan dalam pemerintahan atau kebijakan politik dapat mempengaruhi dinamika birokrasi, termasuk prioritas kebijakan, struktur organisasi, dan komitmen sumber daya.

6. Korupsi dan Nepotisme: Dalam beberapa kasus, birokrasi politik dapat rentan terhadap korupsi dan nepotisme. Pengaruh politik dalam penunjukan atau promosi pegawai, serta dalam pembuatan keputusan kebijakan, dapat memicu praktik-praktik korupsi dan nepotisme yang merugikan pelayanan publik dan kepentingan masyarakat.

Birokrasi politik adalah fenomena yang kompleks dan sering kali mencerminkan hubungan antara kekuasaan politik dan administratif dalam suatu negara atau organisasi. Pemahaman yang baik tentang dinamika birokrasi politik sangat penting dalam menganalisis proses pembuatan kebijakan, implementasi kebijakan, dan kinerja pemerintahan secara keseluruhan.

Perburuan rente merujuk pada praktik mencari atau merebut sumber daya atau keuntungan ekonomi, tanpa menghasilkan nilai tambah bagi masyarakat secara keseluruhan. Istilah "rente" dalam konteks ini mengacu pada keuntungan ekonomi yang diperoleh dari posisi atau kontrol tertentu yang dimiliki seseorang atau sekelompok orang, bukan dari hasil produktivitas atau inovasi yang nyata. Perburuan rente terjadi ketika individu, kelompok, atau entitas mencoba untuk mendapatkan keuntungan ekonomi dengan memanfaatkan posisi atau kontrol mereka atas sumber daya tertentu, seperti kebijakan pemerintah, regulasi, atau monopoli pasar, tanpa melakukan investasi atau inovasi yang substansial. Perburuan rente sering kali dianggap tidak adil, sebab mereka yang terlibat dalam praktik ini memperoleh keuntungan yang tidak sepadan dengan kontribusi atau nilai yang mereka berikan kepada masyarakat. Hal ini dapat menyebabkan ketidaksetaraan ekonomi dan sosial yang lebih besar.

Perburuan rente dapat memiliki dampak negatif yang signifikan pada perekonomian dan masyarakat secara

keseluruhan. Praktik ini dapat menghambat persaingan sehat, membatasi inovasi, meningkatkan biaya bagi konsumen, dan menghambat pertumbuhan ekonomi jangka panjang. Contoh perburuan rente termasuk praktik korupsi di sektor publik ialah pengaruh politik dalam penunjukan kontrak atau lisensi, monopoli pasar yang tidak diatur, serta penyalahgunaan kekuasaan oleh oligarki atau kelompok kepentingan tertentu, untuk mengamankan keuntungan ekonomi yang tidak adil. Oleh karena itu, penanganan perburuan rente memerlukan upaya serius untuk meningkatkan transparansi, akuntabilitas, dan aturan yang adil dalam pemerintahan dan pasar. Langkah-langkah untuk mengurangi perburuan rente meliputi penguatan regulasi, penegakan hukum yang tegas terhadap praktik korupsi, promosi persaingan yang sehat, serta pemberdayaan lembaga dan masyarakat sipil untuk memantau dan memerangi praktik rente.

Dalam konteks pembangunan ekonomi yang berkelanjutan dan inklusif, penanganan perburuan rente menjadi penting untuk memastikan distribusi yang lebih adil dari keuntungan ekonomi, mempromosikan persaingan yang sehat, dan menciptakan lingkungan bisnis yang kondusif bagi pertumbuhan dan inovasi yang berkelanjutan.

Keterkaitan antara birokrasi politik dan praktek perburuan rente seringkali sangat erat dan kompleks. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor yang memungkinkan terjadinya praktik perburuan rente dalam konteks birokrasi politik:

1. Kontrol dan Akses terhadap Sumber Daya

Birokrasi politik sering memiliki kendali atas sumber daya, keputusan kebijakan, dan alokasi anggaran. Para pejabat dalam birokrasi politik dapat menggunakan kekuasaan mereka untuk memberikan akses atau mengendalikan sumber daya ekonomi tertentu, seperti kontrak pemerintah, regulasi pasar, atau lisensi usaha. Hal

ini membuka peluang bagi praktik perburuan rente, di mana pihak-pihak yang memiliki akses ke birokrasi politik dapat memanfaatkan posisi mereka untuk memperoleh keuntungan ekonomi yang tidak sepadan.

2. Ketergantungan dan Koneksi Politik

Para pelaku perburuan rente sering memiliki koneksi politik yang kuat dengan para pejabat atau partai politik yang berkuasa. Hubungan ini dapat dimanfaatkan untuk mempengaruhi keputusan kebijakan atau alokasi sumber daya secara tidak adil, dan seringkali dengan imbalan politik atau finansial kepada pejabat yang terlibat.

3. Ketidaktransparanan dan Korupsi

Birokrasi politik yang kurang transparan dan rentan terhadap praktik korupsi cenderung menjadi lingkungan yang subur bagi perburuan rente. Kurangnya akuntabilitas dan kontrol terhadap tindakan para pejabat memungkinkan terjadinya penyalahgunaan kekuasaan dan pengambilan keputusan yang tidak adil demi kepentingan pribadi atau kelompok tertentu.

4. Kepentingan Pribadi dan Kelompok

Dalam birokrasi politik, para pejabat sering kali memiliki kepentingan pribadi atau kelompok yang memengaruhi pengambilan keputusan. Ketika kepentingan politik atau ekonomi pribadi mendominasi atas kepentingan publik, praktik perburuan rente dapat menjadi alat untuk memperoleh keuntungan pribadi atau kelompok, bahkan dengan merugikan kepentingan masyarakat secara keseluruhan.

5. Kurangnya Pengawasan dan Pembatasan

Kurangnya sistem pengawasan dan pembatasan terhadap kekuasaan birokrasi politik dapat memperburuk praktik perburuan rente. Tanpa mekanisme yang efektif untuk

mengawasi dan mengendalikan kekuasaan birokrasi, peluang untuk melakukan praktik rente menjadi lebih besar.

Secara keseluruhan, birokrasi politik dan praktik perburuan rente menggambarkan bagaimana kekuasaan politik dan kontrol atas sumber daya ekonomi seringkali saling memengaruhi. Untuk mengatasi permasalahan ini, diperlukan reformasi yang mendalam dalam sistem birokrasi politik, termasuk peningkatan transparansi, akuntabilitas, penguatan lembaga pengawasan, serta penegakan hukum yang tegas terhadap korupsi dan praktik perburuan rente.

3.3. Gurita Bisnis dan Perilaku Politik

Gurita bisnis adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan model bisnis atau praktik bisnis yang kompleks dan terkadang sulit dipahami, di mana suatu entitas bisnis atau organisasi memiliki banyak cabang atau unit bisnis yang terkait satu sama lain, dan sering kali memiliki keterkaitan yang kompleks secara struktural dan operasional. Beberapa ciri dari gurita bisnis termasuk:

- 1. Keterkaitan dan Integrasi:** Entitas atau organisasi yang memiliki model gurita bisnis sering kali memiliki banyak cabang, anak perusahaan, atau unit bisnis yang saling terkait dan terintegrasi. Mereka bisa memiliki kegiatan bisnis yang berbeda namun tetap terhubung satu sama lain dalam suatu jaringan.
- 2. Kendali dan Pengaruh yang Luas:** Model gurita bisnis seringkali memberikan entitas tersebut kendali dan pengaruh yang luas dalam berbagai sektor atau industri. Mereka dapat memiliki kehadiran yang signifikan di banyak pasar dan memiliki pengaruh yang besar dalam ekonomi.

3. **Kompleksitas Struktural:** Struktur organisasi dari model gurita bisnis cenderung kompleks, dengan banyak lapisan manajemen, entitas anak, dan cabang bisnis yang saling terhubung. Hal ini dapat menyulitkan pemahaman tentang bagaimana entitas tersebut beroperasi secara keseluruhan.
4. **Diversifikasi Bisnis:** Model gurita bisnis seringkali terkait dengan diversifikasi bisnis yang luas, di mana entitas tersebut terlibat dalam berbagai sektor atau industri dengan tujuan memperluas portofolio bisnis dan mengurangi risiko.
5. **Kontroversi dan Kritik:** Model gurita bisnis sering menjadi sasaran kontroversi dan kritik karena potensi untuk praktik bisnis yang tidak etis, penyalahgunaan kekuasaan pasar, atau kurangnya transparansi dalam operasinya.
6. **Tantangan Manajemen:** Manajemen model gurita bisnis dapat menjadi rumit karena harus mengkoordinasikan berbagai cabang dan unit bisnis yang terlibat, serta memastikan bahwa operasi bisnis berjalan secara efisien dan efektif di semua tingkatan.

Beberapa contoh model gurita bisnis, termasuk konglomerat bisnis yang memiliki kepemilikan dalam berbagai industri, perusahaan multinasional dengan operasi yang tersebar di banyak negara, atau entitas keuangan yang terlibat dalam berbagai aspek pasar keuangan. Dalam praktiknya, gurita bisnis memainkan peran penting dalam ekonomi global, tetapi juga menimbulkan tantangan dan risiko tertentu dalam hal kompleksitas manajemen, kontrol pasar, dan transparansi operasional. Oleh karena itu, penting bagi entitas bisnis yang mengadopsi model gurita untuk memiliki tata kelola yang kuat,

ketaatan terhadap regulasi, dan komitmen terhadap praktik bisnis yang bertanggung jawab.

Keterkaitan antara gurita bisnis dan perilaku politik menciptakan lanskap yang kompleks, dan sering kali mempengaruhi kebijakan publik, regulasi ekonomi, dan dinamika pasar. Berikut beberapa aspek yang menggambarkan hubungan antara gurita bisnis dan perilaku politik:

- 1. Pengaruh Politik dalam Regulasi Ekonomi:** Gurita bisnis sering memiliki pengaruh politik yang kuat untuk memengaruhi pembuatan kebijakan dan regulasi ekonomi. Mereka dapat menggunakan sumber daya politik dan ekonomi mereka untuk memengaruhi proses kebijakan, guna meningkatkan keuntungan mereka, mengurangi beban regulasi, atau memperoleh keuntungan yang lebih besar dari kebijakan pemerintah.
- 2. Koneksi Politik dan Akses ke Kekuasaan:** Gurita bisnis sering memiliki koneksi politik yang kuat dengan para pembuat kebijakan, pejabat pemerintah, dan politisi. Koneksi ini memberi mereka akses langsung ke keputusan politik dan memungkinkan mereka untuk memengaruhi proses pembuatan kebijakan yang mengatur sektor ekonomi di mana mereka beroperasi.
- 3. Penyediaan Dana Kampanye dan Pengaruh Politik:** Gurita bisnis dapat menyediakan dana besar untuk kampanye politik, dan memengaruhi proses politik dengan cara ini. Pemberian dana kampanye dapat memberi mereka akses yang lebih besar ke para pembuat kebijakan dan memastikan bahwa kepentingan mereka terwakili dalam kebijakan publik.
- 4. Kesepakatan Politik dan Aliansi:** Gurita bisnis dapat membentuk aliansi politik dengan kelompok kepentingan

lain, partai politik, atau individu untuk melindungi kepentingan bersama mereka. Kesepakatan politik semacam itu dapat memengaruhi kebijakan publik, alokasi sumber daya, atau regulasi ekonomi yang menguntungkan para pihak yang terlibat.

5. **Penempatan Pejabat di Posisi Kunci:** Gurita bisnis dapat memanfaatkan koneksi politik mereka untuk menempatkan pejabat atau anggota dewan direksi yang bersimpati di posisi kunci dalam pemerintahan atau lembaga pengawas. Hal ini memungkinkan mereka untuk lebih memengaruhi kebijakan dan keputusan yang dibuat di tingkat tertinggi.
6. **Kasus Korupsi dan Penyalahgunaan Kekuasaan:** Di beberapa kasus, hubungan antara gurita bisnis dan perilaku politik dapat mengarah pada praktik korupsi dan penyalahgunaan kekuasaan. Kolusi antara bisnis dan politik dapat menyebabkan pengambilan keputusan yang tidak adil, korupsi, atau pengabaian terhadap kepentingan masyarakat.

Secara umum, keterkaitan antara gurita bisnis dan perilaku politik dapat memiliki dampak yang signifikan pada ekonomi, kebijakan publik, dan tata kelola yang baik. Untuk memastikan keadilan, transparansi, dan akuntabilitas, penting bagi lembaga pemerintah, lembaga pengawas, dan masyarakat sipil untuk memonitor dan mengawasi hubungan antara gurita bisnis dan perilaku politik serta memastikan bahwa kebijakan dan regulasi yang dibuat adalah untuk kepentingan masyarakat secara keseluruhan.

Adapun dampak negatif antara gurita bisnis dan perilaku politik dapat mencakup beberapa hal berikut:

1. **Korupsi dan Penyalahgunaan Kekuasaan:** Kolusi antara gurita bisnis dan politik, dapat menyebabkan praktik korupsi dan penyalahgunaan kekuasaan. Pejabat politik dapat menerima suap atau hadiah dari gurita bisnis sebagai imbalan untuk mengamankan kontrak atau kebijakan yang menguntungkan bisnis tersebut. Hal ini merugikan kepentingan masyarakat secara keseluruhan, dan melemahkan integritas lembaga pemerintah.
2. **Penyalahgunaan Alokasi Sumber Daya:** Pengaruh politik dari gurita bisnis dapat menyebabkan penyalahgunaan alokasi sumber daya publik. Dana publik, proyek pembangunan, atau program kesejahteraan, mungkin dialokasikan tidak efisien atau tidak adil karena intervensi politik yang didorong oleh kepentingan bisnis tertentu, bukan kepentingan masyarakat secara keseluruhan.
3. **Ketidakadilan Ekonomi:** Koneksi politik dari gurita bisnis sering kali meningkatkan kesenjangan ekonomi antara mereka yang memiliki akses ke kekuasaan politik dan mereka yang tidak. Praktik-praktik seperti monopoli, penyalahgunaan pasar, atau regulasi yang menguntungkan hanya kelompok tertentu, dapat menyebabkan distribusi kekayaan, dan kesempatan yang tidak adil di masyarakat.
4. **Penurunan Kualitas Layanan Publik:** Ketika keputusan politik dipengaruhi oleh gurita bisnis, kualitas layanan publik seperti pendidikan, perawatan kesehatan, atau infrastruktur umum dapat terganggu. Kebijakan yang dirancang untuk memenuhi kepentingan bisnis tertentu mungkin mengorbankan kepentingan masyarakat dalam hal akses dan kualitas layanan publik.

- 5. Kehilangan Kepercayaan Publik:** Praktik-praktik yang merugikan dari gurita bisnis dan politik dapat menyebabkan kehilangan kepercayaan publik terhadap lembaga pemerintah dan bisnis. Ketidaktransparan, korupsi, dan penyalahgunaan kekuasaan dapat mengikis integritas sistem politik dan ekonomi, serta merusak kepercayaan masyarakat pada lembaga-lembaga yang seharusnya melayani kepentingan publik.

Secara keseluruhan, dampak negatif antara gurita bisnis dan perilaku politik, menciptakan tantangan serius bagi tata kelola yang baik, keadilan ekonomi, dan stabilitas sosial. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan langkah-langkah untuk meningkatkan transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi masyarakat dalam proses politik, serta untuk memperkuat lembaga pengawas dan hukum yang menegakkan keadilan dan integritas.

3.4. Politik dan Pemerintahan

Tentu, politik dan pemerintahan merupakan dua bidang yang saling terkait dan memainkan peran penting dalam organisasi dan pengaturan masyarakat. Berikut ini adalah beberapa konsep dasar tentang politik dan pemerintahan:

- 1. Politik:** Politik merujuk pada proses pembentukan keputusan, distribusi kekuasaan, dan tindakan yang dilakukan oleh individu dan kelompok dalam suatu masyarakat. Ini melibatkan berbagai aspek, termasuk partisipasi warga negara dalam proses politik, kompetisi antarpartai politik, pengambilan keputusan publik, serta pengaturan konflik dan kepentingan yang berbeda dalam masyarakat.

2. **Pemerintahan:** Pemerintahan adalah sistem atau struktur yang mengelola dan mengatur suatu negara atau wilayah. Pemerintahan melibatkan institusi-institusi seperti lembaga eksekutif, legislatif, dan yudikatif yang bertanggung jawab atas pengambilan keputusan, pembuatan undang-undang, penegakan hukum, dan penyediaan layanan publik.
3. **Hubungan Antara Politik dan Pemerintahan:** Politik mempengaruhi pemerintahan melalui proses pembentukan kebijakan, pemilihan pejabat, dan interaksi antara berbagai kepentingan politik. Pemerintahan, di sisi lain mengimplementasikan kebijakan politik yang telah dibuat, dan bertanggung jawab atas administrasi dan pengelolaan negara.
4. **Sistem Politik:** Sistem politik merujuk pada struktur dan proses politik suatu negara atau wilayah, termasuk konstitusi, partai politik, pemilihan umum, dan lembaga-lembaga pemerintahan. Setiap negara memiliki sistem politik yang unik, dan tercermin dalam cara mereka mengatur, serta mengelola urusan politik dan pemerintahan.
5. **Partisipasi Politik:** Partisipasi politik merupakan konsep penting dalam demokrasi, yang mengacu pada keterlibatan aktif warga negara dalam proses politik dan pemerintahan, baik melalui pemilihan umum, keanggotaan partai politik, advokasi, atau protes.
6. **Pembagian Kekuasaan:** Konsep pembagian kekuasaan antara eksekutif, legislatif, dan yudikatif, merupakan prinsip fundamental dalam banyak sistem pemerintahan. Pembagian kekuasaan ini dimaksudkan untuk mencegah penyalahgunaan kekuasaan, dan menjamin keseimbangan antara cabang-cabang pemerintahan.

7. Demokrasi, Oligarki, Autokrasi: Terdapat berbagai bentuk sistem politik, termasuk demokrasi, oligarki, dan autokrasi. Demokrasi adalah sistem di mana kekuasaan dipegang oleh rakyat secara langsung atau melalui perwakilan yang dipilih. Oligarki adalah sistem di mana kekuasaan dipegang oleh sekelompok kecil individu atau kelompok. Autokrasi adalah sistem di mana kekuasaan dipegang oleh satu individu atau kelompok kecil yang tidak terbatas oleh kontrol atau akuntabilitas publik yang signifikan. Dalam konteks politik dan pemerintahan, pengertian dan prinsip-prinsip ini membentuk dasar bagi sistem-sistem politik yang berbeda di seluruh dunia.

Pengertian dan prinsip-prinsip dasar dalam politik dan pemerintahan menjadi landasan bagi berbagai sistem politik yang berbeda di seluruh dunia. Meskipun setiap negara memiliki konteks politik dan budaya yang unik, prinsip-prinsip seperti pembagian kekuasaan, partisipasi politik, pengaturan konflik, dan perlindungan hak asasi manusia tetap menjadi pertimbangan utama dalam pembentukan sistem politik dan pemerintahan.

Sistem politik yang berbeda, seperti demokrasi liberal, republik, monarki konstitusional, atau sistem otoriter, mencerminkan beragam pendekatan terhadap pengaturan dan pelaksanaan kekuasaan politik. Praktik politik dan pemerintahan juga dipengaruhi oleh faktor-faktor sejarah, budaya, agama, ekonomi, dan sosial dalam suatu masyarakat. Meskipun terdapat variasi yang signifikan di antara sistem politik di berbagai negara, prinsip-prinsip dasar seperti akuntabilitas, transparansi, keadilan, dan kebebasan masih dianggap penting dalam membangun pemerintahan yang efektif dan masyarakat yang stabil. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam tentang politik dan pemerintahan, serta prinsip-prinsip yang mendasarinya, penting bagi pembangunan dan perkembangan masyarakat

secara keseluruhan. Berikut adalah beberapa alasan mengapa pemahaman tersebut sangat penting:

- 1. Pembangunan Institusi yang Kuat:** Pemahaman tentang politik dan pemerintahan, membantu dalam pembangunan institusi yang kuat dan efektif. Institusi-institusi yang baik, dapat menyediakan layanan publik yang berkualitas, mendorong pertumbuhan ekonomi, dan menjaga stabilitas politik.
- 2. Partisipasi Warga Negara yang Aktif:** Ketika warga negara memahami proses politik dan pemerintahan, mereka cenderung lebih aktif dalam partisipasi politik. Partisipasi ini meliputi pemilihan umum, pengawasan terhadap kebijakan pemerintah, dan advokasi terhadap perubahan sosial yang diinginkan.
- 3. Keterbukaan dan Akuntabilitas:** Pemahaman tentang politik dan pemerintahan juga mempromosikan keterbukaan dan akuntabilitas dalam sistem politik. Ketika warga negara memahami hak-hak dan tanggung jawab mereka, mereka lebih cenderung untuk menuntut transparansi dari pemerintah, dan bertanggung jawab atas tindakan pemerintah.
- 4. Pembentukan Kebijakan yang Efektif:** Pemerintah yang dipimpin oleh pemimpin yang memahami politik dan pemerintahan secara mendalam, lebih mungkin untuk merancang dan melaksanakan kebijakan yang efektif dan berkelanjutan. Hal ini membantu dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.
- 5. Pencegahan Konflik Politik:** Pemahaman yang lebih baik tentang politik dan pemerintahan, dapat membantu dalam pencegahan konflik politik. Ketika berbagai pihak memahami proses politik dan mekanisme penyelesaian

konflik, mereka lebih mungkin untuk mencari solusi damai untuk perbedaan pendapat politik.

Dengan demikian, pemahaman yang baik tentang politik dan pemerintahan bukan hanya penting bagi individu yang terlibat dalam politik secara langsung, tetapi juga bagi seluruh masyarakat. Hal ini membantu membangun fondasi yang kokoh bagi sistem politik yang demokratis, responsif, dan berkelanjutan.

3.5. Ekonomi dan Sosial Budaya Masyarakat Jakarta

Ekonomi dan sosial budaya masyarakat Jakarta adalah dua aspek penting yang memengaruhi kehidupan sehari-hari penduduk di Ibu Kota Indonesia tersebut. Berikut ini adalah beberapa poin yang menggambarkan karakteristik ekonomi dan sosial budaya masyarakat Jakarta:

- 1. Pusat Ekonomi Nasional:** Jakarta merupakan pusat ekonomi, keuangan, dan perdagangan Indonesia. Sebagai ibu kota negara, kota ini menarik banyak bisnis, investasi, dan kesempatan kerja.
- 2. Beragam Sektor Ekonomi:** Jakarta memiliki beragam sektor ekonomi, termasuk jasa keuangan, perdagangan, manufaktur, pariwisata, dan layanan. Sektor jasa keuangan, seperti perbankan dan asuransi, sangat berkembang di Jakarta.
- 3. Kesenjangan Ekonomi:** Meskipun Jakarta memiliki pertumbuhan ekonomi yang cepat, kesenjangan ekonomi antara kaya dan miskin juga terlihat di kota ini. Terdapat perbedaan yang signifikan dalam akses terhadap pendidikan, pekerjaan, dan layanan kesehatan antara berbagai kelompok masyarakat.

4. **Urbanisasi:** Jakarta merupakan salah satu kota terpadat di Indonesia, dengan populasi yang terus bertambah akibat urbanisasi dari berbagai daerah di Indonesia. Urbanisasi ini menciptakan tekanan pada infrastruktur, transportasi, dan layanan publik.
5. **Tingkat Hidup yang Tinggi:** Jakarta memiliki tingkat penghasilan per kapita yang relatif tinggi dibandingkan dengan wilayah lain di Indonesia. Namun, biaya hidup di Jakarta juga tinggi sehingga menciptakan tantangan bagi penduduk dengan pendapatan rendah.

Sosial Budaya Masyarakat Jakarta:

1. **Keanekaragaman Etnis dan Budaya:** Jakarta adalah tempat bagi berbagai kelompok etnis dan budaya dari seluruh Indonesia. Keanekaragaman ini tercermin dalam aspek budaya, agama, kuliner, dan tradisi di Jakarta.
2. **Hidup Multikultural:** Jakarta adalah kota yang multikultural, di mana berbagai agama, bahasa, dan kepercayaan hidup berdampingan. Ini menciptakan lingkungan yang dinamis dan beragam.
3. **Masalah Sosial:** Jakarta juga dihadapkan pada berbagai masalah sosial, termasuk kemiskinan, pengangguran, perumahan yang tidak layak, dan ketimpangan sosial. Masalah ini menjadi fokus bagi pemerintah dan organisasi non-pemerintah untuk mencari solusi yang berkelanjutan.
4. **Gaya Hidup Urban:** Jakarta memiliki gaya hidup urban yang sibuk dan dinamis. Penduduk Jakarta sering terlibat dalam aktivitas sosial, budaya, dan hiburan yang beragam, dari pertunjukan seni hingga kehidupan malam yang aktif.

5. Ketahanan Sosial: Meskipun Jakarta dihadapkan pada berbagai tantangan sosial, penduduknya juga menunjukkan ketahanan sosial yang tinggi. Solidaritas sosial dan gotong royong masih menjadi bagian penting dari kehidupan masyarakat Jakarta.

Pemahaman tentang dinamika ekonomi dan sosial budaya masyarakat Jakarta penting untuk merancang kebijakan yang sesuai dan memberdayakan masyarakat untuk mencapai pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif.

Setiap individu memiliki latar belakang, pengalaman, dan nilai-nilai yang unik. Pandangan seseorang tentang sosial budaya masyarakat Jakarta dipengaruhi oleh pengalaman hidupnya, termasuk latar belakang etnis, agama, pendidikan, dan lingkungan sosialnya. Pandangan seseorang tentang masyarakat Jakarta juga dapat dipengaruhi oleh faktor sosio-ekonomi, seperti status ekonomi, pendapatan, dan akses terhadap sumber daya. Individu dari latar belakang ekonomi yang berbeda mungkin memiliki pengalaman yang berbeda dalam menjalani kehidupan sehari-hari di Jakarta.

Budaya dan agama juga memainkan peran penting dalam membentuk pandangan individu tentang masyarakat Jakarta. Orang-orang dengan latar belakang agama dan budaya yang berbeda, mungkin memiliki pemahaman yang berbeda tentang nilai-nilai, tradisi, dan norma sosial yang dominan di Jakarta. Pengalaman pribadi dalam berinteraksi dengan masyarakat Jakarta juga dapat memengaruhi pandangan seseorang. Individu yang memiliki pengalaman positif atau negatif dalam berhubungan dengan orang-orang di Jakarta mungkin memiliki pandangan yang berbeda tentang sosial budaya masyarakatnya.

Pandangan tentang masyarakat Jakarta juga dapat dipengaruhi oleh media dan informasi yang dikonsumsi seseorang. Berita, film, literatur, dan konten media lainnya dapat membentuk

persepsi tentang Jakarta dan masyarakatnya. Dengan demikian, pemahaman tentang sosial budaya masyarakat Jakarta adalah hasil dari interaksi kompleks antara faktor-faktor, seperti latar belakang individu, pengalaman hidup, dan informasi yang diterima. Hal ini menunjukkan bahwa tidak ada satu pandangan tunggal atau universal tentang masyarakat Jakarta, tetapi lebih merupakan refleksi dari keragaman dan kompleksitas manusia dalam mengamati dan memahami realitas sosial budaya.

3.6. Kebijakan Perumahan di Era Reformasi

Kebijakan perumahan di Jakarta merupakan bagian penting dari upaya pemerintah dalam mengatasi tantangan kota metropolitan yang kompleks. Beberapa kebijakan perumahan yang telah diterapkan di Jakarta termasuk:

- 1. Program Rumah Subsidi:** Pemerintah Jakarta telah meluncurkan program rumah subsidi untuk memberikan kesempatan kepada masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki tempat tinggal yang layak. Program ini mencakup subsidi harga, bantuan pembiayaan, dan pembangunan perumahan yang terjangkau.
- 2. Pengembangan Kawasan Perumahan Terpadu:** Pemerintah Jakarta berupaya untuk mengembangkan kawasan perumahan terpadu yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas umum, seperti sekolah, pusat perbelanjaan, dan fasilitas kesehatan. Tujuannya adalah menciptakan lingkungan yang nyaman dan berkelanjutan bagi penduduk.
- 3. Penyediaan Infrastruktur Perumahan:** Pemerintah Jakarta juga fokus pada penyediaan infrastruktur perumahan yang memadai, termasuk akses ke air bersih, sanitasi, listrik, dan jalan. Hal ini penting untuk

memastikan bahwa perumahan yang dibangun dapat mendukung kehidupan sehari-hari penduduk dengan baik.

4. **Revitalisasi Permukiman Kumuh:** Jakarta memiliki sejumlah permukiman kumuh yang memerlukan perhatian khusus. Pemerintah berusaha untuk merevitalisasi permukiman kumuh ini melalui program peningkatan infrastruktur, pembangunan rumah susun, dan program pembebasan lahan.
5. **Kebijakan Pengendalian Pertumbuhan Perkotaan:** Dalam rangka mengatasi masalah urbanisasi yang cepat, pemerintah Jakarta juga telah menerapkan kebijakan pengendalian pertumbuhan perkotaan. Salah satunya adalah dengan mengatur pembangunan perumahan baru serta memperkuat pengawasan terhadap pembangunan ilegal.
6. **Program Pemukiman Berbasis Masyarakat:** Pemerintah Jakarta juga mengembangkan program pemukiman berbasis masyarakat yang melibatkan partisipasi aktif dari penduduk setempat dalam perencanaan, pembangunan, dan pengelolaan perumahan mereka.

Kebijakan perumahan di Jakarta terus berkembang sesuai dengan dinamika perkembangan kota dan kebutuhan masyarakat. Upaya ini bertujuan untuk menciptakan lingkungan perumahan yang inklusif, berkelanjutan, dan memberikan manfaat bagi seluruh lapisan masyarakat.

Ya, pernyataan tersebut sangatlah tepat. Kebijakan perumahan di Jakarta senantiasa mengalami perkembangan, sejalan dengan evolusi, dan dinamika perkembangan kota, serta

kebutuhan masyarakat. Beberapa alasan mengapa kebijakan ini terus berkembang adalah sebagai berikut:

1. Pertumbuhan Penduduk

Jakarta terus mengalami pertumbuhan penduduk yang cepat. Dengan demikian, ada kebutuhan yang terus bertambah akan perumahan yang terjangkau dan layak, bagi penduduk baru maupun yang sudah ada.

2. Perubahan Demografi

Perubahan demografi, seperti pergeseran pola keluarga, urbanisasi, dan perubahan struktur sosial, memengaruhi kebutuhan perumahan. Kebijakan perumahan harus dapat menyesuaikan diri dengan perubahan ini.

3. Tantangan Lingkungan dan Kebencanaan

Jakarta dihadapkan pada tantangan lingkungan seperti banjir, penurunan tanah, dan polusi. Oleh karena itu, kebijakan perumahan harus memperhitungkan faktor-faktor lingkungan dan risiko kebencanaan dalam perencanaan dan pembangunan perumahan.

4. Kesenjangan Sosial-Ekonomi

Jakarta memiliki kesenjangan sosial-ekonomi yang signifikan. Kebijakan perumahan harus mengakomodasi kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah, serta memastikan akses yang adil terhadap perumahan yang layak bagi semua warga.

5. Pengembangan Infrastruktur dan Transportasi

Pembangunan infrastruktur dan transportasi di Jakarta berdampak pada pola perumahan dan mobilitas penduduk. Oleh karena itu, kebijakan perumahan harus terintegrasi dengan rencana pengembangan infrastruktur kota.

6. Perubahan Kebijakan Nasional

Perubahan kebijakan nasional terkait perumahan, misalnya dalam hal pembiayaan, perencanaan kota, atau regulasi tata ruang, juga dapat mempengaruhi kebijakan perumahan di tingkat lokal seperti Jakarta.

Dengan memperhatikan faktor-faktor ini dan mengikuti perkembangan yang terjadi, kebijakan perumahan di Jakarta dapat terus disesuaikan agar tetap relevan dan efektif dalam memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat, serta dalam menghadapi tantangan perkotaan yang terus berkembang. Kebijakan perumahan di Jakarta sejak era Reformasi hingga saat ini, telah mengalami berbagai perubahan dan perkembangan.

Beberapa kebijakan utama yang telah diterapkan dalam rentang waktu tersebut meliputi:

1. Program Pengembangan Perumahan Bersubsidi

Sejak era Reformasi, pemerintah Jakarta telah meluncurkan berbagai program pengembangan perumahan bersubsidi untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah agar dapat memiliki tempat tinggal yang layak. Program ini mencakup subsidi harga, bantuan pembiayaan, dan pembangunan rumah-rumah sederhana.

2. Pengembangan Kawasan Perumahan Terpadu

Pemerintah Jakarta juga aktif dalam mengembangkan kawasan perumahan terpadu yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas umum, seperti sekolah, pusat perbelanjaan, dan fasilitas kesehatan. Hal ini bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang nyaman dan berkelanjutan bagi penduduk Jakarta.

3. Peningkatan Akses Infrastruktur Perumahan: Fokus utama dari kebijakan perumahan adalah untuk

meningkatkan akses penduduk Jakarta terhadap infrastruktur dasar, seperti air bersih, sanitasi, listrik, dan jalan. Ini penting untuk memastikan bahwa perumahan yang dibangun dapat mendukung kehidupan sehari-hari penduduk dengan baik.

4. **Revitalisasi Permukiman Kumuh:** Jakarta memiliki sejumlah permukiman kumuh yang memerlukan perhatian khusus. Oleh karena itu, pemerintah Jakarta telah meluncurkan program revitalisasi permukiman kumuh, dengan tujuan meningkatkan kualitas hidup penduduk yang tinggal di area tersebut.
5. **Pengaturan Pertumbuhan Perkotaan:** Dalam upaya mengatasi masalah urbanisasi yang cepat, pemerintah Jakarta telah menerapkan kebijakan pengaturan pertumbuhan perkotaan. Hal ini meliputi regulasi pembangunan perumahan baru, serta penegakan aturan terkait tata ruang kota.
6. **Pemberdayaan Masyarakat dalam Pembangunan Perumahan:** Kebijakan perumahan juga menekankan pentingnya pemberdayaan masyarakat dalam proses perencanaan, pembangunan, dan pengelolaan perumahan. Ini dilakukan melalui program-program partisipatif, dan pembangunan perumahan berbasis masyarakat.
7. **Pengembangan Perumahan Berkelanjutan:** Dalam beberapa tahun terakhir, ada peningkatan fokus pada pengembangan perumahan yang berkelanjutan, termasuk penggunaan teknologi ramah lingkungan, peningkatan efisiensi energi, dan integrasi prinsip-prinsip keberlanjutan dalam perencanaan dan pembangunan perumahan.

Kebijakan perumahan di Jakarta terus berubah dan disesuaikan dengan perkembangan kebutuhan masyarakat serta dinamika perkotaan. Meskipun banyak langkah yang telah diambil, tantangan seperti kesenjangan sosial-ekonomi, ketahanan lingkungan, dan pertumbuhan penduduk yang cepat, tetap menjadi fokus utama dalam merumuskan kebijakan perumahan di Jakarta.

BAB IV

KEBIJAKAN SUPERBLOK: KASUS RUMAH SUSUN MRD

Di satu sisi, Jakarta memiliki penduduk dalam jumlah yang sangat besar. Di sisi lain, wilayahnya tidaklah tergolong luas. Dalam hubungan ini, salah satu permasalahan pelik yang dihadapi kota Jakarta adalah kebutuhan akan perumahan dan permukiman. Berbagai upaya dilakukan pemerintah daerah DKI Jakarta untuk memenuhi kebutuhan tersebut, di antaranya adalah kebijakan mendirikan superblok. Superblok yang dibangun dan dikelola oleh pemerintah disebut rumah susun, sedangkan yang dibangun dan dikelola oleh pengembang swasta disebut apartemen.

Bab ini membahas tentang kebijakan perumahan dan permukiman di Jakarta, dengan menelaah implementasi Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di DKI Jakarta. Implementasi perda tersebut secara lebih spesifik dilihat pada kasus pembangunan Rumah Susun MDR. Rumah susun ini yang dibangun dan dikelola oleh pemerintah provinsi. Pada bab ini, dikemukakan bagaimana pemerintah provinsi mengelola superblok dan seperti apa kondisi (sosial dan lingkungan) superblok tersebut.

4.1. Kebijakan Rumah Susun dalam Perspektif Perda Nomor 1 Tahun 1991

Pembangunan rumah atau perumahan dan permukiman harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan. Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah

deret, dan/atau rumah susun tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 42 ayat (2) UU Nomor 1 Tahun 2011.

Pengendalian perumahan dilaksanakan oleh pemerintah atau pemerintah daerah dalam bentuk: perizinan; penertiban; dan/atau penataan. Masyarakat berpenghasilan rendah (selanjutnya disingkat MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.

Dalam konteks itu semua, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun.²³ Perda yang diundangkan tanggal 19 Desember 1991 ini terbit pada zaman Gubernur Wiyogo Atmodarminto. Perda ini selain merupakan respon pemerintah provinsi terhadap UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, juga sebagai salah satu upaya Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat Jakarta.

Di dalam Perda Nomor 1 Tahun 1991 disebutkan, kebijakan pembangunan rumah susun di DKI Jakarta diarahkan pada usaha peningkatan pembangunan perumahan dan permukiman secara fungsional bagi kepentingan rakyat banyak dengan sasaran: [a] mendorong pembangunan pemukiman dengan daya tampung tinggi dalam rangka pemenuhan kebutuhan perumahan; [b] mendukung konsep

²³ Lihat, Peraturan Daerah Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

tata ruang DKI Jakarta yang dikaitkan dengan pengembangan, dan pembangunan daerah perkotaan kearah vertikal, serta untuk meremajakan daerah-daerah kumuh; dan [c] meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan. Selanjutnya, dikatakan bahwa pengaturan dan pembinaan rumah susun yang berhubungan dengan ketatakotaan, ditetapkan oleh Gubernur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁴

Sebenarnya cukup lengkap aspek-aspek yang diatur oleh Perda Nomor 1 Tahun 1991. Soal penggunaan rumah susun, misalnya, Perda Nomor 1 tahun 1991 menyebutkan: [1] penggunaan rumah susun terdiri dari rumah susun hunian, rumah susun bukan hunian, dan rumah susun penggunaan campuran; [2] penentuan penggunaan rumah susun harus sudah dinyatakan pada saat mengajukan izin mendirikan bangunan; dan [3] perubahan penggunaan rumah susun harus dengan persetujuan tertulis Gubernur DKI Jakarta, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁵

Perda Nomor 1 Tahun 1991 menentukan persyaratan administrasi dan teknis pembangunan rumah susun. Dikatakan: [1] rumah susun dan lingkungannya harus dibangun sesuai dengan rencana tata kota, dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Gubernur; [2] pembangunan rumah susun yang dilaksanakan oleh penyelenggara pembangunan harus memenuhi persyaratan administratif yang ditetapkan oleh Gubernur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁶

Selanjutnya dikatakan, pembangunan rumah susun yang dilaksanakan oleh penyelenggara pembangunan harus memenuhi persyaratan teknis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tata cara pengaturan dan

²⁴ Lihat, *ibid*, pasal 2.

²⁵ *Ibid*, pasal 4.

²⁶ *Ibid*, pasal 5.

pembinaan rumah susun yang meliputi aspek-aspek rencana kota, izin mendirikan bangunan, izin layak huni, pengesahan pertelaan, pengesahan akta pemisahan satuan rumah susun, penghunian, pengelolaan, dan pengawasannya, ditetapkan oleh Gubernur DKI Jakarta berdasarkan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian, petelaan rumah susun dibuat oleh penyelenggara pembangunan rumah susun dan pengesahannya dilaksanakan oleh Gubernur DKI Jakarta.²⁷

Soal izin layak huni atas sebuah rumah susun, Perda Nomor 1 Tahun 1991 menyebutkan: [1] setiap penyelenggara pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan izin layak huni kepada Gubernur DKI Jakarta setelah menyelesaikan pembangunan rumah susun sesuai perizinan yang telah diberikan; [2] tata cara permohonan izin layak huni sebagaimana dimaksud, ditetapkan oleh Gubernur DKI Jakarta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁸

Menyangkut aspek penghunian rusun, misalnya, dikatakan: [1] persyaratan kelayakan penghunian satuan rumah susun ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah sesuai dengan peraturan yang berlaku; [2] pengendalian kelayakan penghunian satuan rumah susun dilaksanakan oleh Dinas Perumahan; [3] setiap orang, badan atau instansi yang memiliki hak huni satuan rumah susun wajib mendaftarkannya pada Dinas Perumahan; [4] para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian, wajib membentuk perhimpunan penghuni yang dibuat dengan akta; [5] pembentukan perhimpunan penghuni dilaksanakan dengan pembuatan akta; [6] setiap penghuni wajib menjadi anggota perhimpunan penghuni, yang keanggotaannya diwakili oleh kepala keluarga; [7] akta pembentukan perhimpunan penghuni satuan rumah susun harus disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah; [8] tata

²⁷ *Ibid*, pasal 6, 7, dan 9.

²⁸ *Ibid*, pasal 11.

cara pengesahan akta pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan [9] pedoman tentang penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan penghuni ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁹

Sementara menyangkut aspek pengelolaan, Perda Nomor 1 Tahun 1991 menyebutkan: [1] pengelolaan terhadap satuan rumah susun dilakukan oleh penghuni atau pemilik, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang ditetapkan oleh perhimpunan penghuni; [2] pengelolaan terhadap rumah susun dan lingkungannya dapat dilaksanakan oleh suatu badan pengelola yang ditunjuk atau dibentuk oleh perhimpunan penghuni; [3] pembinaan pengelolaan rumah susun dilaksanakan oleh Gubernur Kepala Daerah.³⁰

Selain itu, berbagai aspek lainnya seperti pengawasan (implementasi perda), ketentuan pidana bagi para pelanggar ketentuan perda, dan penyelidikan, turut pula diatur dalam perda ini. Menyangkut pengawasan, dikatakan bahwa pengawasan atas pelaksanaan perda dilaksanakan oleh instansi yang terkait sesuai dengan tugas dan fungsinya berdasarkan pedoman yang ditetapkan oleh Gubernur. Adapun soal ketentuan pidana, perda menyebutkan bahwa pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang disebutkan dalam perda diancam pidana kurungan selama 3 (tiga) bulan atau denda setinggi-tingginya Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).³¹

Khusus mengenai penyidikan, Perda Nomor 1 Tahun 1991 dengan cukup detail menjelaskannya, seperti demikian:

²⁹ *Ibid*, pasal 12-15.

³⁰ *Ibid*, pasal 16.

³¹ *Ibid*, pasal 17 dan 18.

“Selain Pejabat Penyidik Umum yang bertugas menyidik tindak pidana penyidikan atas tindak pidana, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini, dapat dilakukan juga oleh Pegawai Negeri Sipil dalam lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dalam melaksanakan tugas penyidikan, para pejabat yang dimaksud, berwenang: [a] menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana; [b] melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan; [c] menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka; [d] melakukan penyitaan benda atau surat; [e] mengambil sidik jari dan memotret seseorang; [f] memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi; [g] mendatangkan seorang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara; [h] mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana, dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya [i] mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan. Dalam melaksanakan tugasnya, penyidik tidak berwenang melakukan penangkapan dan atau penahanan.

Pejabat Pegawai Negeri Sipil membuat Berita Acara setiap tindakan tentang: [a] pemeriksaan tersangka; [b] pemasukan rumah; [c] penyitaan benda; [d] pemeriksaan surat; [e] pemeriksaan saksi; [f] pemeriksaan di tempat kejadian; [g] dan

mengirimkannya kepada Kejaksaan Negeri dengan tembusannya kepada Polri.³²

Persoalannya bagaimana implementasinya? Dalam praktik, tentu tidak persis seperti yang dirumuskan. Berbagai permasalahan yang menghinggapi dalam pengelolaan rusun sebagaimana dikemukakan pada bagian 3.2 bab ini, sesungguhnya antara lain karena lemahnya pengawasan. Bagi pengelola yang melanggar ketentuan perda, tidak mendapat sanksi yang membuatnya serta membuat pengelola berikutnya merasa takut melakukan perbuatan yang sama.

Bagi pengamat Ekonomi Perkotaan Paksi Walandouw, setiap kota memiliki masalahnya sendiri, ada yang rumit, ada yang terkesan sederhana. Ada juga kota-kota yang semrawut. Lebih jauh, Walandouw menyebutkan:

“Buat saya, setiap kota pasti punya masalah yang punya aspek lebih dalam, macet ada, segala macam ada. Kalau kita ke Tokyo atau Seoul, macetnya seperti tak berhenti. Jadi, konteks semrawut itu keniscayaan bagi setiap kota. Nah, saya tidak melihat itu ada hubungannya atau mempengaruhi orang untuk bekerja di kota. Masalahnya, tingkat ekonomi membuat orang tidak melihat tingkat kesemrawutan. Saya melihat bahwa kesemrawutan akan mempengaruhi pilihan orang untuk memenuhi kebutuhan hidup atau tingkat ekonomi. Gampangnya, kalau kita ingin membandingkan suatu kota, kita jangan membandingkan Pondok Indah sama yang lain, itu adalah komunitas kota. Bandingkannya adalah dengan desa Sukamaju atau apa gitu. Bandingkan tingkat pendapatan masyarakatnya, kalau dia tinggal di situ atau kalau tinggal di kota. Misalkan desa kan tidak semrawut, orang desa tidak masalah dengan semrawut yang penting

³² *Ibid*, pasal 19.

dapat duit. Kalau di Jakarta, dapat pekerjaan atau tidak.”³³

Terhadap Perda Nomor 1 Tahun 1991 ada yang memandangnya sebagai ketinggalan zaman dan tak lagi relevan. Kepala Bidang Perizinan Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta Heru Hermawanto, termasuk kalangan pemerintah daerah yang melihat perda tersebut tidak lagi terlalu relevan untuk konteks saat ini. Menurut Heru:

“Jelas, mestinya sudah tidak relevan karena UU Nomor 16 Tahun 1985 sudah dicabut dan diganti dengan UU Nomor 20 Tahun 2011. Sudah banyak hal tentang kebijakan rumah susun yang cukup berubah. Di situ, mungkin PP masih belum dicabut, dimana Undang-Undang mengamanatkan bahwa dalam waktu satu tahun PP seharusnya sudah dibuat, namun sampai sekarang Peraturan Pemerintah pengganti PP Nomor 4 Tahun 1988 masih belum dicabut. Nah, ini ada beberapa hal yang mestinya sudah tidak relevan dengan pelaksanaannya terkait dengan masalah pertelaan. Banyak hal yang mestinya perlu dilakukan kajian atau penyusunan ulang Peraturan Pemerintah pengganti peraturan pelaksanaannya.”³⁴

Bukan hanya karena aturan di atasnya sudah dicabut dan sudah berganti dengan undang-undang yang baru sehingga Perda Nomor 1 Tahun 1991 menjadi semacam kehilangan induk, tetapi juga dari segi filosofi Perda Nomor 1 Tahun 1991 juga bergeser dan turut membuatnya kurang relevan. Menurut Heru:

“Perda Nomor 1 Tahun 1991 itu prinsipnya adalah pengaturan mengenai rumah susun. Nah, rumah susun itu konsep awalnya adalah untuk hunian. Kalau kita lihat

³³ Wawancara dengan Paksi Walandouw (Ahli Ekonomi Perkotaan dari Fakultas Ekonomi UI), tanggal 27 November 2014, di FE UI).

³⁴ Wawancara dengan Heru Hermawanto (Kabid Perizinan Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta), tanggal 30 Juni 2014, di Jakarta.

sebenarnya, UU Nomor 16 Tahun 1985 maupun UU Nomor 20 Tahun 2011 itu filosofi pengaturannya adalah untuk hunian. Kita pahami bahwa pemerintah memang punya tugas untuk menyediakan papan yang layak, yang diartikan di sini sebagai hunian yang layak. Namun, di dalam implementasinya, rumah susun itu konsepnya menjadi diterapkan untuk semua bangunan bertingkat. Nah, inilah yang sebenarnya, menurut saya, jiwanya itu agak berbeda. Kalau memang mau diatur mengenai rumah bertingkat, diatur. Namun, ini filosofi awalnya adalah penyediaan rumah bagi masyarakat. Memang pengaturan dengan rumah bersusun itu ada namanya dengan strata title. Itulah yang harusnya dipilah antara kebijakan penyediaan hunian kepada masyarakat, dan peraturan mengenai kepemilikannya. Kepemilikan itu tidak harus hunian, ada komersil dan ada hal-hal lain. Hal ini sekarang ditimpakan ke dalam UU rumah susun, ini menurut hemat saya, kurang tepat karena kalau kita lihat filosofinya agak sedikit menyimpang.”³⁵

Kurang relevannya Perda Nomor 1 Tahun 1991, dalam pandangan Heru, tampak dari ketertinggalan perda ini dalam mengatur berbagai perkembangan baru menyangkut rumah susun. Konsep rumah susun saat ini sudah berkembang begitu rupa, dan itu tidak disinggung oleh Perda Nomor 1 Tahun 1991. Di samping itu, berbagai penyimpangan yang terjadi di era kini ternyata kurang diantisipasi oleh perda rumah susun tersebut. Heru menyebutkan:

“Sebenarnya Perda 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun ini berjalan tidak smooth. Lah, saya lihat, karena yang dilihat sekarang bukan dari aspek rumah susunnya, namun dalam pelaksanaan kebijakan sehari-hari itu sudah melaksanakan kebijakan rumah susun, masalah penyediaan dan rumah susun sudah diatur, kemudian

³⁵ *Ibid.*

sudah ditetapkan kebijakan bagi pengembang, dimana pengembang punya tugas juga yang diamanatkan untuk menyediakan. Kan ada ketentuan bahwa untuk penyediaan rumah, maka pengembang berkewajiban menyediakan 10-20 persen. Ini pemerintah sudah terapkan dalam penerbitan surat izin penggunaan tanah yang di atas 5000 biasanya diberikan kewajiban untuk menyediakan rumah susun, salah satunya.”³⁶

Senada dengan Heru, Anggota DPRD DKI Jakarta Bambang Bardin, menjelaskan bahwa Perda Nomor 1 Tahun 1991 dalam banyak hal memang kurang lagi relevan dengan kondisi saat ini. Menurut Bardin,

“Perda itu dibikin sudah lebih dari dua puluh tahun yang lalu. Konteks pembuatannya ya konteks waktu itu yang belum tentu cocok dengan kondisi dan konteks sekarang. Besar kemungkinan bahwa waktu itu belum terlalu bisa membayangkan kalau perkembangan superblok itu seperti yang ada saat ini yang sudah begitu maju dan permasalahannya juga kompleks. Saya melihat mestinya perda itu sudah lama harus direvisi. Tapi kelihatannya Pemprov belum punya perhatian ke situ. Mereka sepertinya masih nyaman dengan perda itu, dan melihatnya masih bagus sehingga relevan diterapkan sampai sekarang.”³⁷

Bardin menyebutkan bahwa perda ini sudah berusaha diimplementasikan oleh pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Namun, pada kenyataannya belum sempurna dilaksanakan atau dijalankan. Selain itu, Bardin melihat terjadinya penyimpangan-peyimpangan dalam implementasi perda ini dilakukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan birokrasi, serta mereka pun mengambil keuntungan pribadi.³⁸

³⁶ *Ibid.*

³⁷ Wawancara dengan Bambang Bardin (Anggota DPRD DKI Jakarta dari Fraksi Nasional Demokrat), tanggal 12 Januari 2015, di Jakarta.

³⁸ *Ibid.*

Namun demikian, ternyata tidak semua kalangan internal Pemerintah Provinsi DKI dan anggota DPRD yang memandang Perda Nomor 1 Tahun 1991 tidak lagi relevan. Ada yang memandangnya masih cukup relevan dengan perkembangan saat ini. Pihak Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, misalnya, justru menilai tidak ada persoalan dengan Perda Nomor 1 Tahun 1991. Perda itu masih relevan diterapkan, dan sejauh ini tidak kendala berarti dalam penerapannya, juga selama ini tidak ada keberatan-keberatan dari para pengembang rumah susun.³⁹

Sejalan dengan itu, Royani, pengurus Partai Nasdem DKI Jakarta, menyebutkan bahwa perda Nomor 1 Tahun 1991 masih sangat relevan diterapkan. Hanya masalahnya, menurut Royani, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta belum menerapkannya dengan secara baik dan total. Hal ini terjadi karena masih banyak kendala yang dihadapi oleh pemerintah sendiri. Pada waktu yang sama, terjadi pula penyimpangan-penyimpangan dengan melibatkan orang-orang berduit di dalamnya.⁴⁰

Namun demikian, Comas Batubara melihat bahwa selama belum ada peraturan yang baru, maka peraturan yang lama diberlakukan. Lalu, dilihat dari peraturan yang lama itu, bab berapa, pasal berapa, dan ayat berapa yang sudah tidak relevan. Tentu itu perlu di-*review* ketika nanti mau membuat peraturan. Jadi, sampai sekarang, perda ini menjadi pegangan karena adagium hukum: “lebih bagus ada hukum yang kurang lengkap, daripada tidak ada sama sekali.” Dengan demikian, perda ini tetap dipakai oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

³⁹ Wawancara dengan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, tanggal 30 Juni 2014.

⁴⁰ Wawancara dengan Royani (Bendahara Dewan Pimpinan Wilayah Partai Nasional Demokrat DKI Jakarta), tanggal 14 Januari 2015, di Jakarta.

dalam rangka mengatur perumahan di DKI selama mereka belum bisa menghasilkan yang terbaru.⁴¹ Menurut Batubara:

“Pemda DKI merasa dengan peraturan daerahnya itu, mereka masih bisa beroperasi sebagai pemerintah. Ini seharusnya, politiknya datang dari DPRD (masyarakat) untuk meminta perda itu di-review atau direvisi atau diperbaharui kembali. Selama itu tidak ada, orang-orang DKI merasa perda yang lama itu masih cukup untuk dijadikan pegangan. Dengan kata lain, kenapa belum? Karena isinya masih bisa dipakai untuk mengatur masalah pembangunan di DKI Jakarta, terutama pembangunan rumah susun, strata title.”⁴²

Di masa kepemimpinan Fauzi Bowo, tampaknya disadari akan kekurangan dari Perda Nomor 2 Tahun 1991. Karena itu, Gubernur Fauzi Bowo berencana merevisi atau mengamandemen Perda Nomor 1 Tahun 1991. Menurut Fauzi, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta akan meninjau kembali perda tersebut. Dia mengatakan perda itu seharusnya tidak merugikan kelompok tertentu atau masyarakat. Fauzi juga menyebutkan bahwa izin pendirian rumah susun di masa lalu juga harus dirapikan, sehingga tidak ada lagi penyalahgunaan izin penggunaan lahan tanpa sepengetahuan pemerintah provinsi. Menurutnya, kita akan rapikan semua penyalahgunaan izin tersebut, apakah kita akan teruskan atau kita kembalikan ke masyarakat untuk digunakan sebagai fasilitas umum.⁴³

Selain karena melihat kelemahan-kelemahan dari Perda Nomor 1 Tahun 1991, Fauzi Bowo juga berusaha menangkap keluhan masyarakat mengenai aturan-aturan mengenai rumah susun. Menurut Fauzi, dari waktu ke waktu Perda Nomor 1

⁴¹ Wawancara dengan Dr. Cosmas Batubara (mantan Menteri Perumahan Rakyat), tanggal 24 Juni 2015, di Jakarta.

⁴² *Ibid.*

⁴³ Lihat, “Foke Akan Tinjau Kembali Perda Tentang Rumah Susun”, dalam <http://www.inilah.com> (diakses 10 Desember 2013).

Tahun 1991 dirasakan malah banyak merugikan kalangan masyarakat. Oleh karena itu, Fauzi bertekad akan mengatur ulang terkait izin pendirian rumah sewa yang ada. Lebih lanjut Foke mengatakan, bila izin mendirikan rumah susun itu sudah diatur secara lebih baik, maka pilihannya apakah akan diteruskan pembangunannya atau dijadikan fasilitas umum yang berguna untuk warga. Namun, menurutnya, sampai saat ini rumah susun yang ada di Jakarta masih tergolong kategori yang baik.⁴⁴

Dalam pandangan Dahlan Asj'ari, jika pemerintah DKI bersungguh-sungguh seharusnya segera melakukan revisi terlebih dahulu terhadap aturan-aturan yang sudah kurang relevan dan kurang memadai. Perda ini sudah seharusnya disinkronkan dengan UU Nomor 2 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Jika pemerintah DKI sudah menyadari akan kelemahan-kelemahan dari regulasi yang ada, mengapa harus menunggu terlalu lama. Lebih jauh Asj'ari menjelaskan:

“Memangnya aturan atau regulasi itu dibuat untuk apa dan siapa? Bukankah semuanya bertujuan untuk mencapai hal-hal yang lebih baik serta menjadi landasan pemerintah bekerja dengan baik? Aturan-aturan mengenai rumah susun, misalnya, saya lihat selalu tambal sulam. Mengapa bukan perdanya yang direvisi lebih dulu. Ada kecenderungan pemerintah DKI lebih suka dengan menempuh jalan pintas, seperti diatasi dengan Peraturan Gubernur sehingga tidak perlu berhubungan dengan DPRD. Dampaknya kemudian, konsep rumah susun itu lebih mencerminkan keinginan dan selera pejabat-pejabat birokrasi, dan tidak selalu sejalan dengan kondisi riil dan kebutuhan masyarakat Jakarta.”⁴⁵

⁴⁴ Lihat, “Diprotes Masyarakat, Foke Revisi Perda Rusun”, dalam <http://www.pesatnews.com> (diakses 10 Desember 2013).

⁴⁵ Wawancara dengan Dahlan Asj'ari (Anggota DPRD DKI Jakarta dari Fraksi Hanura), tanggal 12 Januari 2015, di Jakarta.

Pengamat Ekonomi Perkotaan Nuzul Achjar, menyebutkan bahwa pembangunan rumah susun itu harus mempertimbangkan betul apa yang menjadi filosofinya, termasuk ketika membuat kebijakan atau perda tentang itu. Menurut Achjar:

“Ketika pemerintah membuat rumah susun, filosofinya adalah untuk siapa rumah susun itu? Apakah untuk orang yang sudah punya rumah, apakah untuk semua, apakah untuk orang yang berpenghasilan tinggi atau bagaimana? Nah, itu filosofinya adalah semua untuk orang yang kemampuan ekonominya terbatas. Itu rumah susun. Sedangkan orang yang mempunya kan dia bisa cari, katakanlah landed house, atau apartemen yang lebih mahal. Itu filosofinya karena a lot of people, a lot of share of people adalah masyarakat yang lemah yang juga harus mendapatkan akses memiliki rumah. Itu yang terpenting.”⁴⁶

Kebijakan lain dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam pengadaan rumah susun adalah diterbitkannya Keputusan Gubernur Nomor 1478 Tahun 2007 tentang Pembentukan Tim Koordinasi Daerah Percepatan Pembangunan Rumah Susun, sebagai salah satu aturan yang lebih operasional dari Perda Nomor 1 Tahun 1991. Tugas Tim Koordinasi Daerah adalah sebagai berikut:

1. merumuskan kebijakan, strategi, dan program percepatan pembangunan rumah susun sederhana yang akan menjadi acuan utama bagi seluruh pemangku kepentingan di bidang perumahan, dalam upaya pencapaian percepatan pembangunan rumah susun di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta;
2. menetapkan langkah-langkah upaya pemecahan permasalahan percepatan pembangunan rumah susun di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta;

⁴⁶ Wawancara dengan Nuzul Achjar (Pengamat Ekonomi Perkotaan dari Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia), tanggal 3 Desember 2014, di FE UI, Depok.

3. sesuai tugas dan fungsi masing-masing, Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD)/Unit Kerja Perangkat Daerah (UKPD) agar memberikan dukungan dan kemudahan-kemudahan yang diperlukan dalam upaya pencapaian percepatan pembangunan rumah susun, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
4. mewujudkan program percepatan pembangunan rumah susun, baik yang dibiayai oleh investor/swasta maupun APBD/APBN;
5. melakukan pemantauan pengendalian dan evaluasi pelaksanaan program percepatan pembangunan rumah susun di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta; dan
6. memberikan laporan secara berkala kepada Tim Koordinasi Pusat.⁴⁷

Berkaitan dengan itu, pemerintah pusat seharusnya dapat mendesak pemerintah daerah untuk segera menyusun peraturan daerah tentang perumahan dan kawasan permukiman, serta rumah susun. Menurut Ketua Lembaga Pengkajian Pengembangan Perumahan dan Perkotaan Indonesia Zulfi Syarif Koto, pelaksanaan UU Nomor 1 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan UU Nomor 20 tentang Rumah Susun yang disahkan tahun 2011, belum berjalan efektif hingga saat ini. Menurut Zulfi, kalau belum ada perda, pada akhirnya daerah memakai aturan yang berlaku sebelumnya. Padahal aturan tersebut kurang tepat untuk diberlakukan saat ini. Dia menjelaskan, lambatnya penyusunan rancangan peraturan pemerintah, dipengaruhi oleh kerumitan pembahasan yang membutuhkan waktu cukup lama. Bertambah lama lagi kalau isi yang dibahas mungkin tumpang tindih dengan kebijakan lainnya. Harusnya pembahasan ini bisa cepat, selama pemerintah dapat mengawal proses pembahasannya dengan baik.⁴⁸

⁴⁷ Lihat, Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1478/2007 tentang Pembentukan Tim Koordinasi Daerah Percepatan Pembangunan Rumah Susun.

⁴⁸ Lihat, "UU Permukiman dan Rusun Tuntut Dukungan Peraturan Daerah", dalam <http://properti.bisnis.com> (diakses 25 Desember 2013).

Dikatakan Zulfi, pemerintah seharusnya dapat melakukan pembinaan dan pendampingan kepada pemerintah daerah untuk segera menyusun perda terkait, karena seperti yang disebutkan dalam PP Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Kabupaten/Kota, urusan perumahan merupakan urusan wajib bagi pemerintah daerah.

Sementara itu, Deputi Bidang Pengembangan Kawasan Kementerian Perumahan Rakyat Agus Sumargiarto, menuturkan lambatnya pembahasan pembuatan perda juga disebabkan pemahaman substansi yang kurang memadai dari pemerintah daerah, serta anggaran yang tidak mencukupi. Posisi Kemenpera adalah memberikan sosialisasi dan peringatan, sementara pengawasan dan penindakan menjadi tanggung jawab pemda. Pembentukan perda ini sama saja seperti pengajuan pembuatan UU di tingkat pusat. Agar pembahasan berjalan cepat, pihak eksekutif harus lebih aktif.⁴⁹

Berkaitan dengan itu, di sisi yang berbeda, kebutuhan akan perumahan yang layak dan sehat di Jakarta terus mendesak dan meningkat. Proyeksi kebutuhan perumahan di DKI Jakarta sebesar 70.000 unit/tahun, dengan proporsi 60 persen (42.000 unit/tahun) untuk perumahan horizontal/*landed houses*, dan 40 persen (28.000 unit/tahun) untuk perumahan vertikal/rumah susun.⁵⁰

Pembangunan perumahan horizontal/*landed houses*, baik bagi masyarakat berpenghasilan rendah maupun berpenghasilan tinggi, telah dipenuhi oleh para pengembang perumahan yang banyak membangun di daerah penyangga sekitar DKI Jakarta. Hal ini disebabkan karena keterbatasan dan mahalannya harga tanah di DKI Jakarta.

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ Lihat, "Penanganan Perumahan dan Permukiman di DKI Jakarta", dalam <http://nasional.news.viva.co.id> (diakses 10 Desember 2013).

Pembangunan superblok untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke atas, sudah dipenuhi oleh para pengembang perumahan yang membangun apartemen, sedangkan pembangunan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah masih jauh dari kebutuhannya. Oleh karena itu, pemerintah baik pusat maupun daerah, turut serta melaksanakan pembangunan rumah susun sederhana.

Dibutuhkan strategi dalam melaksanakan pembangunan perumahan di DKI Jakarta. Strategi pembangunan perumahan yang dilaksanakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta di antaranya adalah pembangunan rumah horizontal/*landed houses* (proporsi 60 persen atau 42.000 unit/tahun) melalui mekanisme pasar, swasta, masyarakat, dan pembangunan rumah susun (proporsi 40 persen atau 28.000 unit/tahun). Sementara pengadaan rumah susun mewah (apartemen/*condominium*) bagi masyarakat berpenghasilan tinggi (proporsi 20 persen atau 5.600 unit/tahun), sudah dipenuhi oleh para pengembang/badan usaha. Untuk pengadaan rumah susun menengah bagi masyarakat berpenghasilan menengah (proporsi 40 persen atau 11.200 unit/tahun), sebagian sudah dipenuhi oleh para pengembang/badan usaha, dan pengadaan rumah susun sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah (proporsi 40 persen atau 11.200 unit/tahun), menjadi target pemerintah sebanyak 3.360 unit/tahun dan *developer*/BUMD/ BUMN sebanyak 7.840 unit/tahun.⁵¹

Seiring dengan perkembangan Kota Jakarta, dimana keterbatasan lahan dan mahalnya harga tanah untuk pembangunan perumahan di DKI Jakarta, mau tidak mau salah satu alternatif solusi pembangunan perumahan di DKI Jakarta diarahkan kepada pembangunan vertikal atau kemudian dikenal dengan sebutan superblok (rumah susun atau apartemen).

⁵¹ *Ibid.*

Sejak tahun 1994, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menugaskan Dinas Perumahan dan Gedung melaksanakan pembangunan perumahan dalam bentuk rumah susun sederhana bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, melalui kegiatan pembangunan rumah susun sederhana sewa beli/milik. Namun, dengan banyaknya permasalahan yang timbul dalam pengelolaan dan penghunian rumah susun sewa beli, sehingga mulai tahun 2001 Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk sementara waktu hanya membangun rumah susun sederhana sewa (rusunawa).

Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah cukup banyak membangun rumah susun sederhana milik maupun rumah susun sewa, meskipun ada yang berhasil dan ada pula yang memerlukan perbaikan dalam pendekatan dan pengembangannya. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta perlu mengadakan evaluasi menyeluruh atas semua rumah susun yang telah dibangun, agar perbaikan fisik, ekonomi, dan sosial budaya berlangsung dengan sebaik-baiknya. Sangat perlu diusahakan agar para penghuni rumah susun tidak mendapat kesulitan dalam kelangsungan hidupnya.

Sesuai dengan penjelasan UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pemerintah juga dapat membangun rumah susun untuk keperluan pemerintah sendiri (kebutuhan khusus). Hal ini sejalan dengan arah Kebijakan Umum Pembangunan Daerah urusan Perumahan Rakyat sebagaimana tertuang dalam RPJMD Provinsi DKI Jakarta tahun 2008-2012, yaitu meningkatkan ketersediaan rumah susun untuk memenuhi kebutuhan penduduk berpenghasilan rendah.

Tujuan dari pembangunan rusunawa adalah dalam rangka penataan lingkungan permukiman kumuh, dan efisiensi lahan yang terbatas dan mahal harganya, serta adanya tuntutan kebutuhan perumahan bagi penduduk dalam jumlah besar.

Sementara sasarannya adalah dalam rangka pemenuhan kebutuhan akan perumahan, dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

Untuk mempercepat peningkatan kualitas kehidupan dan penyediaan permukiman yang layak, terutama bagi golongan masyarakat berpenghasilan menengah bawah di kawasan perkotaan, perlu dilakukan percepatan pembangunan rumah susun sederhana, sebagaimana diamanatkan dalam Keputusan Presiden Nomor 22 Tahun 2006 tentang Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan. Dalam pelaksanaannya, penyelenggaraan perumahan banyak menemui kendala dan hambatan. Berikut ini beberapa masalah yang muncul terkait dengan penyelenggaraan perumahan bagi rakyat:

1. Adanya ketidaksesuaian kebijakan pemerintah pusat dan daerah mengenai penyelenggaraan perumahan rakyat yang berakibat membingungkan pengembang. Sebagai contoh, Penyelenggaraan Rusunawa di MDR Jakarta bertabrakan dengan kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemda DKI, bahwa penghuni rumah susun berhak tinggal hanya yang memiliki KTP DKI. Permasalahan lainnya adalah mengenai pajak dan retribusi daerah. Rusunawa dibangun oleh dana APBN di banyak daerah, dan pemerintah daerah memungut retribusi. Menurut Undang-Undang, retribusi daerah tidak membayar dan ada surat dari Kementerian Dalam Negeri. Akan tetapi, faktanya di lapangan berbeda. Contohnya ialah Kodam, saat akan membangun rumah susun harus membayar sampai Rp 60 juta ke pemerintah daerah. Adanya ketidaksesuaian kebijakan pusat dan daerah, menyebabkan banyak pengembang yang bingung. Akibatnya, proyek Rusunami yang tadinya diperuntukkan bagi MBR dengan harga Rp 144 juta pun membidik pangsa pasar menengah. Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri

Nomor 74 Tahun 2007 tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perizinan dan Insentif dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan, pemerintah daerah memberikan kemudahan perizinan dan insentif guna mempercepat pembangunan rumah susun sederhana di kawasan perkotaan. Namun, Pemda DKI meminta agar Koefisien Luas Bangunan (KLB) diberikan kepada pengembang berikut dengan sanksinya.

2. Belum adanya kewajiban bagi pengembang untuk memberi subsidi dalam pembangunan rumah susun untuk MBR tanpa harus merugi. Pembangunan hunian vertikal oleh pemerintah menghadapi kendala pada ketercukupan dana dari APBN. Sehingga, pembangunan rumah susun dapat diambil alih oleh pengembang. Namun, agar pembangunan rusun ini tepat sasaran untuk MBR, maka diharapkan ada subsidi dari pengembang. Untuk itu, perlu adanya kewajiban-kewajiban bagi pengembang memberi subsidi dalam pembangunan rumah susun untuk MBR tanpa harus merugi.
3. Rusunawa dan rumah khusus yang dibangun oleh pemerintah masih banyak yang belum terhuni.
4. Konsep tanah bersama yang ada dalam UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang tidak sesuai dengan sistem hukum pertanahan di Indonesia, yaitu asas pemisahan horizontal.
5. Program Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) hanya diperuntukan bagi pengembang perumahan yang membangun rumah dengan tipe 36 seperti yang tercantum dalam Pasal 22 Ayat (3) UU PKP Tahun 2011. Kebanyakan MBR masih kesulitan mencicil rumah dengan tipe di bawah 36. MBR akan semakin sulit memiliki rumah karena dana yang

mereka keluarkan menjadi lebih besar jika KPR-FLPP hanya untuk rumah tipe 36.⁵²

Hal tersebut sekaligus menjadi tantangan yang tidak bisa dikatakan ringan bagi pemerintah, termasuk Pemerintah DKI Jakarta, dalam menyediakan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama masyarakat miskin dan kurang mampu atau kelas bawah, agar mereka dapat memiliki tempat tinggal yang layak, ramah lingkungan, dan relatif dekat dengan tempat kerja mereka.

4.2. Rumah Susun untuk Warga MDR

Sebelum mendeskripsikan secara detail Rumah Susun MDR, hendak dikemukakan terlebih dahulu sedikit mengenai konteks sosial dan politik kawasan MDR. MDR merupakan salah satu dari 7 (tujuh) kelurahan di Kecamatan Cilincing, Kotamadya Jakarta Utara. Secara keseluruhan terdapat 35 (tiga puluh lima) kelurahan, dan 7 (tujuh) kecamatan di Kotamadya Jakarta Utara. MDR terbentuk sebagai kelurahan dan menjadi bagian dari Kecamatan Cilincing pada tahun 1975 seiring dengan kebijakan pemekaran wilayah di DKI Jakarta ketika itu. Sebelumnya, MDR merupakan bagian dari Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Saat itu, empat kelurahan yang sudah ada sebelumnya di Kecamatan Cilincing adalah Kelurahan Kalibaru, Semper, Cilincing, dan Sukapura. MDR menyusul keempat kelurahan yang sudah ada itu.

Jauh di masa lalu, pada abad ke-5, Jakarta Utara menjadi pusat pertumbuhan di Jakarta yang tepatnya terletak di muara Sungai Ciliwung di daerah Angke. Saat itu, muara Ciliwung

⁵² Lihat, Pusat Perencanaan Pembangunan Hukum Nasional Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. 2013. *Analisis dan Evaluasi Peraturan Perundang-Undangan Tentang Perumahan Rakyat*. Jakarta: Kemenkumham, hal. 11-13.

merupakan Bandar Pelabuhan Kerajaan Tarumanegara di bawah pimpinan Purnawarman.⁵³

Dari sisi historis, MDR masih menyisakan peninggalan sejarah yang sampai saat ini bisa disaksikan dan dijadikan cagar budaya. Ada Rumah Tinggi atau Rumah Si Pitung (di MDR Pulo) kemudian Masjid Al-Alam (di MDR Besar) serta Makam Tete Jongker (di MDR Kelapa). Rumah Tinggi atau Rumah Si Pitung, bangunannya merupakan model rumah Betawi pesisir yang hasil perpaduan antara unsur Melayu dan unsur Bugis. Rumah ini dibangun oleh orang kaya MDR yang dikenal sebagai juragan sero (peternak ikan) yakni Haji Syafiuddin.

Menurut cerita, hubungan Haji Syafiuddin dengan Si Pitung (dan kemudian diberi nama Rumah Si Pitung) adalah karena di rumah ini pernah didatangi oleh Si Pitung. Meskipun Si Pitung merupakan orang Rawabelong, tetapi dia suka menjelajahi setiap kampung di tanah Betawi, khususnya untuk membela rakyat yang tertindas oleh kaum penjajah dan antek-anteknya di MDR. Si Pitung hadir sebagai pembela rakyat. Sayangnya, dia mati muda di usia 28 tahun. Bukan perampok sebagaimana dianggap sementara kalangan, dan stigma perampok diberikan oleh penjajah untuk memfitnah dan mengadu domba. Pertanyaannya, benarkah Si Pitung sebuah kenyataan atau sekadar cerita rakyat? Kebenarannya masih harus ditelusuri melalui penelitian sejarah yang mendalam.⁵⁴

Sebenarnya, Rumah Si Pitung dapat dijadikan salah satu ikon di MDR. Rumah ini cukup cantik dan unik yang berada di bibir pantai, berjarak kurang lebih satu kilo meter dari Rumah Susun MDR ke arah barat. Di lingkungan Rumah Si Pitung dilengkapi dua bangunan lainnya. Pertama, bangunan untuk pengelola yang dilengkapi dengan musholla di lantai dasar. Kedua,

⁵³ Lihat, "Sejarah Jakarta Utara", dalam <http://utara.jakarta.go.id> (diunduh tanggal 12 Desember 2013).

⁵⁴ Lihat, "Jakarta Heritage: Ekspedisi Marunda", dalam <http://ubanz-berwisata.blogspot.com> diunduh, 11 Oktober 2014).

bangunan untuk kuliner dimana terdapat sebuah restoran yang menyediakan berbagai macam menu. Ruang makan di restoran yang terbuka dan berada di lantai dua tersebut cukup luas dan nyaman sehingga dapat juga digunakan untuk kegiatan rapat dan mampu menampung sekitar 20 orang.

Berbagai kalangan banyak yang datang berkunjung (rekreasi) ke Rumah Si Pitung setiap harinya. Rumah dan areanya yang didominasi warna coklat muda serta bersih terawat itu, terlihat sangat kontras dengan lingkungan sekitarnya yang kumuh dan “sangat”. Beberapa rumah (kemungkinan liar) di pinggir jalan dan di pinggir pantai menuju ke Rumah Si Pitung, berjejer kumuh, semrawut, dan sangat mengganggu pemandangan. Jalan dan jembatan menuju ke rumah sejarah itu, selain sempit juga jelek dan seperti tak terurus.

Selain Rumah Tinggi atau Rumah Si Pitung, di MDR terdapat pula Masjid Al-Alam. Masjid ini mulai dibangun sejak abad ke-16 ketika pasukan Fatahillah menjadikan MDR sebagai pangkalan pasukan dalam menyerbu Sunda Kelapa tahun 1527. Bangunan Masjid ini sangatlah berbeda, baik material bangunannya maupun letak lokasinya pada saat awal dengan saat ini. Keberadaan masjid yang sekarang ini adalah pindahan dari letak asalnya yang berada sekitar 100 s/d 300 meter ke arah laut, akibat gelombang tsunami yang menyapu pantai Teluk Jakarta pada tahun 1883. Bangunan masjid bergaya lokal dengan atap berundak atau atap tumpang sebagai pengaruh budaya Jawa. Pada awal abad ke-20, orang kaya MDR yaitu juragan sero Haji Syafiuddin, membiayai pembangunan masjid itu dengan tiangnya dari batu, dan anemernya berasal dari Weltevreden. Keberadaan makam ulama di masjid ini turut pula mempengaruhi suasana budaya, dimana masyarakat yang memiliki keyakinan akan *wasilah* (berdoa melalui perantara wali) berduyun-duyun datang untuk meminta apa yang mereka dicita-citakan menjadi berhasil.⁵⁵

⁵⁵ *Ibid.*

Dari sisi masyarakat setempat, satu hal yang cukup menonjol di MDR adalah kehadiran nelayan. Nelayan menjadi salah satu lapisan masyarakat miskin di MDR. Dengan adanya pengkaplingan pantai oleh industri, serta pembangunan Banjir Kanal Timur (BKT), kelurahan MDR Kepu, Cilincing, Jakarta Utara sekitar tahun 2000-an, masyarakat nelayan setempat terkena dampaknya. Pengkaplingan pantai membuat para nelayan tidak atau sulit mendapatkan akses ke laut. Bahkan jika akan melaut melalui jalur Ancol, diharuskan membayar Rp 50 ribu. Seringkali para nelayan harus beradu argumen terlebih dahulu dengan pengelola Ancol agar diizinkan masuk gratis karena bukan wisatawan, tetapi pihak pengelola tetap bersikeras agar para nelayan MDR ini membayar Rp 50 ribu sekali masuk. Pengelola Ancol menyamakan mereka dengan para wisatawan. Salah satu dampak yang sangat terasa terhadap nelayan adalah, jika pada dekade 1990-an pendapatan mereka bisa mencapai Rp 300.000 hingga Rp 1 juta perhari, tetapi setelah adanya pengkaplingan pantai pendapatan mereka turun drastis.⁵⁶

Kelurahan MDR memiliki wilayah yang cukup luas yakni 746.304 hektar, namun setiap tahun terus mengalami pengurangan karena abrasi laut. Begitu pula, penduduk MDR yang cukup padat, yakni sekitar 1.300-an jiwa pada tahun 2010, dan ditandai dengan terbentuknya 9 (sembilan) Rukun Warga dan 18 (delapan belas) Rukun Tetangga di dalamnya. Penduduk MDR banyak yang bekerja sebagai nelayan serta buruh di Pelabuhan Tanjung Priok. Ada juga yang bekerja sebagai petani tambak dan pedagang ikan hasil tangkapan nelayan. Di luar itu, ada pula yang berprofesi sebagai buruh pabrik, sopir, pegawai negeri, pebisnis, dan pedagang kecil.⁵⁷

⁵⁶ Lihat, "Nelayan Marunda; Akankah Nasibnya Berubah Setelah Jokowi Jadi Gubernur?", dalam <http://www.kompasiana.com> (diakses 20 Desember 2013).

⁵⁷ Lihat, Kecamatan Cilincing. 2014. *Monografi Kecamatan Cilincing*. Sekretariat Kecamatan Cilincing.

Dari sisi pengelompokan kampung atau permukiman, MDR dapat dibelah dua, yakni MDR perkampungan biasa (Sungai Tirem, Bambu Kuning, MDR Baru, MDR Pulo, MDR Besar, MDR Kongsi, dan Bidara) serta MDR lingkungan pendidikan di mana terdapat Sekolah Tinggi Ilmu Pelayaran yang berada di wilayah RW 08.

Seperti wilayah-wilayah lainnya di DKI Jakarta, MDR secara sosiologis dan antropologis sangat plural. Berbagai etnis atau suku bangsa – bahkan dari luar Indonesia seperti Arab, India, China, dan lainnya – juga ada di MDR. Pluralitas sosial MDR semakin tambah berwarna, terutama setelah masyarakat korban banjir di Waduk Pluit dipindahkan ke MDR untuk turut menjadi penghuni Rumah Susun MDR yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Interaksi sosial dan corak kehidupan masyarakat MDR terbentuk sebagai hasil perpaduan dan percampuran antarberbagai tradisi dan kultur kelompok-kelompok etnis tersebut di dalamnya. Satu hal yang membuat sedikit berbeda dengan masyarakat di wilayah Jakarta lainnya adalah bahwa MDR sedikit banyak bersentuhan dengan tradisi pesisir karena berada dekat laut dan pelabuhan laut.

Sebagai bagian dari Jakarta Utara dan dekat dengan daerah Tanjung Priok, maka bagaimana suasana keseharian dan tradisi masyarakat Tanjung Priok juga cukup terasa di MDR. Apalagi tidak sedikit dari warga MDR yang menggantungkan kehidupan ekonomi mereka di Tanjung Priok dengan terlibat dalam berbagai macam pekerjaan. Faktor Tanjung Priok memberi stigma tertentu, misalnya keras dan “sangat” (menakutkan) pada MDR dan Jakarta Utara. Dalam hubungannya dengan tradisi Tanjung Priok, masyarakat MDR dan umumnya Jakarta Utara ikut menjadi bagian dalam sejumlah peristiwa yang secara politik memiliki makna tersendiri. Misalnya saja dalam Peristiwa Tanjung Priok 12 September 1984.

Dalam konteks pemilu, Jakarta Utara menjadi bagian dari Daerah Pemilihan Jakarta III (Jakarta Barat, Jakarta Utara, dan Kepulauan Seribu). Pada Pemilu 2009, Partai Keadilan Sejahtera meraih suara tertinggi dan mengantar Adang Darodjatun menjadi anggota DPR RI; kemudian Tantowi Yahya dari Partai Golkar. Pada Pemilu 2014, daerah pemilihan ini menyediakan delapan kursi untuk diperebutkan oleh 94 calon anggota DPR RI. Artinya, mereka harus memperoleh kira-kira 347.359 suara untuk melangkah ke Senayan.⁵⁸

Pada pemilu legislatif 2009 untuk anggota DPRD DKI Jakarta, Partai Keadilan Sejahtera meraih suara tertinggi di Jakarta Utara, disusul Partai Demokrat, Partai Persatuan Pembangunan, Partai Demokrasi Indonesia Perjuangan, Partai Golkar, Partai Amanat Nasional, dan Partai Kebangkitan Bangsa.

Pada Pilkada Gubernur tahun 2012, Jakarta Utara bersaing ketat antara pasangan calon Fauzi Bowo-Nachrawi Ramli dan Joko Widodo-Basuki Tjahaja Purnama, baik pada putaran pertama maupun pada putaran kedua. Khusus untuk daerah MDR, pada kedua putaran pilkada dimenangkan oleh pasangan Joko Widodo-Basuki Tjahaja Purnama.⁵⁹

Rumah Susun MDR berada di wilayah Kecamatan Cilincing Jakarta Utara. Ia terletak di kawasan industri strategis, di sekitar Kawasan Berikat Nusantara (KBN). Posisinya di pinggir pantai di ujung MDR. Lima unit gedung di antaranya persis berada di bibir pantai, dan dibangun tembok tinggi sebagai pemisah antara pantai dan rumah susun. Beberapa blok yang lain tak jauh dan hampir bersebelahan dengan Sekolah Tinggi Ilmu Pelayaran (STIP) Kementerian Perhubungan Republik Indonesia.

⁵⁸ Lihat, KPUD Daerah DKI Jakarta, 2009 dan 2014.

⁵⁹ Lihat, KPUD DKI Jakarta, 2012.

Dari segi fisik bangunan, Rumah Susun MDR sesungguhnya bagus, kokoh, dan tertata dengan baik. Posisinya yang di dekat laut, seharusnya membuat rumah susun ini menjadi tempat tinggal yang menyenangkan. Sayangnya, rumah susun ini kurang terawat dengan baik. Memasuki kawasan Rumah Susun MDR, segera terlihat pemandangan kumuh dan suasana yang semrawut. Di area rumah susun, terutama di Blok A, di seluruh halaman dan tamannya yang cukup luas, ditumbuhi rumput tinggi dan ilalang yang nyaris tak pernah dibersihkan. Sampah pun banyak bertebaran di mana-mana. Di depan jendela yang menghadap keluar di unit-unit yang ada penghuninya, dihiasi oleh jemuran-jemuran, baik pakaian maupun peralatan tidur seperti kasur dan bantal. Kios-kios dan warung yang dibangun dan dikelola sejumlah penghuni di lantai dasar pun tidak tertata dengan baik. Spanduk identitas masing-masing kios dan warung yang tidak teratur dan banyak yang kusam membuat kekumuhan semakin sempurna. Tampaknya, perilaku sebagai komunitas pinggiran dan masyarakat miskin yang “bersahabat” dengan kekumuhan, ketidakteraturan, dan ketidakbersihan, masih tetap melekat pada para penghuni Rumah Susun MDR.

Ratusan pohon mangga yang ditanami di arena rumah susun, terlihat kerdil dan sulit berkembang dengan baik. Banyak di antaranya yang mengering dan mati. Mungkin, di lahan yang selalu berair itu kurang cocok untuk tanaman seperti mangga dan sejenisnya. Untuk itu, barangkali pihak pengelola perlu bertanya kepada ahli pertanian tentang tanaman yang cocok ditanami di lahan seperti yang ada di arena Rumah Susun MDR itu.

Rumah Susun MDR dibangun Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tahun 2004, dan mulai beroperasi tahun 2007. Manajemen Rumah Susun MDR berada di bawah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Rumah susun ini terdiri atas 2.600 unit dengan penghuni sekitar 1.200 kepala keluarga. Jadi, belum semua unit

ada penghuninya. Menurut pengelola, masih rendahnya tingkat hunian rumah susun ini karena pengelola cukup selektif dalam menerima calon penghuni. Penghuni rumah susun sejauh ini ada yang berstatus sebagai pemilik, ada pula yang berstatus hak guna.⁶⁰ Masih relatif rendahnya tingkat hunian Rumah Susun MDR, membuat beberapa blok gedung mangkrak dan mulai kelihatan rusak, sehingga cenderung menyerupai rumah tua yang menakutkan.

Rumah Susun MDR merupakan program pemerintah DKI Jakarta yang terkait dengan rencana 1000 Tower. Saat ini, di Rumah Susun MDR terdapat Kluster A, Kluster B, dan Kluster C. Di Kluster A, hingga tahun 2012, sudah dihuni oleh 500 KK. Sedangkan di Kluster C pada umumnya dihuni satu tahun setengah ini, setelah kejadian bencana banjir 2013 yang lalu.⁶¹ Korban banjir di Pluit banyak yang berhasil didorong oleh Pemerintah DKI Jakarta untuk pindah ke Rumah Susun MDR. Gambar 3.1. merupakan peta pembangunan Rumah Susun MDR. Pembangunan Rumah Susun MDR membutuhkan biaya cukup besar. Untuk Cluster B Blok 1 dan 2, misalnya, menelan biaya sebesar Rp 43.454.401.260,00 (empat puluh tiga miliar empat ratus lima puluh empat juta empat ratus satu ribu dua ratus enam puluh rupiah). Sedangkan Cluster B Blok 3 dan 6 menelan biaya Rp 38.035.276.240,00 (tiga puluh delapan miliar tiga puluh lima juta dua ratus tujuh enam ribu dua ratus empat puluh rupiah).⁶²

Di sekitar Rumah Susun MDR, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta juga membangun sebuah lembaga pendidikan dasar, yakni

⁶⁰ Wawancara dengan Suwanto (pengelola Rumah Susun Marunda), tanggal 27 Juni 2014), di Kantor Rusun Marunda, Cilincing, Jakarta Utara.

⁶¹ Lihat, Irina Rafliana. 2014. *Meninggalkan Bencana, Hidup Baru di Rusunawa Marunda: Penelitian Mengenai 'Forced Migration' Akibat Banjir Jakarta Utara sebagai Pendorong Kebijakan Relokasi Kawasan Kumuh Jakarta*. Depok: Program Pascasarjana Sosiologi, Departemen Sosiologi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia.

⁶² Lihat, Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. 2008. Rekapitulasi Kartu Inventaris Barang (KIB) Gedung dan Bangunan. Jakarta: Dinas Perumahan dan Gedung.

Sekolah Dasar Negeri 02 MDR. Sekolah dengan bangunan yang bagus dan berlantai 3 (tiga), sengaja disiapkan untuk memenuhi dan melayani kebutuhan pendidikan anak-anak MDR, termasuk penghuni rumah susun. Akan tetapi, belum ada sekolah tingkat menengah di sekitar Rumah Susun MDR, sehingga ketika anak-anak penduduk setempat hendak melanjutkan ke sekolah menengah, baik Sekolah Menengah Pertama maupun Sekolah Menengah Atas, maka harus keluar jauh dari kawasan rumah susun. Hal ini mungkin tidak terlalu mudah dilakukan, sebab angkutan umum yang langsung ke kawasan rumah susun sangat jarang, bahkan bisa dikatakan tidak ada. Jadi, kalau mereka ingin menyekolahkan anak-anaknya ke SMP dan SMA, perlu perjuangan tersendiri.

Kedekatan geografis antara Rumah Susun MDR dan KBN, membuat Pemerintah DKI Jakarta meminta perusahaan negara ini untuk melibatkan warga Rumah Susun MDR dalam kegiatan industri yang dilakukan KBN. Selain KBN, terdapat pula MDR Center di sekitar Rumah Susun MDR sebagai kawasan pergudangan yang dibangun di wilayah ini, dan juga turut dilihat oleh Pemerintah DKI Jakarta perihal kemungkinan bagi warga Rumah Susun MDR terlibat di dalamnya, untuk turut mendapatkan manfaat ekonomi. Posisinya yang berada di tepi laut juga memungkinkan bagi warga MDR, termasuk penghuni rumah susun, membuka usaha tambak.⁶³

⁶³ Lihat, Irina Rafliana. 2014. *Op.cit.*

Gambar 4.1. Peta Pembangunan Rumah Susun MDR



Keterangan Gambar:

Kluster A

Jumlah blok	: 10 buah
Jumlah unit	: 1.000 buah
Tipe unit	: 30 m ²
Luas bangunan	: 5.860 m ²
Tinggi bangunan	: 6 lantai
Jumlah penghuni	: 1.504 jiwa (500 KK).

Kluster B

Jumlah blok	: 10 buah
Jumlah unit	: 1.000 buah
Tipe unit	: 30 m ²
Luas bangunan	: 5.860 m ²
Tinggi bangunan	: 6 lantai
Jumlah penghuni	: 1.696 jiwa (1.000 KK).

Kluster C

Jumlah blok	: 10 buah
Jumlah unit	: 600 buah
Tipe unit	: 21 m ²
Luas bangunan	: 2.930 m ²
Tinggi bangunan	: 6 lantai
Jumlah penghuni	: 928 jiwa (300 KK).

Diakui oleh pengelola bahwa sejumlah penghuni di Rumah Susun MDR bukanlah mereka yang berhak. Ada banyak penghuni yang bukan atas nama sendiri. Pemilik asli menyewakannya kepada pihak lain yang sebetulnya tidak berhak tinggal di Rumah Susun MDR.⁶⁴ Di Kluster B, misalnya, praktik alih sewa masih marak terjadi. Menurut pengakuan seorang penghuni, satu unit rusun ukuran 30 m² di Kluster B dialihsewakan kepada orang lain seharga 5-8 juta/tahun.⁶⁵ Dalam hubungan ini, pengamat Ekonomi Perkotaan Nuzul Achjar, menyebutkan:

“Hanya orang-orang yang tidak punya rumah sebetulnya yang berhak. Di MDR ternyata tidak begitu. Itu karena banyak mafianya. Mafia jual-beli. Orang yang nggak berhak jadi dapat. Ada orang punya rumah mau jual, itu harus pada pemerintah. Harus dibuat regulasinya, berapa harga pasar sekarang. Jadi bukan dia yang menciptakan pasar, tetapi pemerintah yang mengontrol pasar. Kalau dia mau jual harus dijual kembali ke pemerintah untuk menghindari ketidakpastian sehingga orang tidak ada insentif untuk spekulasi karena yang membikin rusaknya pasar properti adalah adanya spekulasi. Walaupun tidak terjadi di Indonesia saja, di negara lain juga ada, tapi bukan berarti kita harus ikut-ikutan. Harus dikontrol. Kalau tidak, akibatnya fatal.”⁶⁶

Pengamat perkotaan Yayat Supriatna menyebutkan mengenai adanya sejumlah kendala dalam pembangunan dan penyediaan rumah susun, terutama dilihat dari sisi kebutuhan. Beberapa kendala tersebut, misalnya: [1] sulitnya mengajak masyarakat berpendapatan rendah dan warga permukiman kumuh yang umumnya tergolong miskin untuk mau menghuni unit-unit rumah susun; [2] masyarakat miskin sering dianggap sebagai penyebab kekumuhan rumah susun. Mereka

⁶⁴ Wawancara dengan Suwanto, *op.cit.*

⁶⁵ Lihat, Irina Raflina. 2014. *Op.cit.*

⁶⁶ Wawancara dengan Nuzul Achjar, *op.cit.*

dipersalahkan karena dipandang tidak tertib, sulit diatur, dan tidak memiliki budaya menghuni rumah susun; [3] blok-blok, maupun lingkungan permukiman yang disediakan semuanya memang tidak layak huni, dan tidak sesuai dengan pola kehidupan mereka; dan [4] blok-blok rumah susun sewa tidak kunjung tumbuh menjadi permukiman yang berkelanjutan.⁶⁷

Pembangunan rumah susun sejatinya diperuntukkan bagi warga Jakarta yang belum memiliki rumah dan berpenghasilan rendah. Diduga karena ketidaktegasan pengelola dan lemahnya pengawasan, akhirnya dimanfaatkan sejumlah penghuni atau oknum untuk mengambil keuntungan pribadi. Alih sewa juga terjadi pada kios di lantai dasar Rumah Susun MDR. Sebagian kios tidak buka, termasuk gerobak yang diberikan cuma-cuma kepada warga yang direlokasi dari bantaran sungai dan waduk.⁶⁸ Nuzul Achjar mencermati, bahwa banyak hal yang kurang menarik di Rumah Susun MDR.

“Di Rusun MDR itu banyak mafianya. Itu kesalahan kita juga. Gini, ada orang punya rumah mau jual, itu harus pada pemerintah. Harus dibuat regulasinya, berapa harga pasar sekarang. Jadi bukan dia yang menciptakan pasar tapi pemerintah yang mengontrol pasar. Ya, pemerintah. Itu wajar kok. Maksud saya begini, di negara-negara yang liberal pun keuntungan itu dibatasi. Nggak percaya? Itu perusahaan listrik dibatasi keuntungannya. Telekomunikasi 10-20 persen, tapi ada kepastian di situ. Dikatakan liar, ya liar sekali. Apa yang terjadi pada kasus subprime mortgage di Amerika? Nggak dikontrol, kan? Dilepaskan pada pasar lalu apa yang terjadi? Kolaps. Di sini lalu yang bicara kepentingan. Ada lobi dari investor, lobi dari pengusaha. Karena nanti dia nggak bisa lagi bermain spekulasi. Nggak bisa lagi jual-beli.”⁶⁹

⁶⁷ Yayat Supriatna. 2013. *Evaluasi Kinerja - Jokowi Ahok Bidang Perumahan DKI Jakarta 2013*. (Makalah tidak diterbitkan), hal. 6-8.

⁶⁸ Lihat, “Pengawasan Lemah, Rusun Marunda Dialihsewakan Rp 5-8 Juta/tahun”, dalam <http://news.liputan6.com> (diakses 5 November 2013).

⁶⁹ Wawancara dengan Nuzul Achjar, *op.cit.*

Menyangkut praktik alih sewa tersebut, Unit Pengelola Rumah Susun Sewa (UPRS) Wilayah I DKI Jakarta menyegel 42 unit hunian di Blok C1, C2, dan C5 Kluster C Rumah Susun MDR pada pertengahan Juni 2014. Penyegehan dilakukan karena penghuni yang menempati unit tidak sesuai dengan data. Petugas UPRS memasang segel putih di unit-unit tersebut dan mewajibkan penghuni menyelesaikan pendataan melalui pendaftaran Kartu Keluarga dan Surat Perjanjian Sewa-Menyewa.⁷⁰

Dalam pandangan Achjar, untuk membangun rumah susun itu, rumah susun bersubsidi, dicari lokasi yang elit dengan alasan itu adalah *endorsement* pemerintah, lalu dijual dengan harga lebih mahal. Pemerintah harus menstandarkan harga.

“Harga dikontrol, tidak? Fungsi pemerintah kan stabilitas. Ini maunya pengusaha harga tidak dikontrol supaya memberi insentif.”⁷¹

Selain soal alih sewa dan jual-beli unit, masih banyak persoalan yang menyelimuti Rumah Susun MDR. Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta Jonathan Pasodung menilai persoalan rumah susun sewa sederhana (rusunawa) sangat kompleks. Terutama soal kegiatan penertiban yang terus saja berulang meski sudah dilakukan berkali-kali. Permasalahan tersebut sedang dibenahi melalui proses penyegehan. Namun begitu, menurut Jonathan, permasalahan rusunawa tidak selesai sampai proses penyegehan. Ada soal lain yang juga harus segera dibenahi, yakni disiplin bayar. Ditemukan puluhan penghuni rusunawa yang belum membayar biaya sewa.⁷² Padahal, sebetulnya harga sewa Rumah Susun tidaklah tergolong mahal sehingga relatif terjangkau. Sesuai Peraturan Gubernur DKI Nomor 160 Tahun 2015 yang didasarkan pada

⁷⁰ Lihat, “Pengelola Segel 42 Unit Rusun Marunda”, dalam <http://ww.tempo.co> (diakses 25 Juni 2014).

⁷¹ Wawancara dengan Nuzul Achjar, *op.cit.*

⁷² Lihat, “Dinas Perumahan: Rusun Bukan Hanya Soal Penyegehan”, dalam <http://ww.tempo.co> (diakses 25 Juni 2014).

Perda Nomor 3 Tahun 2012, harga sewa Rumah Susun MDR berbeda antarantai, seperti terlihat pada tabel berikut:

Tabel 4.1. Harga Sewa Rumah Susun MDR untuk Setiap Lantainya (2015)

No.	Lantai	Harga	Masa Sewa
1	I	Rp 371.000	1 Bulan
2	II	Rp 345.000	1 Bulan
3	III	Rp 338.000	1 Bulan
4	IV	Rp 321.000	1 Bulan
5	V	Rp 304.000	1 Bulan

Sumber: Peraturan Gubernur DKI Nomor 160 Tahun 2015.

Mengenai kurang tertibnya penyewa membayar sewa, misalnya, hal itu berkaitan dengan tingkat kesejahteraan ekonomi penyewa atau penghuni yang umum berekonomi lemah. Kondisi demikian telah lama disinyalir para ahli. Menurut pakar Psikologi Endah Parwati, berbicara tentang masyarakat berpenghasilan rendah dan usaha memberikan atau membuat permukiman bagi mereka, maka paling tidak haruslah diketahui bagaimana ciri-ciri atau karakteristik dari mereka ini. Masyarakat berpenghasilan rendah adalah mereka memiliki pendapatan yang kecil. Berapa sebenarnya penghasilan mereka perbulan perlu diketahui, agar ketika menghuni permukiman atau perumahan itu dipahami betul bahwa mereka memang benar-benar berpenghasilan rendah.⁷³

Begitu pula dengan kepemilikan gerobak dan kios, pedagang yang menghuni kios seharusnya diundi secara terbuka di awal penghunian, namun praktiknya tidaklah demikian. Banyak kios yang berganti pengelola. Pengelola biasanya menyewakannya kepada mahasiswa dari luar kota dan bersekolah di Sekolah Tinggi Pelayaran. Alasannya, para penghuni tidak sanggup membayar biaya sewa rumah susun,

⁷³ Lihat, Endah Parwati Soebroto, 1992. "Aspek-aspek Sosial Psikologis pada Permukiman Masyarakat Berpenghasilan Rendah", dalam Eko Budihardjo (ed.), *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: Alumni, hal. 51-52.

pulsa listrik, dan air. Walikota Jakarta Utara Heru Budi Hartono, membenarkan adanya praktik alih sewa tersebut.⁷⁴

Pengamat Ekonomi Perkotaan Paksi Walandouw melihat fenomena tersebut sebagai bagian dari kurang jelasnya konsep dan implementasi kebijakan sejak awal, kemudian juga rendahnya komitmen pemerintah daerah untuk menyusun perencanaan dengan melakukan pertimbangan-pertimbangan yang komprehensif. Menurut Walandouw,

“Kita lihat akhir-akhir ini, terutama sejak program kampung itu sudah lewat, jadi ada program namanya kampung supaya masyarakat bisa tinggal di tempat yang walaupun sederhana dan kecil, tapi bersih, airnya cukup. Itu menurut saya tidak ada lagi program yang komitmennya cukup serius. Mungkin sekarang sedang dibalikkan. Menurut saya, kalau yang penting komitmennya jalan. Kan, apa yang mau disediakan? Rumah? Apartemen? Lalu kapan? Di mana? Itu kan masalah yang kompleks. Kalau kita pecahkan masalah transportasinya saja kan gak bisa. Komitmen-komitmen termasuk pengawasan sekarang kan mengusir-usir orang yang sudah berada tapi masih tinggal di daerah-daerah yang diperuntukkan untuk kalangan menengah ke bawah. Banyaklah masalah-masalah, tapi kalau misalkan pemerintahnya benar, semuanya akan berjalan relatif baik. Bisa dilihat juga kan komitmen pemerintah untuk menyediakan papan, terutama untuk nasional, sudah jelas kurang karena kota kan masalahnya lebih kompleks.”⁷⁵

Ada sisi lain dari Rumah Susun MDR. Kendati sepanjang jalan menuju rumah susun itu dipenuhi semak belukar dan sekilas seperti tak berpenghuni. Namun, pemandangan seperti ini sangat berbeda pada blok-blok tertentu. Di Blok (A) dan Blok

⁷⁴ Lihat, “Pengawasan Lemah, Rusun Marunda ...”, dalam *op.cit.*

⁷⁵ Wawancara dengan Paksi Walandouw, *op.cit.*

(B), misalnya, beragam mobil cukup mewah berparkir di sana. Diduga mobil tersebut milik penghuni rusun. Menurut sebuah sumber yang menghuni Blok (C), bahwa Blok (A) umumnya ditempati kalangan menengah ke atas. Mereka bermobil dan bahkan memiliki beberapa mobil. Pemilik mobil tersebut dikenai tarif penitipan sekitar Rp 35.000 perbulan.⁷⁶

Untuk para penghuni di Kluster (B) merasakan betul bagaimana hidup mereka berubah dalam 10 (sepuluh) bulan terakhir. Perubahan itu terjadi sejak Gubernur DKI Jakarta Joko Widodo dan Wakil Gubernur Basuki Tjahaja Purnama memanfaatkan rumah susun tersebut sebagai rumah baru bagi warga korban banjir di Penjaringan, Jakarta Utara.

Warga bantaran Waduk Pluit, Penjaringan, merasa sangat bersyukur karena dipindah dan mendapatkan berbagai fasilitas di Rumah Susun MDR. Mereka juga sempat menikmati bebas biaya sewa rumah susun selama 3 (tiga) bulan. Mereka juga diberi kesempatan untuk membuka usaha dan kini mendapat kursus membuat. Dalam setahun kepemimpinan Jokowi, setidaknya sudah dua kali jabatan kepala Unit Pelaksana Teknis Rumah Susun MDR dicopot. Pencopotan itu terjadi tak lama setelah pemberitaan tentang pungutan liar yang dilakukan oleh pengelola rumah susun. Masalah lainnya menyangkut menyewakan unit rumah susun tersebut dengan harga yang dua kali lipat dari penyewa rumah susun kepada para mahasiswa ataupun karyawan yang bekerja di kawasan industri sekitar MDR.⁷⁷

Gelombang pertama kepindahan warga Muara Baru ke Rumah Susun MDR berlangsung pada 23 Januari 2013. Waktu itu 30 kepala keluarga atau sekitar 150 warga boyongan pindah rumah. Relokasi dilakukan setelah musibah banjir melanda

⁷⁶ Lihat, "Potret Gaya Hidup Warga Rusun Marunda", dalam <http://news.liputan6.com> (diakses 5 November 2013).

⁷⁷ Lihat, "Perubahan Hidup di Rusun Marunda", dalam <http://www.kompas.com> (diakses 7 November 2013).

kawasan sekitar Waduk Pluit, tempat tinggal lama warga tersebut. Tak ingin warga menjadi korban kejadian serupa, Jokowi dan Basuki kemudian menawarkan kepada warga yang masih tinggal di bantaran Waduk Pluit untuk pindah ke Rumah Susun MDR. Kali ini, Jokowi juga menjanjikan akan menormalisasi waduk seluas 8 hektar tersebut.

Dalam proses penawaran pindah kepada warga, berbagai kendala muncul. Hampir semua warga menolak direlokasi dengan berbagai macam alasan, misalnya jauh dari tempat kerja dan sekolah. Warga juga meminta uang ganti rugi. Menghadapi keluhan warga, Jokowi melakukan pendekatan kepada para warga dengan cara persuasif. Selain gratis biaya sewa selama 3 (tiga) bulan, warga yang mau pindah ke rumah susun diberi perabotan gratis, seperti lemari es dan televisi. Jokowi juga menyediakan sarana transportasi berupa bus dan *speedboat* untuk memudahkan warga ke tempat kerja.⁷⁸

Meski demikian, banyak juga yang mengaku hidup di rusun menjadi lebih sulit. Sebagian di antaranya mengaku kehilangan pekerjaan. Di saat mereka ingin membuka usaha, ketiadaan modal menjadi masalah utama. Pemerintah Provinsi DKI sebetulnya memberikan fasilitas berjualan berupa gerobak. Namun, warga mengaku sulit berjualan karena jarang ada pembeli. Sebenarnya Jokowi sudah memfasilitasi 250 warga Rumah Susun MDR untuk bekerja di Kawasan Berikat Nusantara (KBN) MDR. Namun, masa kontrak kerja mereka hanya 3 (tiga) bulan. Setelah masa kontrak habis, hanya sekitar 40 pekerja yang masing bertahan di KBN. Sisanya kembali menjadi pengangguran.⁷⁹

Studi Rafliana mengenai Rumah Susun MDR pasca-kepindahan warga korban banjir Penjaringan, melihat bahwa dalam banyak hal kondisi Rumah Susun MDR dirasakan oleh para

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ *Ibid.*

penghuninya kurang layak dan masih menyimpan sejumlah masalah.

Secara cukup detail, Rafliana mendeskripsikan:

Sebagian besar kondisi dari rumah sebelum pindah ke MDR memang tidak terlampau layak. Namun, setidaknya kebutuhan utama tidak dianggap masalah. Misalnya air bersih dan listrik masih tetap dapat diakses, demikian juga dengan kepemilikan TV yang mulai dianggap kebutuhan primer. Lebih dari 86 persen responden mengakui bahwa mereka memiliki TV yang masih berfungsi dengan baik saat tinggal di tempat tinggal lama atau sebelumnya. Lebih dari 94 persen mengaku mendapatkan akses listrik namun hanya 75 persen yang mendapatkan akses terhadap air bersih. Kebutuhan tempat pertemuan, tempat olah raga, tempat parkir kendaraan, dan tempat santai atau tempat nongkrong yang nyaman sebagai bagian dari kebutuhan sosial, tidak diakses di tempat sebelumnya. Lebih dari separuh responden mengaku tidak mengakses fasilitas-fasilitas tersebut. Hal ini menegaskan bahwa fasilitas tersebut tidak menjadi pilihan prioritas bagi masyarakat kelas bawah, berbeda dengan televisi, listrik, air bersih, dan kipas angin.⁸⁰

Namun demikian, Rafliana juga melihat bahwa terlepas dari berbagai kekurangan yang ada, kondisi Rumah Susun MDR jauh lebih baik dan lebih layak dibandingkan dengan tempat tinggal mereka sebelumnya. Dari segi biaya sewa, lebih tinggi biaya sewa tempat tinggal sebelumnya dibandingkan dengan Rumah Susun MDR, yakni antara Rp 350.000 hingga Rp 500.000 per bulan, dan biaya-biaya tersebut belum termasuk biaya air dan listrik. Biaya sebesar itupun tidak dianggap memadai untuk menampung jumlah keluarga mereka. Selain mendapat fasilitas primer berupa, air bersih, kasur, dapur, listrik, kulkas, dan televisi, juga mendapat fasilitas penunjang berupa tempat olah raga, tempat pertemuan, tempat

⁸⁰ Irina Rafliana. 2014. *Op.cit.*

nongkrong, dan parkir kendaraan. Bagi warga yang menempati Rumah Susun MDR, kebijakan pemerintah untuk memindahkan mereka dianggap cukup manusiawi.⁸¹

Dalam kebijakan pemindahan warga terutama warga miskin, maka pemerintah umumnya menyiapkan fasilitas memadai agar tidak memunculkan konflik di kemudian hari. Para penghuni rumah susun umumnya merasakan bahwa Pemerintah DKI telah memperhatikan kebutuhan mereka, dan malah kondisi saat ini lebih baik dari sebelumnya. Kendati demikian, bukan berarti kepindahan ke MDR masalahnya telah selesai. Warga Penjaringan yang memilih pindah ke MDR, di satu sisi sudah meninggalkan ancaman bencana banjir yang kerap mereka hadapi selama tinggal di Penjaringan. Di sisi lain, ada jaringan sosial-ekonomi yang mereka bangun selama ini di tempat yang lama serta mendapatkan banyak manfaat darinya tentu tidak mudah ditinggalkan begitu saja. Dengan pindah ke Rumah Susun MDR, mereka menjadi kehilangan kegiatan ekonomi dan kehilangan peluang-peluang ekonomi.⁸²

Perumahan bukan sekadar sarana hunian belaka. Rumah memiliki hubungan erat secara struktural atas suatu kawasan tertentu. Keterikatan rumah dengan lahan tempat rumah tersebut didirikan, menjadi sebuah kondisi yang mutlak terjadi. Rumah yang ideal adalah rumah yang memenuhi persyaratan teknis dan kesehatan serta menempati lingkungan yang sehat. Berpijak dari konteks kawasan, maka analisis perumahan akan selalu diwarnai oleh perdebatan tentang bagaimana tata ruang, pemeliharaan sanitasi lingkungan dan penyediaan fasilitas umum dapat disinkronkan. Keberadaan perumahan tidak terpisah dari suatu kawasan atau wilayah. Di samping itu, prasyarat perumahan harus memenuhi tuntutan kesehatan dan penataan yang baik.⁸³

⁸¹ *Ibid.*

⁸² *Ibid.*

⁸³ Lihat, Ambar Teguh Sulistiyani. 2002. *Op.cit*, hal. 332.

Dalam pandangan ahli perkotaan dari Universitas Diponegoro Budihardjo, karya arsitektur, perumahan, dan perkotaan yang dirancang tanpa kepekaan sosio-kultural yang tinggi, tidak berakar pada realitas kehidupan sehari-hari, akan kehilangan dimensi simboliknya yang esensial, dan hanya akan menjadi karya *prosaic*, yang indah dipandang tetapi tidak nyaman dihuni. Ibarat kosmetik yang sekadar mempercantik wajah, tetapi tidak menyembuhkan kurap. *Matra syntatic* yang formal dan imanen, sepatutnya dilengkapi dengan *matra semantic* yang transendental penuh dengan makna.⁸⁴

Angka kehilangan peluang ekonomi di Rumah Susun MDR cukup tinggi, yaitu sebesar 60 persen dari responden yang mengakui tidak mendapat tambahan pendapatan di rumah susun. Sementara sekitar 40 persen lainnya, mengakui dapat memanfaatkan peluang ekonomi di Rumah Susun MDR sebagai tambahan pendapatan. Beberapa usaha yang muncul, misalnya bagi industri rumah tangga adalah pemasangan label merk baju pada pakaian. Ibu-ibu rumah tangga, setidaknya di *Tower 8*, mendapatkan tawaran untuk melakukan pekerjaan sampingan ini.⁸⁵

Berkaitan dengan persoalan ekonomi itulah, para penghuni rumah susun berharap agar pemerintah membangun pasar dan tempat wisata di sekitar rumah susun. Dengan begitu, banyak masyarakat yang datang ke tempat tersebut sehingga warga dapat membuka usaha baru. Selama ini, warga merasa kesulitan untuk menjangkau pasar yang berjarak 2 (dua) kilometer dari rumah susun. Selain itu, sarana transportasi berupa angkutan umum pun terbatas. Bus gratis sudah ada, tetapi hanya tersedia pada pagi dan sore hari untuk mengantar-jemput warga yang bekerja.⁸⁶

⁸⁴ Lihat, Eko Budihardjo. 2014. "Kepekaan Sosio Kultural Arsitek", dalam Eko Budihardjo (ed.), *Arsitektur, Urbanisme, dan Perancangan Kota*. Bandung: Alumni, hal. 18.

⁸⁵ Lihat, Irina Raflina. 2014. *Op.cit.*

⁸⁶ Lihat, "Perubahan Hidup di Rusun Marunda", dalam *op.cit.*

Beruntung bahwa pemerintah DKI cukup cermat dengan hal ini. Para penghuni tetap mendapatkan peluang ekonomi meskipun tidak sama baiknya dengan tempat sebelumnya. Setidaknya pemerintah menyediakan gerobak dagangan, juga modal usaha untuk para warga yang pindah. Sebagian lagi warga memutuskan untuk tetap melakukan kegiatan ekonomi di tempat lama, dan kerap mengorbankan biaya yang besar, serta kehilangan waktu berharga untuk berkumpul dengan keluarganya.⁸⁷

Saat ini sudah ada 26 blok rumah susun yang telah dihuni di MDR. Masih ada 9 blok lagi yang belum bisa dihuni karena masih membutuhkan renovasi fasilitas. Lima blok di antaranya telah rampung sehingga tersisa empat blok yang belum direnovasi. Rencananya kesembilan blok tersebut diperuntukkan bagi warga Waduk Pluit yang terkena program normalisasi kawasan waduk gelombang berikutnya.⁸⁸ Sebetulnya menjadi penghuni Rumah Susun MDR tidaklah sulit. Menurut penuturan pengelola, syarat-syarat untuk menjadi penghuni Rumah Susun MDR cukup mudah dan sederhana, yakni:

1. foto copy KTP DKI Jakarta;
2. foto copy Kartu Keluarga dan surat nikah bagi yang sudah berumah tangga;
3. pas foto berwarna ukuran 3 x 4 sebanyak 3 lembar;
4. pas foto berwarna ukuran 4 x 6 sebanyak 1 lembar;
5. surat keterangan belum memiliki rumah dari kelurahan (PM1);
6. surat keterangan penghasilan atau slip gaji;
7. materai 4 buah; dan
8. bagi pemohon yang berkasnya lolos verifikasi, wajib membuka rekening tabungan Bank DKI Cabang Jatibaru

⁸⁷ Irina Rafliana. 2014. *Op.cit.*

⁸⁸ Wawancara dengan Suwanto, *op.cit.*

atas nama pemohon dan menyetorkan jaminan retribusi sebesar 3 x retribusi tiap bulan.⁸⁹

Dikatakan, tarif sewa perbulan, yang belum termasuk tagihan listrik dan air pam, sesuai dengan Perda Nomor 3 Tahun 2012, adalah lantai I Rp 371.000 perbulan. Lantai II Rp 354.000 perbulan. Lantai III Rp 338.000 perbulan. Lantai IV Rp 321.000 perbulan, dan Lantai V Rp 304.000 perbulan.

Hal itulah sesungguhnya yang juga dimaksud oleh anggota DPRD DKI Jakarta Bambang Bardin, bahwa Perda Nomor 1 Tahun 1991 menentukan dimana setiap penghuni rumah susun, baik itu pemilik atau penyewa atau penyewa beli atau pengontrak, wajib untuk melakukan pendaftaran kepada dinas perumahan. Hanya sayang di dalam peraturan ini tidak dijelaskan mengenai prosedur dari pendaftaran itu sendiri.⁹⁰

Pertanyaannya, mengapa dengan persyaratan yang cukup ringan tersebut Rumah Susun MDR kurang diminati masyarakat? Terdapat sejumlah masalah yang masih melekat pada Rumah Susun MDR hingga saat ini, seperti: [1] minimnya transportasi umum dari dan ke Rumah Susun MDR. Hal ini menyebabkan sulitnya para penghuni untuk melakukan berbagai kegiatan di luar arena rusun; [2] minimnya air bersih yang disediakan pengelola. Air yang mengalir di Rumah Susun MDR tergolong air yang kurang sehat, kurang bersih, dan masih keruh, bahkan cenderung berwarna hitam. Para penghuni banyak merasa gatal-gatal setelah menggunakan air yang mengalir ke rusun; [3] aktivitas ekonomi para penghuni rumah susun sulit berkembang karena sepi pembeli. Mereka yang bekerja sebagai pedagang, seringkali mengeluh tentang barang dagangan mereka yang tidak laku karena pembeli sangat sedikit. Lagi pula, di daerah terdekat sekitar rumah susun tidak ada pasar tradisional sebagai tempat

⁸⁹ *Ibid.*

⁹⁰ Wawancara dengan Bambang Bardin, *op.cit.*

beraktifitas para pedagang; [4] pengelola dan pemerintah daerah kurang melengkapi rusun dengan fasilitas-fasilitas dasar yang memadai; dan [5] letak rusun yang terlalu jauh dari tempat kerja calon penghuni.⁹¹

Mengenai berbagai persoalan yang masih melilit di Rumah Susun MDR, Kepala Bidang Perizinan P2B Provinsi DKI Jakarta Heru Hermawanto, menyebutkan bahwa pemerintah sudah mencoba melaksanakan amanat rakyat, di mana pemerintah harus menyediakan rumah susun, salah satunya seperti itu. Dikatakannya:

*“Cuma, masalah rumah susun adalah keterbatasan antara supply dan demand. Yang sering terjadi adalah penyediaan lokasi rumah susun dengan masyarakat, di mana masyarakat mungkin punya mata pencaharian yang berbeda posisi dengan tempat mereka di rumah susun. Ini yang sering terjadi di lokasi rumah susun itu, akhirnya mereka menyewakan tempat tinggal kepada orang lain dan mereka akan tetap berada di lokasi yang lama. Ini terjadi karena memang secara budaya belum siap untuk menerima rumah susun. Kita belum siapkan masyarakatnya, tapi itu pun juga harus dimulai, tanpa dimulai juga tidak akan pernah ada rumah susun. Memang perjuangan untuk rumah susun itu cukup berat karena banyak faktor di belakangnya. Faktor yang utama adalah faktor sosial budaya yang memang sampai saat ini belum atau tidak mudah diselesaikan. Kalau masalah teknis, saya rasa, tidak terlalu sulit, di mana-mana merekayasa sosial lebih sulit dibanding merekayasa teknis, ini kan merekayasa masyarakat, perilaku, budaya. Ini sebenarnya adalah pekerjaan rumah bagi pemerintah yang cukup berat karena bukan masalah fisiknya saja”.*⁹²

⁹¹ Lihat, “Minim Transportasi Massal, Warga Rusun Marunda Terisolir” dan “Sepi Pembeli, Pedagang Rusun Marunda Mengeluh” dalam <http://news.liputan6.com> (diakses 5 November 2013); dan wawancara dengan Suwanto, *op.cit.*

⁹² Wawancara dengan Heru Hermawanto, *op.cit.*

Pemerintah, menurut Heru, punya berkewajiban memberikan subsidi. Hanya masalahnya adalah tidak tepat sasaran karena begitu disewakan, disewakan ke orang lain, kemudian disewakan ke pihak lain lagi. Inilah yang sering terjadi. Tampaknya mekanisme kontrolnya yang agak sulit karena ketika dibayar, orang yang menyewa di awal yang membayar, maka seolah-olah dialah yang menempati. Sangat diharapkan, pemerintahan DKI yang baru saat ini, bisa menyelesaikan masalah yang seperti itu. Lebih jauh, Heru menyebutkan:

*“Ya, memang masalah utama adalah sulitnya melakukan rekayasa sosial. Kita lihat kemarin waktu Pak Ahok merelokasi penghuni Waduk Pluit ke tempat yang baru, mereka rata-rata orang yang mata pencariannya non-formal, kemudian ditempatkan di tempat yang formal. Di sinilah adanya kesenjangan dan belum disiapkan. Jadi begitu mereka bertempat di situ, jauh dengan tempat mata pencarian, maka akan kembali atau bahkan akan diperjualbelikan atau disewakan ke orang lain”.*⁹³

Bagi pengamat perkotaan Wibisono, perkembangan perkotaan yang terjadi selama sekitar dua dasa warsa terakhir adalah kecenderungan berkembangnya kota-kota metropolitan. Pada awalnya, kota metropolitan hanya terjadi di Jakarta, yang selanjutnya ‘berkoalisi’ dengan kota Bogor, Tangerang, dan Bekasi, menjadi Jabotabek (berdasar Rencana Struktur Ruang 1985-2005), kemudian berkembang lebih lanjut dengan Kota Depok dan Cianjur sehingga menjadi Jabodetabekjur. ‘Koalisi’ wilayah tersebut dilakukan dengan maksud agar beban kota Jakarta dapat didistribusikan ke wilayah-wilayah *hinterland*-nya. Kini kecenderungan berkembangnya metropolitan, banyak diikuti oleh wilayah-wilayah lain di Indonesia. Menurut Wibisono, perkembangan selanjutnya yang terjadi adalah ke arah terbentuknya megapolitan, dengan jumlah penduduk

⁹³ *Ibid.*

perkotaan yang semakin besar lagi, bahkan akan mencapai lebih dari 25 juta jiwa, dengan segala konsekuensinya. Pada skala regional dan perkotaan, hubungan fungsional antar-ruang ditunjukkan melalui struktur ruang wilayah, yang merupakan gambaran sistem pusat, dan organisasi pelayanan kegiatan internal kota, serta jaringan infrastruktur kota. Kini masih banyak kota-kota di Indonesia yang belum memiliki struktur ruang kota yang baik.

Salah satu fenomena yang muncul adalah *urban sprawl* atau pertumbuhan spasial yang menyebar, tidak berpola, dan tidak terkendali, dengan kecenderungan pemanfaatan lahan yang tidak efisien dengan kepadatan rendah, dan salah satu konsekuensinya adalah biaya transportasi dan dukungan infrastruktur lain yang cenderung menjadi lebih mahal, sehingga tidak akan mendukung keberlanjutan kota. Solusi untuk mewujudkan keberlanjutan kota dikemukakan dalam suatu konsep yang dikenal dengan *compact city*. Konsep ini pada dasarnya menekankan pada pentingnya intensifikasi pemanfaatan lahan dan prasarana, melalui penyediaan sistem transportasi umum yang efisien, dan mengarahkan terjadinya interaksi sosial antarwarga secara kondusif.⁹⁴

Dalam bidang perancangan perkotaan, masalah-masalah yang dihadapi oleh kota-kota di Indonesia pada umumnya terkait dengan beberapa hal pokok. Pertama, ketidakserasian tata atur antara elemen-elemen perkotaan yang sudah ada, dengan elemen-elemen baru yang berkembang secara kontemporer, dan diperparah dengan pemusnahan objek-objek bernilai historis sebagai pusaka kota yang bernilai budaya tinggi, digantikan oleh unsur-unsur baru yang belum tentu sesuai dengan nilai-nilai budaya setempat. Kedua, belum dapat diwujudkan citra kota atau kawasan yang ditentukan oleh kualitas lingkungan, khususnya kualitas visual wajah perkotaan yang semakin tidak menunjukkan karakter yang

⁹⁴ Bambang Hari Wibisono. 2010. *Op.cit.* 10

ideal dan khas. Ketiga, semakin kritisnya kondisi ekologi dan morfologi perkotaan yang ditunjukkan oleh semakin langkanya kuantitas dan kualitas ruang terbuka hijau, akibat semakin tingginya persentase wilayah terbangun, dan belum dikembangkannya sistem penanganan lingkungan secara komprehensif dan berkesinambungan. Keempat, konflik kepentingan sosial-ekonomi dan sosial-budaya antara publik dan privat, antara formal dan informal, serta antara kelompok ekonomi menengah ke bawah dan menengah ke atas, dan dipengaruhi oleh tekanan-tekanan ekonomi dan politik, termasuk semakin mencoloknya komersialisasi ruang perkotaan.⁹⁵

Berkaitan dengan itu, arsitek perencana kota Andy Siswanto, menyebutkan bahwa Jakarta pernah direncanakan dan dibangun dengan baik pada zaman Belanda dan zaman Soekarno menjadi presiden. Setelah zaman Orde Baru sampai sekarang, Jakarta berkembang makin cepat, tetapi semakin kurang terencana dengan baik dan cerdas.

Lebih jauh, Siswanto menyebutkan, secara umum perencanaan kota Jakarta sepertinya tidak merencanakan Jakarta, tetapi hanya menjustifikasi apa yang sudah direncanakan dan dibangun oleh dua aktor utama pembangunan Jakarta di lapangan. Pertama, oleh masyarakat; melalui proses konsolidasi kota (*urban consolidation*). Tak dapat dipungkiri, dalam perkembangannya, permukiman di Jakarta direncanakan dan dibangun bertahap oleh masyarakat sendiri secara swadaya. Bahkan sering di area yang belum terlayani infrastruktur kota, dimulai dengan bangunan semi permanen, dan selanjutnya kualitas serta luasnya akan ditingkatkan seiring tersedianya sarana dan prasarana yang dibangun pemerintah. Proses konsolidasi permukiman semacam ini berjalan lambat tetapi konsisten, merambah ke dalam pusat kota, dan menyebar ke seluruh pinggiran kota secara legal

⁹⁵ *Ibid*, hal. 11-13.

maupun ilegal. Kedua, oleh investor; melalui pengembangan kavling, klaster, kawasan atau kota baru.⁹⁶

Menyangkut aktor yang kedua seperti disebutkan Siswanto, Olson mengintrodusir, bahkan sebelum era keemasan kapitalisme, semua pertumbuhan kota terjadi dari proses akumulasi kapital. Dianalogikan Olson, semua kota berfungsi seperti sel; pelabuhan, distrik perbankan, pabrik, dan permukiman di tepian kota adalah organ atau jaringan khusus, serta kapital (baik dalam bentuk uang atau bangunan), merupakan energi yang mengalir ke dalam sistem perkotaan.⁹⁷

Investasi membangun perumahan permukiman dan kota merupakan proses menciptakan kekayaan, baik di kawasan baru di pinggiran kota atau di tengah kota, walaupun harus dengan menghancurkan yang lama terlebih dahulu. Ironisnya, antara unit pengembangan baru yang satu dengan yang lain, sering tidak *connect* dalam pembentukan sistem urban yang lebih ideal. Seperti permukiman kumuh yang menjadi *enclave*, di Jakarta pengembang juga membangun permukiman *enclave*, tetapi untuk permukiman orang-orang kaya. Terhadap kenyataan tersebut, pasti menimbulkan akibat-akibat tertentu.

Menurut Siswanto, Sebagai akibatnya, kota Jakarta menjadi kota yang amat tidak terstruktur, tidak terpola, dan semakin bertebaran ke mana-mana (*urban sprawl*), yang celakanya mengabaikan relasi antara pekerjaan (*jobs*), air (*water*), dan transportasi (*transportation*). Padahal peradaban kota hanya lahir dan berkembang, jika tempat tersebut mampu menyediakan pekerjaan, air, transportasi, dan permukiman secara memadai dalam sebuah sistem ruang yang terstruktur dan terpola dengan baik, indah, dan berbudaya. Untungnya Jakarta masih menyediakan pekerjaan dengan baik, akan tetapi

⁹⁶ Andy Siswanto. 2014. "Menata Waduk Pluit Menyongsog Jakarta Baru", dalam Kenedi Nurhan (ed.), *Waduk Pluit: Semangat Membangun Jakarta Baru*. Jakarta: Kompas Penerbit Buku, hal. 45-46.

⁹⁷ *Ibid*, hal. 46.

sistem airnya sudah membanjiri kota untuk mencelakai kehidupan manusia, transportasinya macet, tak bekerja, dan mahal. Lalu, permukiman dan PKL-nya banyak yang semrawut kumuh, pekerjaannya tidak terdistribusi pada lokasi-lokasi yang benar, dan semua faktor ini bersinergi untuk merusak ekologi, struktur dan pola ruang kota, yang pada akhirnya amat menyusahkan, memiskinkan, dan merendahkan sebagian besar warga kota Jakarta.⁹⁸

Lebih lanjut dikatakan, sistem, struktur, dan pola ruang dan bentuk kota Jakarta sudah cukup kronis, dan masalahnya beranak-pinak, serta kemampuan untuk mengacaukan serta merusak sistem sosial perkotaan Jakarta sedemikian sehingga menyemai sebuah paradoks.⁹⁹ Hal senada dikemukakan pakar tata kota Firdaus Ali yang melihat bahwa kesemrawutan Jakarta dalam bidang perumahan dan permukiman sudah bermasalah sejak dari tingkat perencanaan kota.

Dikakatanya:

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) kota Jakarta seharusnya dilengkapi dengan strategi penanganan masalah air yang tepat dan terpadu. Berbagai permasalahan air yang saling terkait menjadi wajah kota ini. Hal ini karena kota Jakarta dilewati oleh 13 sungai yang sebagian besar daerah tangkapan airnya berada di luar daerah administrasi Ibu Kota. Sementara itu, di wilayah hilir aliran sungai-sungai tersebut ancaman rob juga mengintai – di saat bersamaan kota ini terus mengalami krisis air baku untuk memenuhi kebutuhan air bersih perpipaan yang sampai saat ini baru mencapai 38 persen dari jumlah populasinya – diperlukan suatu strategi pendekatan pembangunan dan

⁹⁸ *Ibid*, hal. 46-47.

⁹⁹ *Ibid*, hal. 47.

penataan kota yang berbeda dari yang selama ini ditempuh oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.¹⁰⁰

Karena faktor krusial tersebut, menurut Firdaus, maka seharusnya pendekatan pembangunan dan penataan kembali kota pinggir pantai yang rentan bencana terkait air didasarkan pada suatu strategi pendekatan pembangunan kota yang berbasiskan pada potensi dan risiko krisis air, yang dikenal dengan *water based development strategy* (WBDS), dibandingkan dengan pembangunan yang selama ini hanya fokus pada eksploitasi ruang darat (*land based development strategy* atau LBDS). Sebab, pendekatan lama tersebut terbukti banyak mengalami masalah dan kendala, seperti hilangnya fungsi resapan air yang sering memicu banjir dan biaya sosial yang tinggi dalam penyediaan lahan untuk pembangunan infrastruktur publik.¹⁰¹

Hal ini sekaligus menunjukkan betapa persoalan perumahan dan permukiman telah cukup lama menjadi salah satu dari sekian masalah perkotaan di Jakarta yang rumit dan berkepanjangan. Kebijakan pemerintah provinsi selama ini kurang diarahkan untuk menyelesaikan masalah-masalah tersebut. Berbagai macam kepentingan bertemu di dalamnya sehingga pemerintah provinsi pun seperti terkungkung dengan itu.

4.3. Warga Kota dan Kompensasi Hak-hak Atas Tanah

Orientasi kebijakan dan pembangunan perumahan, terutama pembangunan rumah di perkotaan selama ini adalah pada pasokan perumahan baru dan perbaikan lingkungan

¹⁰⁰ Firdaus Ali. 2014. "Terobosan Baru Menyelamatkan dan Menata Ibukota", dalam Kenedi Nurhan (ed.), *Waduk Pluit: Semangat Membangun Jakarta Baru*. Jakarta: Kompas Penerbit Buku, hal. 32.

¹⁰¹ *Ibid*, hal. 33.

permukiman serta penyediaan prasarana dasar pada lingkungan permukiman secara selektif. Dalam hal penyediaan/pasokan rumah susun, yang secara resmi ditujukan terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah, tetapi dalam kenyataannya seringkali tidak tepat sasaran, karena kesempatan yang luas diberikan terhadap sektor swasta untuk terlibat di dalam pembangunan perumahan. Di dalam pembangunan rumah susun baru ini, yang lebih dikenal dengan apartemen atau superblok, mekanisme pasar mendapatkan perannya yang besar untuk proses pengadaannya, walaupun terdapat upaya-upaya yang terfragmentasi untuk melakukan pendekatan lain di dalam pembangunan perumahan, seperti pembangunan rumah susun sederhana milik ataupun rumah susun sederhana sewa.¹⁰²

Proses pembangunan perumahan, termasuk pembangunan rumah susun, selama ini ternyata masih mengandung sejumlah kelemahan. Beberapa faktor yang merupakan kelemahan yang melekat pada sektor pemerintah dan masyarakat serta sektor swasta di dalam pembangunan perumahan, selama ini telah menyebabkan tiga masalah besar, yaitu: (1) tanah dan tata-ruang; (2) dikotomi dan konflik; serta (3) ketidakadilan. Diperlukan suatu pengembangan kepranataan rumah susun secara luas, yang dapat memunculkan norma-norma kehidupan perkotaan yang menunjang kehidupan yang beraneka dan berorientasi pada kepentingan masyarakat.¹⁰³

Perumahan bukan sekadar kebutuhan dasar, melainkan bagian dari hak asasi manusia. Oleh karena itu, isu tentang perumahan seharusnya tidak melulu berkutat seputar pembiayaan dan ukuran-ukuran finansial. Sebab, rumah adalah benda sosial, instrumen penting pembangunan manusia. Pakar arsitektur Eko Budihardjo mengingatkan, perumahan adalah HAM (Hak

¹⁰² Lihat, Abidin Kusno. 2012. *Op.cit*, hal. 21.

¹⁰³ *Ibid*, hal. 23.

Asasi Manusia) generasi kedua. Ratifikasi Perserikatan Bangsa-Bangsa dalam perjanjian internasional mengenai hak bidang ekonomi, sosial, dan kebudayaan, bahkan secara spesifik menyebutkan bahwa setiap manusia berhak memperoleh perumahan, makanan, pendidikan, kesehatan, dan lapangan kerja.¹⁰⁴

Salah satu masalah di dalam perkembangan dan pembangunan perumahan selama ini adalah adanya ketidakadilan, konflik, dan marginalisasi yang dirasakan sebagian besar kelompok masyarakat yang rentan dan kurang berdaya, dan terjadi akibat praktik diskriminasi (dilakukan dengan sengaja maupun tidak sengaja) politik, ekonomi, dan spasial terhadap kelompok masyarakat yang kurang berdaya oleh kekuatan-kekuatan hegemonik. Oleh karena itu, upaya yang perlu dilakukan untuk mengatasi permasalahan ini adalah dengan memberdayakan kelompok masyarakat tersebut melalui mengembangkan proses-proses dan mekanisme yang bersifat adil dan setara, untuk mendapatkan berbagai peluang dan akses di dalam pembangunan perumahan terutama rumah susun, dan diberikannya hak-hak yang setara untuk mendapatkannya.

Upaya yang perlu dilakukan untuk tercapainya iklim kesetaraan dan keadilan dalam mendapatkan akses dan peluang pada pembangunan perumahan, terutama rumah susun adalah penciptaan kesetaraan di dalam mendapatkan:¹⁰⁵ hak dan akses atas tanah dan rumah susun; hak atas pelayanan rumah susun; hak dan akses atas informasi dan transparansi pelayanan rumah susun; hak perlindungan hukum atas masalah rumah susun; hak meminta pertanggungjawaban terhadap pemerintah atas masalah rumah susun; hak pekerja industri atas perumahan dan pelayanan rumah susun; hak

¹⁰⁴ Lihat, Harian *Kompas*, edisi 8 Januari 2015, hal. 27.

¹⁰⁵ Lihat, Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta. 2008. *Op.cit*, hal. 9.

partisipasi masyarakat atas proses produksi dan pemeliharaan rumah susun.

Hak-hak tersebut adalah pula berkait dengan legalisasi dan sertifikasi hak milik terhadap aset-aset, termasuk hak milik atas tanah, terutama dilihat dari perspektif dan kepentingan pemerintah provinsi. Sertifikasi tanah, misalnya, diperlukan untuk pendayagunaan ruang kota sebagai aset ekonomi formal, sementara inventarisasi lahan bisa menjadi basis kebijakan penguasaan ruang kota, baik oleh negara maupun pasar. Registrasi ini perlahan-lahan menggeser *legal pluralism* tanah (hak adat/hak-pakai/hak tinggal, dan sebagainya, yang sering diklaim permukiman spontan) untuk menuju ke “hak-milik” sebagai simbol kemajuan individu.

Sertifikasi tanah yang mendorong pemilikan lahan adalah juga suatu proses “seleksi” yang memberikan hak kepada pemilik berada untuk menetap, sedangkan warga yang tidak mampu untuk memenuhi peraturan bangunan yang berlaku untuk lahan formal akan menggusur diri (bisa secara “sukarela”) melalui penjualan lahan ke kelas menengah-atas. Jadi, sertifikasi lahan memberikan landasan bagi penertiban lahan kota, dan bisa menjadi alat untuk memihak atau menggusur penduduk yang tinggal di lahan tersebut.¹⁰⁶

Dengan demikian, dalam konteks kepentingan pemerintah provinsi, sertifikasi bukan hanya menentukan status pemilik tanah, tetapi juga mengontrol penggunaan lahan dan mengendalikan penduduk. Untuk Jakarta, sertifikasi akan membantu Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam mendata status lahan negara, dan sekaligus menggusur penduduk yang menduduki lahan tersebut. Pengembalian ruang terbuka hijau di Jakarta, misalnya, sering berarti penghapusan lokasi PKL (Pedagang Kaki Lima), dan penggeseran sejumlah penduduk ke pinggiran. Sertifikasi tanah merupakan usaha untuk menuju

¹⁰⁶ Lihat, Kusno. 2012. *Op.cit*, hal. 45.

formalisasi ruang (kota), sehingga tanah-tanah yang sudah jelas status kepemilikannya ini bisa menjadi aset pasar formal, dan tidak akan dengan mudah dimanfaatkan oleh mafia tanah yang bergerak di pasar informal.¹⁰⁷

Pengadaan rumah susun harus dapat menjawab tumbuhnya permintaan atau tuntutan yang semakin beraneka ragam, dan tidak hanya terbatas pada menjawab menurut kebutuhan kategori kelompok pendapatan. Perumahan baru bagi masyarakat berpendapatan rendah semestinya tidak difokuskan pada tipe kecil, melainkan pada upaya agar kebutuhan ruang kelompok ini dapat terpenuhi. Artinya, pembangunan rumah susun harus memacu efisiensi, agar diperoleh keadaan perumahan yang lebih sesuai dengan kebutuhan ruang dan harga yang terjangkau, sehingga murah tidak selalu diartikan kecil dan sederhana.

Pembangunan perumahan, termasuk rumah susun sangat terfokus pada penguasaan dengan cara pemilikan rumah, sementara jika dilihat pada mobilitas (sosial maupun fisik) penduduk perkotaan yang ada sekarang, terdapat gejala kuat akan kebutuhan rumah bukan milik. Kepranataan yang ada juga tidak secara signifikan mengakomodasi kebutuhan perkembangan lingkungan rumah susun yang ada (*the existing stock*) sebagai potensi penting bagi pemenuhan kebutuhan perumahan, dan sarana bagi proses transformasi sosial maupun rumah-rumah individual.

Sejak program pengadaan perumahan pertama kali diadakan, masalah utama yang belum terselesaikan hingga saat ini adalah belum terpenuhinya kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat dalam arti luas, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak tetap. Kelayakan tampaknya perlu pula dipahami dengan cara pandang lain, yaitu bukan secara teknis rasional, melainkan dengan memahami

¹⁰⁷ *Ibid*, hal. 46.

kehidupan atau sifat sosio-ekonomi masyarakat yang bersangkutan.¹⁰⁸

Pengadaan perumahan dan permukiman di Jakarta, apalagi sekelas superblok, pada dasarnya menghadapi masalah yang pelik. Salah satu masalah yang seringkali muncul adalah konflik antara pengembang dengan masyarakat setempat. Konflik umumnya menyangkut soal hak atas tanah. Pembangunan superblok bisa terhambat karena adanya protes dari kalangan atau orang-orang tertentu di sekitar lokasi superblok. Sebab, bisa saja ada warga yang terkena proyek.

Warga Terkena Proyek (WTP) dengan hak atas tanah terkena *JUFMP (Jakarta Urgent Flood Mitigation Project/Proyek Darurat Pengendalian Banjir Jakarta)* berhak mendapatkan kompensasi atas hilangnya tanah, bangunan, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah sesuai dengan biaya pengganti. Biaya pengganti atas tanah ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai berlisensi. Biaya penggantian bangunan hunian, komersil, dan bangunan lainnya akan ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh Suku Dinas Perumahan di wilayah kota atau oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah DKI sesuai dengan kepentingannya.¹⁰⁹

Kompensasi akan dibayarkan kepada WTP sebelum tanah dibebaskan, dan sebelum WTP diminta pindah ke lokasi lain. Jika ada permasalahan antara pemilik tanah dan penyewa, maka harus diselesaikan di antara mereka tanpa melibatkan DKI Jakarta. Pilihan kompensasi akan ditentukan melalui konsultasi dengan WTP dan akan diuraikan secara rinci dalam Rencana Permukiman Kembali (RPK). Jika sebuah aset hanya terkena sebagian oleh subproyek JUFMP, dan sisa aset tersebut

¹⁰⁸ Lihat, Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. 2011. *Op.cit*, hal. 13.

¹⁰⁹ Lihat, Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. 2010. "Kompensasi atas Tanah dan Aset Lainnya", paper tidak diterbitkan.

tidak layak lagi untuk dipakai/dihuni, maka WTP akan diberikan kompensasi secara penuh untuk seluruh aset tersebut. Pemilik tanaman dan pohon yang terkena JUFMP akan mendapatkan kompensasi tunai sesuai dengan jenis, umur dan nilai produktivitas dari tanaman atau pohon yang terkena.¹¹⁰

WTP yang memiliki hak atas tanah dan terpaksa harus pindah ke lokasi lain, mempunyai hak untuk mendapatkan biaya pindah yang besarnya cukup untuk menutup biaya pemindahan. Biaya pindah secara spesifik diuraikan dalam RPK dan disepakati sebelum pemindahan. Penyewa pada bangunan hunian atau bangunan komersial yang dimiliki secara legal, mempunyai hak atas kompensasi sebesar dua bulan sewa dan biaya pindah. Selain kompensasi yang menjadi hak pemilik aset, kompensasi dua bulan sewa dan biaya pindah ini akan dibayarkan oleh pemerintah DKI Jakarta kepada pemilik aset untuk diserahkan kepada penyewa yang dibuktikan dengan tanda bukti pembayaran.

Bantuan permukiman kembali yang ditawarkan, dikombinasikan dengan kompensasi atas hilangnya aset, akan cukup bagi Warga Terpaksa Pindah (WTPi) untuk memperoleh kemudahan mendapatkan rumah yang dapat disewa atau dibeli melalui cicilan yang terjangkau di kawasan yang dapat dihuni secara legal. Bantuan permukiman kembali akan ditetapkan secara rinci dalam RPK.

Jika warga dengan hak atas tanah mengalami kehilangan pendapatan atau mata pencahariannya, mereka berhak untuk mendapatkan bantuan rehabilitasi. Sesuai dengan hasil konsultasi dengan warga, bentuk-bentuk rehabilitasi akan ditetapkan dalam RPK, termasuk perkiraan lamanya waktu yang cukup dan diperlukan untuk mengembalikan mata pencaharian dan tingkat kehidupannya. Bantuan rehabilitasi

¹¹⁰ *Ibid.*

dapat berupa uang tunai untuk menutup kehilangan pendapatan karena pemindahan atau karena kegiatan usahanya terganggu.

WTPi sementara dari hunian mereka (untuk mengizinkan aktivitas konstruksi dilaksanakan atau untuk memberikan akses kepada peralatan atau kendaraan pengangkut), akan ditawarkan: [1] hunian sementara yang layak sampai mereka dapat kembali ke hunian asal mereka; atau [2] bantuan tunai untuk membiayai sewa rumah sampai mereka dapat kembali ke hunian semula.

Pengaturan untuk pemindahan sementara akan dilakukan berdasarkan kesepakatan dengan WTPi atau keluarga yang terpaksa pindah dan akan didokumentasikan secara jelas di dalam RPK. Jika ada bangunan atau aset lain mengalami kerusakan selama lokasi digunakan sementara atau selama kegiatan konstruksi, pemilik aset tersebut akan diberikan kompensasi senilai dengan besarnya kerusakan.¹¹¹

4.4. Antara Pemerintah dan Warga Rusun MDR

Sebagaimana telah dikemukakan di atas bahwa Rumah Susun MDR dibangun dan dikelola oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Dengan demikian, manajemen atau pengelolaan Rumah Susun MDR berada di bawah kontrol langsung Pemerintah DKI Jakarta. Dalam hubungan ini, menjelaskan hubungan antara pemerintah dan manajemen Rumah Susun MDR serta dengan para penghuni rumah susun, identik dengan menjelaskan kebijakan pemerintah itu sendiri dalam pembangunan dan pengelolaan rumah susun.

Rumah Susun MDR sebenarnya tidak terlalu menarik bagi sejumlah kalangan untuk menghuninya karena berbagai

¹¹¹ *Ibid.*

kekurangan yang dimilikinya. Untuk itu, Basuki Tjahaja Purnama ketika menjabat Wakil Gubernur, misalnya, berusaha keras mempersolek Rumah Susun MDR agar layak huni, termasuk untuk menarik minat korban banjir Pluit agar melakukan ‘transmigrasi lokal’ ke Rumah Susun MDR. Fasilitas umum dan transportasi dilengkapi. Promosi dengan hadiah menarik pun ditawarkan Basuki Tjahaja Purnama saat menjaring calon penghuni rumah susun dari korban banjir Pluit.¹¹² Di samping itu, dalam rangka menarik minat masyarakat untuk tinggal di Rumah Susun MDR, Basuki Tjahaja Purnama melakukan beberapa langkah berikut:¹¹³

Pertama, memborong Saham PT KBN. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mencoba mengakomodasi masyarakat yang bermukim di kawasan kumuh sekitar wilayah Kawasan Berikat Nusantara (KBN). Mereka akan dipindahkan ke Rumah Susun MDR dan dipekerjakan di PT KBN (Persero). Untuk itu, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta membeli saham PT KBN dan ingin menguasainya hingga 49 persen. Dengan menguasai 49 persen saham, maka Pemerintah Provinsi DKI Jakarta akan mendapat posisi direksi di manajemen PT KBN (Kawasan Berikat Nusantara), sehingga dengan begitu kebijakan perusahaan lebih mudah disesuaikan dengan kehendak pemerintah.

Kedua, penawaran mirip konsep perumahan. Pengelolaan rumah susun di Jakarta terus dibenahi. Penawaran rusun akan dibuat mirip konsep perumahan. Rumah susun akan dikelola oleh Badan Layanan Umum Daerah (BLUD). Penawaran rumah susun kepada calon penghuni akan dilakukan seperti konsep perumahan. Langkah tersebut dilakukan untuk memperkecil peluang oknum-oknum yang ingin mempersulit warga kurang mampu untuk mendapat hak mereka menghuni rumah susun.

¹¹² Lihat, “Cara Basuki Bangkitkan Gairah di Rusun Marunda”, dalam <http://www.detik.com> (diakses 15 Desember 2013).

¹¹³ *Ibid.*

Ketiga, mencopot oknum nakal. Oknum Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang menghambat pengisian Rumah Susun MDR harus dicopot dari posisinya. Kepala Unit Pengelola Teknis Rumah Susun Daerah I Dinas Perumahan DKI Jakarta, Kusnindar, misalnya, dicopot dan digantikan oleh Jati Waluyo. Pencopotan ini dilakukan sekaligus untuk menindaklanjuti keluhan dari warga yang berminat menghuni Rumah Susun MDR.

Keempat, melakukan pemutihan penghuni tajir. Penghuni rumah susun di Jakarta akan didata ulang. Bagi penghuni rumah susun yang tergolong mampu, akan diputihkan dan dikenai pajak tinggi. Berkaitan dengan itu, ke depan, rumah susun akan dikelola oleh Badan Layanan Umum Daerah (BLUD), dan diprioritaskan bagi warga kurang mampu.

Kelima, mengubah gaya hidup kumuh menjadi layak. Mereka yang direlokasi ke Rumah Susun MDR akan dibiasakan hidup layak. Mereka akan diubah perilaku dan gaya hidupnya, dibiasakan memakai meja makan dan tidur di *springbed*. Perusahaan swasta yakni Barito Pacific Group akan memberikan *CSR (Corporate Social Responsibility)*-nya untuk pengadaan air bersih di Jakarta Utara, termasuk di MDR. Perusahaan ini juga akan memberi bantuan perabotan rumah (*furniture*) untuk Rumah Susun MDR. Di samping itu, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta juga akan bekerja sama dengan ahli-ahli psikologi dari Fakultas Psikologi Universitas Indonesia, dalam rangka mengubah gaya hidup kumuh menjadi gaya hidup layak.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta turut pula bekerja sama dengan Yayasan Danamon Peduli sebagai bagian dari upaya membangun MDR. Salah satu bentuk kegiatan yang dilakukan oleh Yayasan Danamon Peduli adalah melakukan investasi sosial. Kegiatan ini merupakan salah bentuk dari kerjasama antara sektor swasta dan pemerintah atau *public private*

partnership Danamon dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Dana yang diberikan kedua pihak untuk kegiatan tahun 2013, misalnya, sebesar Rp 1,17 miliar. Menurut Direktur Utama PT Bank Danamon Indonesia Tbk, Henry Ho, pada hakikatnya tujuan program/kegiatan ini adalah untuk membangun kapasitas masyarakat agar dapat mengelola sumber daya dan segala potensi lokal yang ada. Sehingga, masyarakat sekitar memperoleh manfaat dari sumber-sumber tersebut, dan dapat memelihara lingkungan serta peninggalan sejarah dan budayanya.¹¹⁴

Menyangkut persoalan rumah susun dan apartemen dalam konteks yang lebih luas, Wakil Gubernur Basuki Tjahaja Purnama, menjanjikan akan menjembatani kepentingan pengelolaan rumah susun. Pada saat melakukan pertemuan dengan kelompok Kesatuan Aksi Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Indonesia (KAPPRI), Basuki menyebutkan dan menjanjikan akan menjembatani para pemilik dan penghuni rumah susun atau apartemen, untuk dapat membentuk PPPSRS yang adil dan sesuai aturan yang berlaku.

Dalam hubungan ini, Ketua KAPPRI, Krismanto, mengatakan ada hal yang tidak beres dalam pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) di Jakarta. Jika sesuai Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun), pengelolaan rumah susun dilakukan oleh PPPSRS, termasuk juga kewajiban pengembang untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS tersebut. Dalam kenyataan, semuanya dipelintir, semua harus atas restu pengembang sehingga hasilnya pengurus PPPSRS adalah

¹¹⁴ Lihat, "Danamon Gerakkan Budaya Lokal Warga Marunda", dalam <http://www.beritasurabaya.net> (diakses 20 Agustus 2014); dan "Danamon Sisihkan Investasi Sosial Rp1,17 Triliun untuk Budaya Lokal", dalam <http://www.infobanknews.com> (diakses 20 Agustus 2014).

orang-orangnya pengembang, dan akhirnya penghuni tidak punya akses ke organisasi tersebut.¹¹⁵

4.5. Dinamika Politik Pembangunan Perumahan Antara Pemerintah Provinsi dan DPRD

Sebagaimana dijelaskan sebelumnya, bahwa Perda Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun masih berlaku hingga saat ini. Perda tersebut menjadi dasar hukum dalam perencanaan dan pembangunan superblok – baik dalam bentuk rumah susun maupun apartemen – di DKI Jakarta. Selain perda tersebut, terdapat pula beberapa peraturan dan keputusan Gubernur yang mengatur soal rumah susun (dan apartemen) di DKI Jakarta. Akan tetapi, seperti juga yang sudah dijelaskan, bahwa Perda tersebut oleh berbagai kalangan, termasuk DPRD DKI Jakarta, dinilai sudah ketinggalan zaman sehingga seharusnya sudah direvisi dengan dapat mengikuti perkembangan zaman.

Sebetulnya, Pemerintah Provinsi Jakarta sendiri sudah menyadari akan kekurangan dan berbagai kelemahan dari Perda Nomor 1 Tahun 1991. Fauzi Bowo, ketika masih menjabat Gubernur DKI, sudah sejak 2012 sering mengemukakan soal perlunya Perda Nomor 1 Tahun 1991 direvisi. Menurutnya, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta akan meninjau kembali perda soal rumah susun. Perda rumah susun seharusnya tidak merugikan kelompok tertentu atau masyarakat. Izin pendirian rumah susun di masa lalu juga harus dirapikan sehingga tidak ada lagi penyalahgunaan izin penggunaan lahan tanpa sepengetahuan pemerintah provinsi.

¹¹⁵ Lihat, “Basuki Janji Jembatani Pengelolaan Rusun dan Apartemen”, dalam <http://megapolitan.kompas.com> (diunduh 5 Juli 2014).

Apakah kita akan teruskan atau kita kembalikan ke masyarakat untuk digunakan sebagai fasilitas umum?¹¹⁶

Dalam kaitan itu, Fauzi Bowo juga menilai keberadaan rumah susun yang ada cukup layak untuk dihuni masyarakat jika dijaga dan dirawat, termasuk rumah susun sewa. Namun, menurutnya, keberadaan rumah susun sewa harus terjangkau bagi kalangan masyarakat kelas menengah kebawah, sehingga tidak ada lagi warga Jakarta yang tidak bisa menempati hunian yang layak. Dikatakan Fauzi Bowo, masyarakat jangan dibebankan biaya sewa yang terlalu tinggi. Untuk itu, Pemerintah DKI Jakarta berusaha melakukan segala upaya yang bisa meringankan beban penyewa rumah susun, dan hal lain yang bisa berdampak positif.¹¹⁷

Dalam kenyataannya, Perda Nomor 1 Tahun 1991 tak kunjung direvisi hingga saat ini. Telah dikemukakan di bab-bab sebelumnya bahwa sejumlah anggota DPRD DKI Jakarta memberikan kritik terhadap Perda Nomor 1 Tahun 1991. Mereka memang tidak sama sekali memandang perda tersebut lemah total, tetapi masih melihat ada hal-hal atau aspek-aspek yang cukup baik dan relevan dari perda tersebut. Namun, secara keseluruhan perda rumah susun itu disadari sudah usang atau ketinggalan zaman sehingga sudah saatnya direvisi.

Anggota DPRD DKI Jakarta Bambang Bardin, menjelaskan bahwa Perda Nomor 1 Tahun 1991 seharusnya sudah lama direvisi, namun hal itu tidak kunjung dilakukan (diusulkan) Pemerintah DKI Jakarta, baik di masa Gubernur Surjadi Sudirja dan Gubernur Sutiyoso maupun di masa Gubernur Fauzi Bowo dan Gubernur Joko Widodo. Gubernur Basuki Tjahaja Purnama juga tidak terlihat menunjukkan kehendak merevisi perda tersebut. Menurut Bardin, konteks politik, sosial, dan ekonomi Perda Nomor 1 Tahun 1991 sudah sangat berbeda dengan

¹¹⁶ Lihat, "Foke Akan Tinjau Kembali Perda tentang Rumah Susun", dalam www.inilah.com (diakses 2 Mei 2014).

¹¹⁷ Lihat, *ibid.*

konteks saat sekarang. Banyak sekali persoalan-persoalan baru sesuai tingkat perkembangan masyarakat saat ini yang tidak diakomodasi oleh perda di era Orde Baru tersebut. Pemerintah DKI jangan sampai mengambil keuntungan yang tidak tempatnya dengan tetap mempertahankan perda rumah susun itu.¹¹⁸

Tabel 4.2. Sejumlah Aturan tentang (serta yang Berkaitan dengan) Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun di Provinsi DKI Jakarta

No.	Aturan-aturan
1	UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
2	Perda Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.
3	Keputusan Gubernur Nomor 942 Tahun 1991 tentang Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di DKI Jakarta
4	Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1791 Tahun 1996 tentang Pembentukan, Organisasi, dan Tata Kerja Unit Pengelola Rumah Susun Dinas Perumahan Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta
5	Keputusan Gubernur Nomor 250 Tahun 1996 tentang Harga Jual Unit Satuan Rumah Susun Sederhana di Bendungan Hilir II, Karet Tengsin, Jati Bunder di Kecamatan Tanah Abang Kodya Jakarta Pusat, Serta Rumah Susun Tebet di Kecamatan Tebet Kotamadya Jakarta Selatan
6	Perda Nomor 3 Tahun 1999 tentang Retribusi Daerah
7	Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 76 Tahun 2000 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan, dan Kelayakan Menggunakan Bangunan di Provinsi DKI Jakarta
8	Surat Keputusan DPRD Nomor 33 Tahun 2001 tentang Persetujuan Penjualan/Penghapusan Rumah Susun Sederhana Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta
9	Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 311/2001 tentang Penetapan Peruntukan dan Harga Sewa Rusunawa di Cipinang Muara Kodya Jakarta Timur
10	Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 14 Tahun 2002 tentang Organisasi Tata Kerja Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta

¹¹⁸ Wawancara dengan Bambang Bardin, *op.cit.*

11	Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 84 Tahun 2002 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Pengelola Rumah Susun Provinsi DKI Jakarta
12	Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 5359 Tahun 2002 tentang Penunjukan Penggunaan Bangunan Rusun Type 30 milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, seluas 13.810 M ² terletak di Cipinang Muara II kepada Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta yang digunakan oleh PNS di lingkungan Pemda Provinsi DKI Jakarta
13	Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1688 Tahun 2003 tentang Penetapan Besarnya Harga/Tarif Sewa Rusunawa Flamboyan Kotamadya Jakarta Barat, Penjaringan Kotamadya Jakarta Utara dan Pulo Jahe Kotamadya Jakarta Timur
14	Surat Keputusan Gubernur Nomor 2168 Tahun 2003 tentang Penetapan Harga Jual Rincian Pembayaran Uang Muka dan Cicilan KPR atas Unit Satuan Rumah Susun Sederhana Tanah Tinggi, Petamburan Kotamadya Jakarta Pusat, Bidaracina Kotamadya Jakarta Timur, Tambora III Kodya Jakarta Barat dan Tebet Barat Tahap II Kotamadya Jakarta Selatan
15	Instruksi Gubernur Nomor 139 Tahun 2003 tentang Pengikatan Jual Beli dan Penghunian Rumah Susun Sederhana Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta
16	Surat Kuasa Gubernur Kepada Kepala Dinas Perumahan Nomor 1880 Tahun 2003 tentang Penandatanganan Perjanjian Perikatan Jual Beli Rumah Susun Milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta
17	Keputusan Gubernur Nomor 1478 Tahun 2007 tentang Pembentukan Tim Koordinasi Daerah Percepatan Rumah Susun
18	Pergub Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana
19	Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPRS
20	UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
21	UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Sumber: Data sekunder yang diolah.

Sesungguhnya tidak hanya Perda Nomor 1 Tahun 1991 yang dikritik oleh kalangan legislatif daerah, tetapi juga Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana turut dikritik dan diminta untuk direvisi. DPRD DKI periode 2009-2014 menyampaikan kritik

terhadap Pergub 27 Tahun 2009, antara lain muncul dari Boy Bernadi Sadikin. Menurut Boy, aspek yang harus direvisi terutama soal Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dalam Pergub itu dibatasi hanya untuk pengembang rumah susun sederhana milik (rusunami) atau apartemen murah. KLB itu seharusnya dikembalikan seperti berlaku di masa Gubernur Sutiyoso yang waktu itu KLB-nya hanya 6 (enam). Dengan begitu, menurut Boy, pengembang akan lebih bersemangat membangun rumah murah bagi warga menengah ke bawah. Pergub itu juga diharapkan bisa mengakomodir adanya pembangunan apartemen murah khusus masyarakat berpenghasilan rendah.¹¹⁹

Senada dengan Boy, Ketua Fraksi Gerindra M Sanusi menyebutkan, pemerintah baik daerah maupun pusat sudah seharusnya memberikan insentif kepada pengembang agar mau membangun rumah susun milik yang murah dan layak bagi warganya. Namun, insentif itu harus dibatasi karena tidak untuk semua pengembang. Insentif diberikan hanya untuk pengembang yang membangun rumah susun milik tipe 21 atau harga per-unitnya mencapai Rp 140 juta. Insentif diberikan untuk seluruh pembangunan rumah susun milik yang punya standar dari Kemenpera. Jadi, ada unsur kekhususan di dalamnya.¹²⁰

Penjelasan Sanusi sekaligus merespons penjelasan Kepala Dinas Tata Ruang DKI Jakarta Gamal Sinurat, yang mengatakan bahwa saat ini (2013) proses revisi Pergub Nomor 27 Tahun 2009 terus dibahas dengan melibatkan berbagai instansi, termasuk para pengembang. Dikatakan Sinurat, insentif tersebut akan diberikan tergantung permintaan pengembang saat membangun.¹²¹

¹¹⁹ Lihat, "DPRD DKI Dukung Revisi Pergub Rusun Sederhana", dalam www.kompas.com (diakses 9 Januari 2014).

¹²⁰ Lihat, *ibid.*

¹²¹ *Ibid.*

Di masa Gubernur Joko Widodo, DKI berkehendak membangun rumah susun murah bagi warga, juga melakukan penataan rumah kumuh. Dalam kenyataan, kehendak dan realisasi program tersebut tidak terwujud. Menurut Ketua Fraksi Partai Golkar DPRD DKI Jakarta, Ashraf Ali, Gubernur Joko Widodo tidak serius merealisasikan program rumah susun murah tersebut. Dikatakan Ashraf, saat ini banyak rumah susun murah malah dihuni oleh orang kaya, dan itu seharusnya menjadi perhatian Pemerintah DKI Jakarta.¹²²

Berkaitan dengan itu, kalangan DPRD DKI Jakarta justru lebih mendukung pembangunan rumah susun yang menyatu atau berada dalam kompleks dengan pasar, terutama pasar tradisional. Hal ini dipandang lebih baik dan mengandung banyak kelebihan. Anggota DPRD DKI Jakarta, Prabowo Soenirman mengatakan, wacana pembangunan rumah susun dan apartemen yang dibangun menyatu dengan pasar dapat membantu penataan kawasan kumuh. Menurutnya, setiap pasar lebih baik dibangun apartemen atau rumah susun agar bisa bersinergi, sehingga pasar akan berkembang. Di DKI Jakarta ada sekitar 153 pasar yang cocok dibangun rumah susun atau apartemen di atasnya. Politisi asal Partai Gerindra itu mencontohkan kawasan Pasar Rumput, Jakarta Selatan, yang kondisinya saat ini sangat kumuh dan tidak tertata dengan baik. Jika dibangun rumah susun di atasnya akan membantu penataan daerah di wilayah tersebut.¹²³

Beberapa penjelasan di atas menunjukkan bahwa kebijakan perumahan di DKI Jakarta pada dasarnya selain belum terlalu diarahkan untuk memenuhi kebutuhan dan kepentingan masyarakat menengah-bawah, juga belum banyak membantu dalam menata permukiman di Jakarta. Kebijakan pemerintah

¹²²Lihat, "Belum Terealisasi, Apartemen Murah Jokowi Dipertanyakan", dalam www.viva.news (diakses 9 Januari 2014).

¹²³ Lihat, "Anggota DPRD DKI: Pembangunan Rusun Jadikan Pasar Lebih Menarik", dalam *Warta Kota*, edisi 5 November 2014.

daerah masih cenderung mengutamakan kalangan menengah-atas dan pengembang swasta. Bisa jadi, hal ini karena lebih mudah dilakukan, dan lebih cepat mendatangkan keuntungan ekonomi (pendapatan) bagi Pemerintah DKI Jakarta.

Perda Nomor 1 Tahun 1991 yang menjadi dasar kebijakan pembangunan rumah susun di DKI Jakarta, di satu sisi ada yang memandangnya sudah tidak relevan atau ketinggalan zaman. Untuk itu, seharusnya perda ini sudah direvisi atau diamandemen karena konsep dan perkembangan yang disebut rumah susun sudah berkembang begitu jauh. Di sisi lain, ada pula pihak, terutama di kalangan pemerintahan DKI Jakarta serta partai politik, yang memandang perda ini masih relevan diterapkan. Meski demikian, persoalannya adalah bagaimana mencegah dan menekan tingkat penyimpangan yang dilakukan oleh pejabat-pejabat birokrasi, dan pihak-pihak tertentu yang berkepentingan dalam implementasinya.

Kelemahan utama ketika Perda Nomor 1 Tahun 1991 masih diterapkan hingga saat ini, terletak pada pemberlakuannya untuk semua jenis gedung bertingkat, padahal semula lebih dimaksudkan untuk rumah susun saja. Itulah sebabnya mengapa seperti banyak terjadi penyimpangan, dan menjadi terbuka peluang bagi penyimpangan-penyimpangan karena pembangunan gedung bertingkat pada umumnya sangat berbeda dengan konsep gedung bertingkat dalam wujud rumah susun.

Khusus dalam konteks Rumah Susun MDR, pembangunannya – dalam kenyataan – tidak sebagaimana diharapkan semula. Selain banyak penyimpangan dalam manajemennya, juga keberadaannya tidak optimal secara kemanfaatan karena tidak banyak orang yang tertarik untuk tinggal di dalamnya sehingga banyak unitnya yang tidak berpenghuni. Hal ini terjadi antara lain karena Pemerintah Provinsi DKI Jakarta kurang melengkapi keberadaan rumah susun tersebut dengan

berbagai fasilitas pendukung, seperti transportasi publik dan sarana ekonomi.

4.6. Negara dalam Penyediaan Perumahan bagi Warga

Salah satu tugas penting yang harus dilakukan oleh negara adalah menjamin ketersediaan pangan, sandang, dan papan¹²⁴ bagi warganya, setidaknya menjamin warganya untuk tercukupi kebutuhan pangan, sandang, dan papannya. Pangan, sandang, dan papan merupakan kebutuhan pokok masyarakat. Khusus kebutuhan papan berwujud tempat tinggal atau rumah (perumahan) yang layak.

Di tingkat nasional, negara atau pemerintah pada dasarnya memiliki komitmen yang kuat untuk itu. Hal ini ditandai antara lain dengan hadirnya Kementerian Perumahan Rakyat, serta sejumlah kebijakan mengenai perumahan. Salah satu kebijakan bidang perumahan saat ini yang implementasinya menjadi tanggung jawab Kementerian Perumahan Rakyat adalah UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Di dalam UU ini dikatakan, *“Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat”*.

Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau

¹²⁴ Pasal 5 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan: “Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah.”

memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.¹²⁵

Mengenai penyelenggaraan kawasan, pasal 56 UU Nomor 1 Tahun 2011 menyebutkan:

“Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang. Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim.”

Kemudian, pada pasal 57 dikatakan, *“penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam pasal 56 mencakup lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan dan penghidupan di perkotaan dan di perdesaan. Hal itu sejalan dengan apa yang dikatakan mantan Menteri Perumahan Rakyat Comas Batubara. Menurutnya, kebijakan perumahan itu dibagi dua, yakni perumahan perkotaan dan perumahan perdesaan.”*

Lebih jauh Batubara menyebutkan:

“Secara nasional, kebijakan rumah itu terdiri atas kebijakan perumahan perkotaan dan kebijakan perumahan perdesaan. Umumnya kebutuhan perumahan perkotaan itu jauh lebih mendesak daripada perumahan perdesaan. Di perdesaan pada umumnya masih bisa beberapa keluarga di dalam satu rumah. Sehingga dengan demikian, terdesaknya kebutuhan perumahan itu lebih banyak di daerah perkotaan. Jadi, yang mampu bisa membangun rumahnya sendiri.

¹²⁵ Pasal 19 ayat (1) dan (2) UU Nomor 1 Tahun 2011.

Persoalannya adalah pada kelompok masyarakat berpendapatan menengah ke bawah. Ini harus dilihat lagi, bentuk kebijakan apa saja yang dikeluarkan oleh pemerintah untuk membantu mereka. Dalam kasus Jakarta, bagaimana pemerintah DKI melihat kelompok ini.”¹²⁶

Dalam pandangan Batubara, untuk menyediakan perumahan, filosofinya atau pada prinsipnya, setiap orang harus menyediakan rumah untuk dirinya sendiri. Ketika orang itu tidak bisa menyediakan rumah untuk dirinya, baru pemerintah turun tangan dalam bentuk seperti berupa subsidi, mempermudah berbagai peraturan, menyediakan prasarana, dan lain sebagainya. Jadi filosofinya, pada dasarnya setiap keluarga harus menyediakan rumahnya sendiri. Kalau mereka tidak mampu, baru pemerintah melakukan intervensi.

Membicarakan perumahan, menurut Batubara, selalu kita berbicara mengenai kebutuhan perumahan. Berapa kebutuhan perumahan kita sebenarnya? Batubara mengajukan tiga poin dalam konteks ini. *Pertama*, dari survei rumah yang ada itu ada berapa, lalu dibandingkan dengan jumlah keluarga yang ada. Akhirnya, dengan menggunakan rasio 1 rumah: 4 orang, nanti kita akan ketemu kebutuhan perumahan dengan penduduk sekitar 250 juta dibagi 4, ketemu angkanya. Kemudian dari BPS kita akan tahu jumlah rumah menurut sensus nasional itu berapa, sehingga ditemukan suatu *backlog*. *Kedua*, pertumbuhan penduduk setiap tahunnya itu berapa persen. Lalu, kita hitung lagi, kalau 250 juta, dengan pertumbuhan 1% saja sudah berapa, nanti dapat angka. Kemudian angka itu dibagi 4, nanti akan ketemu jumlah rumah yang diperlukan untuk pertumbuhan penduduk. *Ketiga*, rumah-rumah yang sudah ada itu, setelah 25 tahun pasti harus diganti atau dirombak, sehingga ada upaya penggantian.

¹²⁶ Wawancara dengan Dr. Cosmas Batubara, op.cit.

Dengan demikian, akan ditemukan jumlah kebutuhan perumahan di suatu daerah. Oleh karena itu diambil di DKI, akan ketemu angka itu, *existing* dengan *backlog*-nya pertumbuhan penduduk, kemudian juga mengganti rumah yang lama. Kemudian, khusus untuk DKI Jakarta, pertumbuhan penduduk itu bukan hanya kelahiran, tetapi ada urbanisasi. Sehingga dengan demikian, urbanisasinya juga perlu diperhitungkan.¹²⁷

Melengkapi UU Nomor 1 Tahun 2011, terbit pula UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pada pasal 5 UU rumah susun menyebutkan:

“Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah. Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh: a. Menteri pada tingkat nasional; b. Gubernur pada tingkat provinsi; dan c. bupati/Walikota pada tingkat kabupaten/kota.” Selanjutnya pada pasal 92 menyebutkan, *“Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun berasal dari: [a] anggaran pendapatan dan belanja negara; [b] anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau [c] sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”* Lalu, pada pasal 93 menyebutkan, *“Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 dimanfaatkan untuk mendukung: [a] penyelenggaraan rumah susun umum, rumah susun khusus, serta rumah susun negara; dan/atau [b] pemberian bantuan dan/atau kemudahan pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.”*

Jauh sebelum kedua UU tersebut, ada sejumlah kebijakan dan/atau regulasi yang menunjukkan komitmen negara dalam penyelenggaraan dan penyediaan perumahan bagi warga negara dan/atau masyarakat. Di era Orde Baru, misalnya, terbit UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Sebelumnya sudah terbit UU Nomor 16 Tahun

¹²⁷ *Ibid.*

1985 tentang Rumah Susun, juga Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988, dan beberapa regulasi serta kebijakan bidang perumahan lainnya.

Sementara itu, di tingkat daerah seperti di DKI Jakarta, perhatian dan komitmen pemerintah provinsi juga cukup besar terhadap kebutuhan dasar masyarakat ini. Sebagaimana dijelaskan di bagian-bagian awal bab ini, Pemerintah Provinsi Jakarta sudah cukup lama memiliki kebijakan tentang rumah susun melalui Perda Nomor 1 Tahun 1991. Selain itu, muncul pula sejumlah Peraturan Gubernur mengenai perumahan dan rumah susun, sebagaimana ditunjukkan pada Tabel 3.1. di atas.

Persoalannya, bagaimana konsistensi kebijakan-kebijakan tersebut di tingkat implementasi? Apakah kebijakan-kebijakan itu cukup mampu mendorong dan menjamin ketersediaan perumahan bagi warga DKI Jakarta? Menurut Batubara, Pemerintah Provinsi DKI mencoba mengatasi masalah perumahan, terutama untuk kelompok masyarakat berpendapatan rendah, dengan pola-pola rumah susun dikaitkan juga dengan penertiban daerah-daerah kumuh di DKI atau daerah-daerah pinggiran sungai di DKI. Sebenarnya kebijakan DKI berusaha menambah jumlah rumah yang disediakan bagi penduduk berpendapatan menengah ke bawah. Akan tetapi, karena kebutuhannya cukup besar, maka apa yang mereka sediakan itu belum memadai untuk melengkapi atau menyediakan perumahan bagi penduduk berpendapatan menengah ke bawah. Lebih lanjut, Batubara mengatakan:

“Ada satu problem daerah yang menyebutkan bahwa kalau mengembangkan lahan di atas kira-kira 5.000 m² mereka wajib menyediakan rumah susun sebagai kompensasi. Untuk bentuknya, kalau dulu bisa dalam bentuk uang. Pengembang memberi uang ke Pemerintah Provinsi DKI, dan Pemerintah DKI yang kelola. Tetapi, sejak era Joko Widodo dan apalagi Ahok, mereka tidak

mau. Mereka lebih menginginkan wujud rumah yang dibangun oleh swasta itu. Karenanya, dalam kasus Agung Podomoro, misalnya, kami sudah memberikan mungkin hampir lebih dari 1000 unit, agar kami bisa mengolah Pluit City, dalam rangka pengembangan Green Bay Pluit City di Pantai Utara. Kami juga membangun beberapa superblok yang lain, kami diwajibkan. Jadi, Pemda DKI, selain menggunakan kemampuan dirinya, juga memanfaatkan kewenangan yang ada padanya dengan mewajibkan setiap pengembang menyerahkan sejumlah rumah susun untuk DKI. Menurut saya, ini satu kebijakan politik daripada Pemerintah Provinsi DKI untuk melengkapi kebutuhan perumahannya.”¹²⁸

Menyangkut kebijakan rumah susun, misalnya, yang diatur melalui UU Nomor 20 Tahun 2011, ada pihak yang justru mengatakan sebagai “kecelakaan sejarah”. UU yang menggantikan UU No 16 tahun 1985 ini dinilai sekadar "ganti baju" dari UU sebelumnya itu. Mengapa dikatakan demikian? Sebab, tidak banyak mengalami perubahan signifikan dan belum semuanya melindungi kepentingan konsumen rumah susun, terutama menjamin penyediaan tanah dan rumah, Badan Pelaksana Rumah Susun (BPRS), Perhimpunan Penghuni, RT/RW, dan Pengelolaan. Penilaian tersebut dikemukakan Ketua Umum Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia (Aperssi) Ibnu Tadjji, tidak lama setelah terbitnya UU Nomor 20 Tahun 2011. Menurut Ibnu Tadjji, peraturan perundang-undangan di Indonesia, khususnya UU Nomor 20 Tahun 2011 belum menekankan pada rasa keadilan sosial bagi seluruh masyarakat Indonesia.¹²⁹

Menurut Ibnu Tadjji, pengelolaan rumah susun dalam konstruk UU Nomor 20 Tahun 2011 lebih eksklusif dan dilakukan

¹²⁸ Wawancara dengan Dr. Cosmas Batubara, *op.cit.*

¹²⁹ Lihat, “UU Rusun 2011 adalah ‘Kecelakaan Sejarah’”, dalam <http://properti.kompas.com> (diunduh tanggal 15 Juli 2014).

pengembang yang tidak membutuhkan lagi kehadiran RT/RW sebagai perekat sosial warga penghuni rumah susun. Konsep ini dinilai semakin menjauhkan dari jiwa gotong-royong. Ibnu Tadji mencoba membandingkan antara konstruk UU Nomor 16 Tahun 1985 dan UU Nomor 20 Tahun 2011. Jika UU Nomor 16 Tahun 1985 menekankan bahwa untuk menjamin ketertiban, gotong royong, dan keselarasan sesuai dengan kepribadian Indonesia dalam mengelola bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, maka dibentuk Perhimpunan Penghuni (PP). PP kegiatannya perlu diserasikan dengan kelembagaan RT/RW yang bergerak di bidang kemasyarakatan.¹³⁰

Sementara pada UU Nomor 20 Tahun 2011 lebih menekankan hak kepemilikan perorangan/badan hukum atas satuan rumah susun, menjamin hak atas kepemilikan bersama atas bagian, benda, dan tanah bersama, dihitung berdasarkan NPP. Hal ini, menurut Ibnu Tadji justru merupakan sebuah kemunduran. UU Rumah Susun 2011 justru semakin membuat penghuni rumah susun berjiwa individualis, dan kondisi ini pemerintah sendirilah yang hendak menciptakannya.¹³¹

Hal lain yang sangat mendapat perhatian dari UU Rusun 2011 adalah menyangkut dokumen perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai salah satu dokumen pertama dan paling penting untuk urusan jual/beli rumah susun. Dalam praktiknya, isi dokumen PPJB rumah susun memuat sedikit sekali hak pembeli dibanding kewajibannya. Hak dan kewajiban antara pembeli dan pengembang juga tidak berimbang. Dalam hubungan ini, akar permasalahan rumah susun diawali dari pembuatan PPJB yang tidak transparan dan berimbang, termasuk dalam UU Rusun 2011. Dengan kata lain, standar pembuatan PPJB tidak menjamin perlindungan rakyat sebagai konsumen. Berkaitan dengan itu, pelaku pembangunan atau pengembang boleh melakukan pemasaran

¹³⁰ *Ibid.*

¹³¹ *Ibid.*

sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Syaratnya, pengembang harus memiliki jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.¹³²

Berbeda dengan pandangan di atas, anggota DPR RI yang juga Wakil Ketua Panitia Kerja Rancangan UU Rusun Mulyadi menyebutkan:

“Poin penting dalam undang-undang ini adalah pembangunan apartemen komersial harus tetap mengedepankan pola hunian berimbang dengan membangun rumah susun menengah bawah untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Aturan ini mampu mengatasi angka backlog (kekurangan) perumahan yang sekarang diperkirakan mencapai 7,4 juta unit. Sementara kemampuan pasokan rumah hanya sekitar 200 ribu unit setiap tahun. Kepedulian terhadap pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah terlihat dari adanya kewajiban pelaku pembangunan apartemen komersial untuk menyediakan rumah susun umum sedikitnya 20% dari total luas lantai apartemen komersial. Ketentuan yang tidak ada dalam undang-undang rumah susun sebelumnya.”¹³³

Hal lain, UU Nomor 20 Tahun 2011 mengatur soal tenggat waktu pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) paling lambat dalam jangka waktu satu tahun setelah unit rumah susun mulai terjual. Aturan itu menjamin penghuni untuk mengatur dan memutuskan berbagai kebutuhan mereka secara bersama-sama tanpa intervensi dari pengembang. Kemudian, diatur pula mengenai hak suara penghuni dan pengembang. Di samping, itu ada aturan yang memungkinkan pemanfaatan lahan milik negara atau daerah untuk pembangunan rumah susun umum atau rumah susun khusus.

¹³² *Ibid.*

¹³³ Lihat, “UU Rusun, Permudah Masyarakat Miliki Rusun”, dalam *Koran Jakarta*, edisi 3 November 2011.

Undang-undang juga memberikan perlindungan terhadap konsumen rumah susun, antara lain pengaturan pada pemasaran, baik yang dilakukan sebelum maupun sesudah pembangunan.¹³⁴

Sejalan dengan Mulyadi, anggota DPR RI Sri Hartoyo menyebutkan bahwa UU Rusun menjamin masyarakat untuk dapat memperoleh kredit kepemilikan rumah susun dengan suku bunga yang rendah, jangka waktu kredit yang panjang, keringanan biaya sewa rumah susun, asuransi dan penjaminan kredit pemilikan rumah susun, sertifikasi rumah susun, serta insentif perpajakan lainnya. Sementara pengembang dapat memperoleh insentif berupa fasilitas kredit konstruksi, pengadaan tanah, proses sertifikasi tanah, perizinan, insentif perpajakan, serta bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.¹³⁵

Namun demikian, bagi pengamat properti Panangian Simanungkalit, kondisi pengadaan dan penyediaan perumahan oleh pemerintah jauh lebih buruk era reformasi dibandingkan dengan era Orde Baru. Menurutnya, pemerintah Orde Baru berhasil mengembangkan hunian murah hingga 250.000 unit per-tahun. Tetapi, rezim-rezim era reformasi hanya mampu menyediakan hunian di bawah 100.000 unit setiap tahunnya.¹³⁶

Jadi, kondisinya malah memburuk dan paling-paling mampu membangun seperlima, sekitar 50.000-70.000 unit saja. Maka tidak mengherankan jika saat ini jumlah kelangkaan (*backlog*) hunian terus bertambah. Data Kementerian Perumahan Rakyat tahun 2004, misalnya, kelangkaan tercatat 5,3 juta unit dan menjadi 7,5 juta unit pada tahun 2008. Kemudian, pada tahun 2013, angka kelangkaan meningkat tajam menjadi 15 juta unit.

¹³⁴ *Ibid.*

¹³⁵ *Ibid.*

¹³⁶ Lihat, "Pasca-Orde Baru, Penyediaan Perumahan Justru Memburuk", dalam <http://www.bisnis.com> (diunduh 15 Agustus 2014).

Dengan jumlah penduduk kurang lebih 245 juta jiwa, saat ini kebutuhan rumah untuk 65 juta kepala keluarga, sementara rumah yang ada hanya 50 juta unit. Belum lagi, kondisi fisik 37% dari rumah yang ada itu masih tidak layak huni. Kondisi itu beriring dengan pertambahan luas permukiman kumuh yang disebabkan oleh meningkatnya jumlah penduduk di kawasan perkotaan.¹³⁷

Tampaknya, kenyataan itulah yang kemudian dicoba sikapi oleh pemerintah di era rezim Susilo Bambang Yudhoyono di tahun-tahun terakhir kekuasaannya, yakni dengan menyediakan dan menggelontorkan dana sebesar Rp 600 miliar untuk membuat rumah susun di Jakarta. Pembangunan rumah susun dengan tinggi lantai beragam (antara 24 hingga 30 lantai) akan dilengkapi sejumlah fasilitas umum, seperti terminal bus, sekolah, dan klinik. Rumah susun itu dibangun di dekat bantaran sungai antara di kawasan Pasar Rumput, di bekas kantor dinas di Jatinegara, dan satu lagi di Pasar Minggu.¹³⁸

Di DKI Jakarta, Pemerintah Provinsi bekerjasama dengan BUMN properti Perum Perumnas membangkitkan kembali program 1.000 *tower* rumah susun sederhana milik (rusunami) bersubsidi. Pada tahun 2013, perseroan membangun 25 *tower* dengan investasi per-*tower* senilai Rp 50 miliar atau totalnya sekitar Rp 1,25 triliun. Sebanyak 25 Tower yang dibangun oleh Perumnas di tahun 2013 tersebar di 4 (empat) wilayah yaitu Kemayoran, Cengkareng, Klender, dan Sentra Timur. Perumnas siap mengeluarkan anggaran internal senilai Rp 450 miliar untuk membangun 25 *tower*, selebihnya dari pinjaman.¹³⁹

¹³⁷ *Ibid.*

¹³⁸ Lihat, "Bangun Rusun, Kemenpera Gelontorkan Rp 600 Miliar", dalam <http://www.tempo.co> (diunduh, 15 Agustus 2014).

¹³⁹ Lihat, "Tahun Ini (2013) Perumnas Siap Bangun 25 Tower Rusun Subsidi di Jakarta", dalam <http://www.bumn.go.id> (diunduh tanggal 15 Agustus 2014).

Selain itu, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta juga mewajibkan kepada setiap pebisnis perumahan, seperti yang membangun superblok, diwajibkan membangun rumah susun murah/ sederhana beserta fasilitasnya seluas 20 persen dari areal manfaat secara komersial yang lokasi dan penjualannya ditetapkan oleh Gubernur. Hal itulah, misalnya, yang dilakukan terhadap PT MLD pada waktu membangun GPR.¹⁴⁰

Kendati ada upaya membangun dan menyediakan perumahan untuk warga Jakarta, tetapi terdapat tindakan yang kurang sejalan dengan kebijakan tersebut di sisi yang berbeda. RTRW DKI 2010-2030 banyak kalangan menilainya kurang mendukung bagi upaya pengadaan dan penyediaan perumahan serta permukiman yang layak, bahkan dinilai akan semakin menghancurkan Jakarta. Salah satu contohnya adalah perubahan peruntukan wilayah selatan menjadi pusat perdagangan (pasal 145). RTRW sebelumnya menyatakan daerah Jakarta Selatan sebagai kawasan resapan air. Menurut pengamat tata kota yang juga direktur RujakCenter for Urban Studies Marco Kusumawijaya, sejumlah prasarana tidak ramah lingkungan, seperti jalan layang tol dan non tol dimasukkan. Sementara itu, prakarsa warga dan komunitas ke arah kota lestari yang kini berkembang pesat tidak diakomodasi dalam dokumen ini. Pada proses penyusunan RTRW ini, partisipasi masyarakat jauh dari memadai, hanya dilakukan secara serampangan, tidak terstruktur dan tidak teratur sepanjang seluruh proses.¹⁴¹

¹⁴⁰ Lihat, Perjanjian antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan PT Metropolitan Land, Nomor 34 Tahun 2013, hal. 7.

¹⁴¹ Lihat, Marco Kusumawijaya. 2011. "Hilangnya Peluang Emas: RTRW Jakarta 2010-2030", paper tidak diterbitkan.

BAB V

PEMERINTAH DAN PENGEMBANG: KASUS APARTEMEN GPR

Sebagaimana diamanatkan oleh Perda Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di DKI Jakarta, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memiliki kewenangan dalam menerbitkan izin pembangunan superblok, serta berwenang pula menentukan prosedur pengurusan izin pembangunan superblok tersebut. Sementara itu, pihak pengembang atau kalangan pebisnis superblok, tentu berkepentingan dengan kepastian hukum dan administrasi dalam pengurusan izin pembangunan superblok. Namun, tak jarang terjadi, birokrasi berbelit-belit dan lamban dalam memproses izin pembangunan superblok. Kalangan pengembang ingin bekerja cepat dan segera mengejar target bisnis mereka. Selain itu, kalangan pengembang superblok ternyata juga memiliki logika bisnis tersendiri, sehingga berbagai upaya ditempuh dalam rangka mencapai tujuan bisnisnya.

Dalam kasus pembangunan GPR yang berada di bawah manajemen PT Metropolitan Land, menunjukkan kenyataan di mana pengembang mampu melakukan lobi-lobi di luar prosedur formal administrasi sehingga membuat para pejabat birokrasi yang berwenang memproses izin superblok, bekerja lebih cepat sesuai yang diharapkan pihak pengembang. Untuk mempercepat proses itu serta mendapatkan kemudahan-kemudahan di dalamnya, tentu saja lobi-lobi yang dilakukan pengembang bukan sekadar lobi biasa melainkan lobi yang mengandalkan kekuatan uang dan materi.

Sebagai pelaku bisnis, pengembang tentu bertujuan mencari keuntungan sebesar-besarnya, maka wajar jika berusaha memanfaatkan segala peluang untuk meraih keuntungan

tersebut. Pada saat kegiatan bisnisnya bersentuhan dengan negara atau pemerintah, pengembang pun melakukan berbagai upaya bagaimana bisnisnya berjalan dan berkembang dengan memanfaatkan tangan-tangan kekuasaan. Bab ini membahas bagaimana pengembang besar sekelas PT MLD menegosiasikan kepentingan bisnisnya, dalam rangka meraih keuntungan besar dengan berkolusi dengan pejabat-pejabat birokrasi di Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

5.1. Kebijakan Perumahan dan Peran Pengembang

Di tingkat nasional, kebijakan rumah susun atau superblok ditandai dengan terbitnya UU Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 (Lebih dari dua puluh tahun kemudian, UU Nomor 16 Tahun 1985 barulah diganti dengan UU Nomor 20 tentang Rumah Susun). Menurut UU Nomor 16 Tahun 1985, rumah susun diartikan sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi menjadi bagian-bagian yang terstrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.¹⁴²

Adapun tujuan pembangunan rumah susun, seperti yang tertuang dalam pasal 3 UU Nomor 16 Tahun 1985 adalah: [1] memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya; [2] meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam, dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap,

¹⁴² Lihat, UU Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun; dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

serasi, dan seimbang. Selanjutnya dikatakan, pembangunan rumah susun ditujukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat serta kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat.

Dalam pembangunan rumah susun ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, sebagaimana diatur dalam PP Nomor 4 Tahun 1988. Persyaratan tersebut meliputi persyaratan teknis dan administratif. Persyaratan teknis merupakan persyaratan mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain-lain, yang berhubungan dengan rancangan bangunan, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan yang diatur dengan perundang-undangan, serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan. Sedangkan persyaratan administratif merupakan persyaratan mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/peruntukannya, perizinan mendirikan bangunan, serta izin layak huni yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, dan disesuaikan dengan kebutuhan dan pembangunan.¹⁴³

Berdasarkan UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, pemerintah mempunyai tugas untuk melakukan pembinaan di bidang perumahan dan permukiman dalam bentuk pengaturan dan pembimbingan, pemberian bantuan dan kemudahan, penelitian dan pengembangan, perencanaan dan pelaksanaan, serta pengawasan dan pengendalian.

Daya tarik kota dengan segala fasilitasnya telah memikat ribuan bahkan jutaan masyarakat Indonesia yang berdomisili di desa untuk hijrah mengadu nasib ke kota. Ribuan hingga jutaan penduduk telah dan terus membanjiri kawasan perkotaan pada waktu sekarang ini dan waktu yang akan datang. Pada tahun 2007, separuh penduduk dunia telah

¹⁴³ *Ibid.*

bermukim di kawasan perkotaan dan diperkirakan jumlahnya akan meningkat menjadi 70 persen pada tahun 2050.¹⁴⁴

Berdasarkan catatan statistik dari Divisi Kependudukan PBB, diperkirakan bahwa 126,6 juta (53,7 persen) dari 236 juta jiwa penduduk Indonesia akan tinggal di wilayah perkotaan di tahun 2010. Angka tersebut merupakan suatu peningkatan dari 87,9 juta jiwa (42 persen) dari 209,2 juta jiwa penduduk Indonesia di tahun 2000. Dengan demikian, penduduk perkotaan Indonesia telah berkembang dengan laju pertumbuhan sekitar 3,5 persen per-tahun dengan penambahan sebesar 38,7 juta jiwa di antara tahun 2000-2010. Sementara itu, penduduk perdesaannya berkurang dari sekitar 121,3 juta jiwa di tahun 2000, menjadi sekitar 109,2 juta jiwa di tahun 2010.¹⁴⁵

Pada dasawarsa terakhir ini, urbanisasi telah menjadi fenomena yang seakan sulit dibendung. Masalahnya, bukan peningkatan kualitas hidup yang didapat, urbanisasi ini justru menimbulkan kemiskinan bagi sebagian masyarakat yang melakukan urbanisasi karena kurangnya bekal keahlian yang dibawa dari daerah asal. Sebagai daya tarik bagi pengadu nasib ini, ternyata kota dengan segala keterbatasannya tidak mampu menampung pencari kerja yang membludak. Akibatnya, mereka cenderung membangun permukiman kumuh di perkotaan.¹⁴⁶

Permasalahan pemukiman kumuh yang parah dan semakin banyak terdapat di kota-kota besar di Indonesia, merupakan konsekuensi dari laju urbanisasi yang terjadi. Kondisi pemukiman kumuh yang biasanya diwarnai dengan kondisi perumahan yang tidak layak huni, akan mengakibatkan permasalahan-permasalahan sosial dan kesehatan bagi

¹⁴⁴ Lihat, <http://www.ciptakarya.pu.go.id> (diakses 24 November 2013).

¹⁴⁵ Lihat, <http://www.scribd.com> (diakses 24 November 2013).

¹⁴⁶ Lihat, Arif Wahyudi. 2010. *Evaluasi Dampak Program Rumah Susun di Kota Surakarta*. Surakarta: Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sebelas Maret.

masyarakat bila tidak cepat ditangani. Sebagai gambaran, pada tahun 2005 ada 45,9 juta unit rumah untuk 54,4 juta rumah tangga di Indonesia. Dari jumlah itu, 13,4 juta unit di antaranya dalam kondisi tidak layak huni.¹⁴⁷

Rumah atau fasilitas tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang pentingnya setara dengan kebutuhan pangan dan sandang. Oleh karena itu, ketersediaan sarana perumahan yang layak dan memadai, menjadi parameter kesejahteraan masyarakat. Akan tetapi, di Jakarta justru menjadi masalah pelik dan berat. Kenyataannya, penghuni kota Jakarta tidak hanya kelompok masyarakat yang “tuna wisma absolut” seperti gelandangan, penghuni kolong jembatan dan emperan gedung, tetapi juga “tuna wisma relatif”, yakni mereka yang tinggal di rumah sewaan/kontrakan, pemukiman kumuh, kamar kos-kosan, dan sejenisnya karena tak mampu membeli atau membangun rumah milik sendiri.¹⁴⁸

Kondisi ini umumnya disebabkan oleh semakin sempitnya lahan untuk perumahan, serta harga tanah yang semakin melambung tinggi. Celakanya, kebijakan pembangunan kota, tampak cenderung lebih berpihak pada kepentingan bisnis yang sering menelan korban, yaitu penggusuran kawasan permukiman dan perumahan penduduk untuk dijadikan kawasan bisnis. Bagi warga yang tergusur tentu hanya tersedia dua pilihan, yaitu: [1] menyingkir ke pinggiran kota; [2] tetap tinggal di kota sebagai tuna wisma (absolut atau relatif sesuai kemampuan masing-masing).

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan fasilitas perumahan di satu pihak, dan masalah keterbatasan lahan di lain pihak, maka Pemerintah Provinsi DKI Jakarta

¹⁴⁷ Lihat, <http://www.tempo.co.id> (diakses 10 November 2013).

¹⁴⁸ Lihat, Paulus Londo. 2012. “Rumitnya Penyediaan Rumah bagi Warga Jakarta”, dalam <http://jakarta.kompasiana.com> (diakses 14 Januari 2013).

mengembangkan pola pembangunan perumahan model rumah susun. Tetapi kebijakan ini tampak belum juga berhasil menjawab tuntutan kebutuhan masyarakat keseluruhan, terutama lapisan masyarakat berpendapatan menengah-bawah. Sebab dari pertimbangan bisnis kalangan pengembang, perumahan cenderung membangun rumah susun kelas “apartemen” sehingga harganya sulit terjangkau oleh kalangan menengah ke bawah.

Kalaupun ada beberapa blok rumah susun yang dibangun Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, penghuniannya lebih mengutamakan warga yang tergusur atau para korban kebakaran. Padahal warga biasa – bukan korban gusuran dan kebakaran – sesungguhnya juga sangat membutuhkan tempat hunian sejenis. Jika Pemerintah Provinsi DKI, dan juga pemerintah pusat menganggap rumah susun sebagai satu-satunya alternatif pembangunan di Jakarta, maka perlu langkah pemecahan yang mendasar dan serius, karena realisasinya memang tidak mudah.

Sekadar gambaran pada awal dekade 1990-an (lebih dari 20 tahun silam), Pemda DKI Jakarta telah menargetkan pembangunan rumah susun dalam 10 tahun sebanyak 300.000 unit. Tetapi hingga penghujung tahun 1999, yang terealisasi hanya sekitar 8.000 unit rumah sumah susun saja. Sementara bersamaan dengan itu, jumlah penduduk Jakarta yang membutuhkan fasilitas perumahan semakin meningkat dari tahun ke tahun.¹⁴⁹

Kenyataan ini turut diakui oleh pengurus Partai Hanura DKI Jakarta Melvin Rompies. Menurutnya, Kota Jakarta belum memberikan pelayanan yang memadai bagi warganya dalam memenuhi kebutuhan perumahan. Salah satu masalahnya adalah terjadinya ketimpangan distribusi perumahan bagi golongan menengah ke bawah, yaitu masyarakat

¹⁴⁹ *Ibid.*

berpenghasilan rendah (MBR). Penyediaan perumahan di pusat kota, pada umumnya hanya untuk golongan kaya dengan dibangunnya banyak apartemen mewah yang diintegrasikan dengan pusat hiburan dan rekreasi untuk golongan elit. Sebaliknya, rumah-rumah untuk golongan menengah ke bawah seakan-akan tersisihkan.

Ketimpangan distribusi tersebut disebabkan antara lain kurangnya peran pemerintah dalam penyediaan perumahan karena berbagai hambatan, seperti: [1] hambatan fisik berupa keterbatasan lahan, dan lahan pun harganya menjadi sangat mahal; [2] hambatan regulasi dimana belum luasnya pengurusan sertifikat hak milik rumah bagi kalangan MBR; [3] hambatan organisasi ditandai dengan manajemen kebijakan pengembangan perumahan cenderung berorientasi pada pengembangan rumah komersial yang dapat mengeliminasi hak MBR; [4] masih ada hambatan politik, yakni kurangnya komitmen pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan pengembangan perumahan untuk MBR; [5] hambatan distributif ditandai dengan sangat terbatasnya akses bagi MBR terhadap pasar perumahan karena rendahnya daya beli mereka; dan [6] hambatan dana, dimana berbagai skema pembiayaan perumahan yang diluncurkan pemerintah daerah selama ini belum efektif menyentuh persoalan dalam usaha membuka akses MBR untuk memiliki rumah.¹⁵⁰

Senada dengan Rompies, pengurus Partai Nasdem DKI Jakarta Stephanus Nuswantoro menyebutkan, dari sisi program yang dimiliki Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebenarnya sudah berusaha dengan melayani warganya. Tetapi, pelaksanaan di lapangan jauh dari cita-cita, dan banyak kendala yang dihadapi, di antaranya belum siapnya aparatur di tingkat bawah. Contoh, dalam pengadaan rumah susun, kepemilikannya justru oleh warga yang sudah punya tempat tinggal, padahal tujuannya

¹⁵⁰ Wawancara dengan Melvin Rompies (Wakil Sekretaris DPD Partai Hanura DKI Jakarta), tanggal 15 Januari 2015, di Jakarta.

untuk membantu warga yang belum mempunyai tempat tinggal.¹⁵¹

Dalam konteks itu pula, anggota DPRD DKI Jakarta dari Fraksi Hanura Dahlan Asj'ari menyebutkan, bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta belum memberikan pelayanan yang baik bagi warganya, terutama dalam memenuhi kebutuhan perumahan, lebih-lebih untuk masyarakat kurang mampu. Menurutnya, hal ini terjadi karena: [1] harga lahan yang tinggi serta keinginan menjadikan Jakarta sebagai Kota Jasa (*Servive City*); [2] permasalahan regulasi dimana Perda Nomor 1 Tahun 1991 dan UU Nomor 1 Tahun 2011 perlu direvisi; dan [3] permasalahan anggaran, dimana sektor perumahan tidak menjadi prioritas, sebab prioritas pembangunan DKI Jakarta terletak di bidang pendidikan dan kesehatan dengan alokasi anggaran sangat besar.¹⁵² Lebih jauh, Asj'ari menyebutkan:

*“Jakarta masih belum ramah kepada warganya. Hal ini disebabkan sangat banyaknya masalah dengan berbagai kompleksitasnya di Jakarta. Misalnya, banjir, kemacetan, polusi, perumahan layak, dan lain-lain. Selain itu, Jakarta sendiri menjadi magnet bagi masyarakat Indonesia di berbagai daerah. Pembangunan yang sentralistik mengakibatkan semua pembangunan berada di Kota Jakarta. Untuk itu, pemerintah pusat harus terlibat dalam mengatasi masalah ini. Caranya, dengan melakukan pembangunan yang merata di seluruh Indonesia.”*¹⁵³

Mengimbangi laju pertumbuhan penduduk Jakarta –dan tingkat kebutuhan perumahannya– dengan penyediaan rumah susun memang tidaklah mudah. Sekadar takaran sederhana untuk menjelaskan betapa tingginya perkembangan kebutuhan perumahan di DKI Jakarta, serta biaya yang mesti

¹⁵¹ Wawancara dengan Stepahnus Nuswantoro (Wakil Sekretaris DPW Partai Nasdem DKI Jakarta), tanggal 11 Januari 2015, di Jakarta.

¹⁵² Wawancara dengan Dahlan Asj'ari, *op.cit.*

¹⁵³ *Ibid.*

disiapkan. Untuk itu, hal tersebut dapat terlihat dari perhitungan kasar sebagai berikut:

1. Jika berpijak pada asumsi laju pertumbuhan penduduk DKI Jakarta, sekitar 438.600 orang –yakni dari pertambahan alami/natalitas sekitar 1,4 persen dari 9.500.000 = 138.600/tahun, dan karena urbanisasi sekitar 300.000 orang pertahun (catatan rata-rata pada saat lebaran)– maka setiap tahun Jakarta membutuhkan sebanyak 87.720 unit rumah susun tipe 36 (36 m²). Kebutuhan rumah susun ini didasarkan pada asumsi bahwa setiap rumah susun ditempati oleh keluarga dengan anggota 5 orang anggota. Adapun total luas rumah susun yang dibutuhkan adalah sekitar 3.157.920 m².
2. Jika untuk setiap satu meter persegi rumah susun membutuhkan biaya pembangunan sekitar Rp 10.000.000, maka untuk pembangunan 3.157.920 m² rumah susun membutuhkan biaya sebesar Rp 31.579.200.000.000,- (tiga puluh satu triliun lima ratus tujuh puluh sembilan milyar dua ratus juta rupiah).¹⁵⁴

Perkiraan kebutuhan serta tingkat biaya di atas masih bisa membengkak bila memperhitungkan eskalasi harga bahan bangunan, fluktuasi nilai mata uang (moneter) dan kehadiran urban musiman yang juga membutuhkan tempat tinggal. Kenyataan yang terjadi pada sektor perumahan ini tentu menyiratkan bahwa masalah defisit rumah adalah masalah yang serius di masa mendatang, dan tentu harus segera dipecahkan secara serius dan mendasar. Bahkan tampaknya sudah membutuhkan satu langkah kebijakan politik untuk menerobos kompleksitas masalah yang ada.

Meski dari bentuk dan karakter rumah susun dominan berfungsi sebagai “tempat tidur,” namun seyogyanya tetap

¹⁵⁴ Paulus Londo. 2012. *Op.cit.*

ditata agar tidak kehilangan nuansa perumahan, dalam arti sesungguhnya sebagai area pembinaan keluarga dan kehidupan sosial. Karena itu, ada beberapa hal yang patut diperhatikan, yakni:

1. Penataan rumah susun hendaknya memperhatikan kepentingan pelestarian tradisi masyarakat yang sudah berakar sebagai tata nilai budaya sosial.
2. Pengaturan pemilikan rumah susun, harus memberikan prioritas utama kepada warga masyarakat yang memang benar-benar membutuhkannya.
3. Dalam membangun rumah susun, hendaknya mempertimbangkan keterkaitan para penghuninya dengan sumber penghidupannya sehari-hari agar tidak menambah beban biaya para penghuni.
4. Faktor jaminan keamanan dan kenyamanan penghuni, hendaknya mendapat perhatian. Bahkan seyogyanya ikut memberikan daya tarik tersendiri agar para penghuni tidak kembali pada pola tempat tinggal rumah horisontal semacam gubuk liliput, dan sebagainya.
5. Adalah sangat ideal bila penghuni rumah susun terdiri dari berbagai latar belakang sosial, sehingga proses interaksi antar lapisan masyarakat dapat berlangsung intens. Ini penting agar pada gilirannya melahirkan suasana baru bagi penghuni yang dirasakan lebih baik dibanding sebelum tinggal di rumah susun.
6. kebutuhan dan kepentingan warga sosial-spiritual para penghuninya juga harus diperhatikan. Karena itu, pembangunan rumah susun harus disertai pula dengan penyediaan sarana ibadah, areal parkir, tempat pertemuan, dan sebagainya.¹⁵⁵

Menurut data Biro Pusat Statistik, pada 2010 diketahui bahwa angka dan luas perumahan kumuh justru melonjak tajam dari 54.000 hektare (2004) menjadi 59.000 hektare (2010).

¹⁵⁵ *Ibid.*

Sebagian besar keluarga kumuh tinggal di DKI Jakarta, menyusul Provinsi Kepulauan Riau, Jawa Barat, dan Banten (yang keduanya merupakan daerah penyangga DKI Jakarta).

Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal, serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau didalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Pemerintah lebih berperan lagi dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan serta kawasan permukiman bagi masyarakat, melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup, sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.¹⁵⁶

Pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah, mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau. Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah, dan yang mana pembinaannya terdiri dari perencanaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan sesuai dengan UU Nomor 1 Tahun 2011. Dalam konteks ini,

¹⁵⁶ Lihat, "Perumahan dan Permukiman", dalam <http://www.tataruangindonesia.com> (diakses 15 Desember 2013).

pemerintah juga berkewajiban melaksanakan pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.¹⁵⁷

Penyelenggaraan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat yang dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian, dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang. Penyelenggaraan kawasan permukiman bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur, serta menjamin kepastian bermukim. Penyelenggaraan kawasan permukiman mencakup lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan dan penghidupan di perkotaan dan di perdesaan.¹⁵⁸

Pemerintah daerah sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya, bertanggung jawab dalam perencanaan pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan, pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan dan perdesaan, dan pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan. Pembangunan kawasan permukiman harus mematuhi rencana dan izin pembangunan lingkungan hunian dan kegiatan pendukung.¹⁵⁹

¹⁵⁷ Lihat, UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, khususnya pasal 6 serta pasal 13 sampai 18.

¹⁵⁸ *Ibid.*

¹⁵⁹ *Ibid.*

Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidangnya. Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk: [1] menciptakan rumah yang layak huni; [2] mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah; dan [3] meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.

Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan, serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri, dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan. Industri bahan bangunan wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia. Pembangunan perumahan meliputi: pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau peningkatan kualitas perumahan.¹⁶⁰

Pembangunan perumahan dan permukiman, terutama dalam bentuk rumah susun atau apartemen atau superblok, tidak semuanya mampu dilaksanakan oleh pemerintah. Dalam hubungan inilah pemerintah memberi peluang kepada pihak swasta (pengembang) untuk menyelenggarakan pembangunan superblok. Perda Nomor 1 Tahun 1991 memberi akses kepada kalangan pengembang untuk itu. Sebagaimana dikemukakan di Bab 3 bahwa berdasarkan Perda Nomor 1 Tahun 1991, penyelenggara pembangunan superblok dapat mengajukan izin pembangunan superblok kepada Gubernur DKI Jakarta.

5.2. Pembangunan Apartemen GPR

Superblok GPR merupakan salah satu proyek perumahan mewah dalam bentuk apartemen yang dibangun oleh kelompok usaha Metropolitan Land. Superblok ini berada di daerah Duri Kosambi, Jakarta Barat. Superblok GPR sampai

¹⁶⁰ *Ibid.*

saat masih dalam proses pembangunan hingga sekitar 80 persen.

PT. MLD Tbk. sendiri didirikan pada tanggal 16 Februari 1994 dan mulai beroperasi pada tanggal 28 Oktober 1994. Sejak berdirinya, MLD fokus pada bisnis pengembangan perumahan dan bangunan komersial. Kesuksesan MLD hari ini tidak lain adalah karena kepuasan konsumen, produk-produk berkualitas, manajemen yang profesional, serta terjalinnya kerjasama yang baik di lingkungan anak perusahaan dan mitra bisnisnya. Sejak tahun 2004, perusahaan investasi Singapura yaitu Reco Newtown Pte.Ltd bergabung dalam perseroan, ini merupakan fakta bahwa meningkatnya kepercayaan dari para *stakeholder*. Di tahun yang sama, MLD memperoleh Sertifikat ISO 9001:2000, sebuah pengakuan resmi atas sistem manajemen mutu yang telah sesuai dengan standar internasional.

PT MLD mengembangkan konsep perumahan dan komersial terpadu yang hadir di sejumlah lokasi. Selain GPR di Cengkareng, sebelumnya MLD sudah memiliki sejumlah proyek seperti MLD Menteng, MLD Puri, MLD Tambun, MLD Transyogi, MLD Cileungsi, Mal Metropolitan, Hotel Horison Bekasi, kawasan hunian terpadu MLD Cibitung, @HOM Hotel Tambun, Horison Seminyak – Bali, dan Grand Metropolitan.¹⁶¹ Selain itu, PT MLD juga memiliki proyek pembangunan superblok lainnya di wilayah DKI Jakarta, seperti MH yang terletak di Jalan MT Haryono, Proyek MK, dan MLD Tower di Jalan TB Simatupang, Jakarta Selatan.

Sebagai perusahaan yang terpercaya, MLD berpengalaman lebih dari 15 tahun dalam sektor properti. Kesuksesan ini didasari oleh kemampuan perusahaan dalam menciptakan produk properti terbaik untuk kepuasan konsumen. Dalam

¹⁶¹ Lihat, PT Metropolitan Land Tbk. 2011. *Op.cit*, hal. 12-13.

mengembangkan sebuah hunian, MLD tidak hanya membangun rumah yang berkualitas, tetapi juga membantu menciptakan lingkungan yang indah dan nyaman dengan konsep lingkungan hijau.

MLD selalu memberikan usaha terbaiknya untuk mempersembahkan konsep bangunan yang berkualitas di setiap properti yang dikembangkannya. Fasilitas terintegrasi, aksesibilitas, dan kenyamanan lingkungan hunian, memberikan kenyamanan dalam menikmati waktu bersama keluarga setelah aktivitas, dan melengkapi nilai properti MLD adalah investasi yang terus bergerak naik.

MLD pertama kali mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Indonesia pada bulan Juni 2011, dan sejak saat itu MLD merupakan perusahaan publik. Akar keunggulan perusahaan menjadi semakin solid karena tidak saja menghasilkan bangunan berkualitas, tetapi juga menjadikan hidup mendatang menjadi lebih baik; *solid growth, promising future*. Letak kekuatan bisnis PT MLD adalah pada kemampuannya dalam mengidentifikasi dan memperoleh lokasi yang strategis, pertumbuhan penjualan yang terus naik pada pembangunan perumahan, peningkatan yang stabil pada harga tanah, kinerja solid pada properti investasi, kondisi keuangan perseroan yang sehat, serta dukungan manajemen berpengalaman dan pemegang saham yang terkemuka.

Perusahaan ini memiliki visi menjadi pengembang terkemuka dan terpercaya dengan tujuan dan perilaku kerja berdasarkan nilai-nilai: [1] terkemuka: produk berkualitas tinggi sesuai spesifikasi, harga yang pantas/kompetitif, penyerahan tepat waktu, kepuasan layanan pelanggan; dan [2] terpercaya: memenuhi janji, tidak menyesatkan, dan sesuai amanah. Seiring dengan itu, misi PT MLD adalah: (a) berkomitmen untuk menyediakan properti perumahan dan komersial yang berkualitas demi kepuasan pelanggan; (b) berinvestasi di

sektor properti dengan hasil yang menarik; dan (c) bertujuan senantiasa menghasilkan keuntungan yang tinggi dalam pengelolaan keuangan perusahaan agar nilainya bagi pemegang saham lebih optimal.

Budaya perusahaan MLD telah berhasil dalam mendorong sumber daya manusia untuk bekerjasama berdasarkan nilai budaya perusahaan yang tercermin dalam Etos Kerja 5-K, Semangat 8-M, dan Perilaku 4-B. Keberhasilan itu dicapai karena MLD didukung oleh sistem manajemen berstandar internasional.

Apa itu etos kerja 5-K? Ia meliputi: (1) kemauan dan motivasi yang tinggi; (2) kemampuan selalu ditingkatkan; (3) keuletan dan optimis di segala kondisi; (4) kreatif, bertanggungjawab, dan berfikir positif; dan (5) kerjasama antara sesama dan gembira dalam bekerja.

Sedangkan semangat 8-M meliputi: (1) menerima gagasan dari manapun dan melakukan penyelesaian kerja secara bersama; (2) mengejar mutu, menekan biaya, dan tepat waktu sebagai keunggulan kompetitif; (3) melibatkan semua orang tanpa batasan untuk bekerja sama membangun tim yang kuat; (4) menggariskan visi yang jelas, sederhana, dan realistis kepada semua pihak yang berkepentingan; (5) mampu bekerja sama dengan penuh semangat dan memberi semangat kepada yang lain; (6) menentukan target maksimal yang akan dicapai dengan penuh tanggung jawab; (7) melihat perubahan sebagai peluang, bukan ancaman; (8) mempunyai pandangan global dan rasa percaya diri tinggi.

Kemudian, Perilaku 4-B terdiri atas: (1) bekerja dengan benar dan efektif; (2) bekerja berdasarkan prioritas agar mencapai hasil yang maksimal; (3) berupaya memberikan kontribusi

sebesar-besarnya kepada perusahaan; dan (4) berbuat sosial bagi sesama.¹⁶²

Superblok GPR yang dikaji dalam penelitian ini berada di wilayah Jakarta Barat, di Kelurahan Kosambi. Dalam konteks pengembangan perumahan dan permukiman, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta merencanakan pengembangan kawasan permukiman di Jakarta Barat, sebagai berikut: [1] mendorong permukiman vertikal; [2] mengembangkan permukiman baru di Kecamatan Kembangan, Kali Deres, Cengkareng, dan Kebun Jeruk; [3] melakukan perbaikan lingkungan pada kumuh ringan dan sedang di stasiun Angke, Duri, dan Jalur Kereta Api; [4] melakukan peremajaan lingkungan di kumuh berat (Kali Angke, Duri Utara, Tambora, Kapuk, Rawa Buaya, Kali Anyar, Kedawung Kali Angke); [5] mempertahankan perumahan pada kawasan mantap; [6] melengkapi fasilitas umum pada permukiman; [7] mendorong permukiman KDB rendah pada permukiman baru; dan [8] mengarahkan permukiman KDB rendah di kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan Bandara Soekarno Hatta dengan budi daya tanaman hias.¹⁶³

5.3. Hubungan Pemerintah dengan Pengembang

Sebagaimana dikemukakan di Bab 3, sesuai ketentuan Perda Nomor 1 Tahun 1991, setiap pendirian perumahan berupa superblok (rumah susun atau apartemen) di Jakarta harus mendapatkan izin dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Di dalam perda, dikatakan bahwa pembangunan rumah susun atau apartemen di DKI Jakarta harus sesuai dengan rencana tata ruang kota, dan harus mendapat izin dari Gubernur. Dikatakan pula, bahwa pendirian rumah susun atau apartemen harus memenuhi persyaratan administratif yang ditentukan

¹⁶² *Ibid*, hal. 7.

¹⁶³Lihat, "Infrastruktur Kota Administrasi Jakarta Barat", dalam <http://barat.jakarta.go.id> (diakses 5 Maret 2014).

oleh Pemerintah DKI Jakarta. Di samping itu, pembangunan rumah susun atau apartemen haruslah memiliki izin layak huni dari Gubernur.¹⁶⁴

Di dalam Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 942 Tahun 1991 tentang Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di DKI Jakarta, dikatakan bahwa penyelenggaraan pembangunan rumah susun wajib memiliki perizinan yang meliputi: [a] Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT); [b] Keterangan Rencana Kota; [c] Izin Mendirikan Bangunan (IMB); [d] Izin Membangun Prasarana (IMP) Kota; [e] Izin Layak Huni (ILH)/Izin Penggunaan Bangunan (IPB); dan [f] Izin-izin lain yang diperlukan. Selanjutnya dikatakan, penyelenggaraan rumah susun wajib mematuhi ketentuan tentang: [a] pembebasan tanah dalam kaitannya dengan penyediaan perumahan; [b] program distribusi perumahan/permukiman terarah, dan penentuan tipe perumahan rumah susun; [c] keserasian rencana kota (RUTR, RBWK, RTK, RUK); [d] tertib bangunan; dan [e] tertib hunian dan lingkungan.¹⁶⁵

Pada bagian lain, Peraturan Gubernur Nomor 942 Tahun 1991 dikatakan, permohonan pengesahan pertelaan diajukan kepada Gubernur melalui Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dengan melampirkan dalam rangkap 7 (tujuh), berupa: [a] salinan sertifikat hak atas tanah bersama; [b] salinan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah; [c] salinan Surat Izin Mendirikan Bangunan; dan [d] pertelaan bangunan rumah susun yang bersangkutan.¹⁶⁶

Ketentuan sebagaimana dipersyaratkan oleh Perda Nomor 1 Tahun 1991 serta Pergub Nomor 942 tahun 1991 tersebut juga

¹⁶⁴ Lihat, Perda Nomor 1 Tahun 1991, pasal 5 dan 11.

¹⁶⁵ Lihat, Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 942 Tahun 1991 tentang Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di DKI Jakarta, pasal 2 dan 3.

¹⁶⁶ *Ibid*, pasal 7 ayat (3).

berlaku bagi PT MLD, pengembang swasta yang memiliki banyak proyek superblok di DKI Jakarta, termasuk GPR. Perusahaan pengembang ini memiliki pengalaman cukup panjang berhubungan dengan dinas-dinas, badan, dan biro di Pemerintahan Provinsi DKI Jakarta dalam kaitan dengan pengurusan izin pendirian superblok (apartemen).

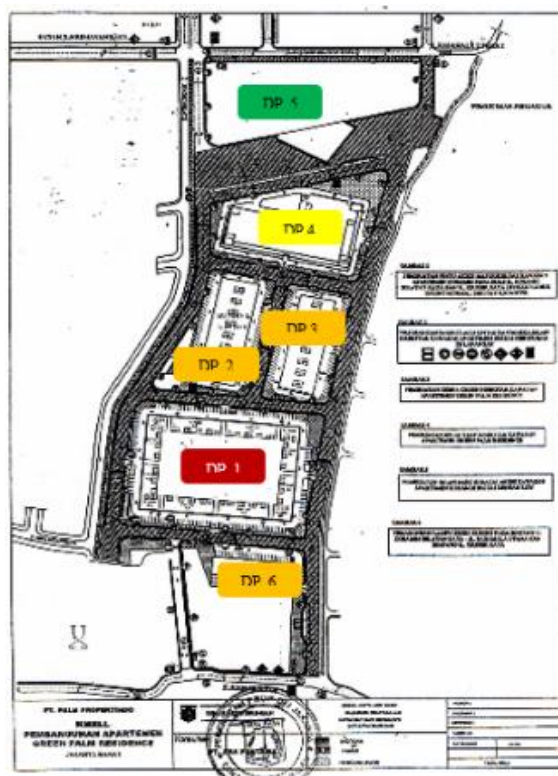
Seperti umumnya perusahaan-perusahaan pengembang yang lain, dan seperti juga pada proyek-proyek lain yang dimilikinya, PT MLD mengajukan permohonan izin kepada Pemerintah Provinsi DKI untuk pembangunan superblok GPR yang berlokasi di Duri Kosambi, Jakarta Barat. Sesuai ketentuan Perda Nomor 1 Tahun 1991, serta Pergub Nomor 942 Tahun 1991, dan aturan-aturan teknis administratif lainnya, PT MLD melengkapi dengan baik semua persyaratan yang dibutuhkan, termasuk memenuhi biaya-biaya sesuai undang-undang dan peraturan yang berlaku.

GPR, satu dari beberapa proyek superblok PT MLD di DKI Jakarta, merupakan proyek yang tergolong besar, membutuhkan lahan yang cukup luas, dan proses penyelesaiannya hingga ke tahap akhir membutuhkan waktu lebih dari lima tahun, terhitung sejak pengurusan izin awal hingga rencana akhir penyelesaian pembangunan superblok. Cukup lamanya proses penyelesaian pembangunan superblok, selain karena menyangkut strategi bisnis serta nilai keekonomian dari proyek tersebut, juga berkaitan dengan izin-izin dari Pemerintah DKI Jakarta. Gambar 5.1 berikut ini menunjukkan peta pembangunan superblok GPR dan fasilitasnya. Perlu dikemukakan bahwa pembangunan Apartemen GPR membutuhkan biaya besar yakni Rp 262.869.057.210,00 (dua ratus enam puluh dua miliar delapan ratus enam puluh sembilan juta lima puluh tujuh juta dua ratus sepuluh rupiah).¹⁶⁷

¹⁶⁷ Lihat, PT Palem Propetindo. 2015. Budget Estimate SPK Pembangunan Apartemen GPR, Duri Kosambi, Jakarta.

PT MLD pertama kali mengajukan permohonan untuk mendapatkan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dalam rangka pembangunan superblok GPR kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tahun 2005. Setahun kemudian, tepatnya pada 16 Agustus 2006, terbit surat izin Gubernur DKI Jakarta. Pada waktu itu, Gubernur Sutiyoso yang memberikan persetujuan atas rencana pembangunan superblok (apartemen) tersebut. Izin persetujuan itu diikuti dengan ketentuan bahwa PT MLD berkewajiban membayar sebesar Rp 54.842.000 (lima puluh empat juta delapan ratus empat puluh dua ribu rupiah) sebagai retribusi atas penggunaan tanah di wilayah DKI Jakarta. Dalam rencana yang diajukan ke pemerintah provinsi itu, PT MLD akan membangun di atas tanah seluas 46.396 m² yang terletak di Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat.¹⁶⁸

Gambar 5.1. Peta Pembangunan Superblok GPR



¹⁶⁸ Lihat, Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah Tanah (SIPPT) Gubernur Provinsi DKI Jakarta kepada PT Metland, Nomor 1866/-1.711.534, tertanggal 16 Agustus 2006.

Keterangan Gambar:

DP. 1 (Daerah Perencanaan 1)

Jenis Peruntukan Tanah	: Pasar Modern dan Fasilitasnya
Luas Tanah	: 12.883 m ²
Luas Bangunan	: 25.715 m ²
Jumlah Unit Pasar & Kios	: 102 Unit
Jumlah Parkir Mobil	: 102 Mobil
Ketinggian Bangunan	: 2 Lantai

DP. 2 (Daerah Perencanaan 2)

Jenis Peruntukan Tanah	: Rumah dan Kantor (Rukan)
Luas Tanah	: 4.725 m ²
Luas Bangunan	: 11.789 m ²
Jumlah Unit Rukan	: 34 Unit
Jumlah Parkir Mobil	: 54 Mobil
Ketinggian Bangunan	: 3 Lantai

DP. 3 (Daerah Perencanaan 3)

Jenis Peruntukan Tanah	: Rumah dan Kantor (Rukan)
Luas Tanah	: 4.149 m ²
Luas Bangunan	: 10.352 m ²
Jumlah Unit Rukan	: 32 Unit
Jumlah Parkir Mobil	: 48 Mobil
Ketinggian Bangunan	: 3 Lantai

DP. 4 (Daerah Perencanaan 4)

Jenis Peruntukan Tanah	: Apartemen dan Fasilitasnya
Luas Tanah	: 7.511 m ²
Luas Bangunan	: 49.975 m ²
Jumlah Unit Kamar	: 931 Unit
Jumlah Parkir Mobil	: 222 Mobil
Ketinggian Bangunan	: 24 Lantai

DP. 5 (Daerah Perencanaan 5)

Jenis Peruntukan Tanah	: Sarana Sosial Budaya (SSB)
Luas Tanah	: 255 m ²
Luas Bangunan	: 340 m ²
Jumlah Unit SSB	: 1 Unit
Jumlah Parkir Mobil	: 4 Mobil
Ketinggian Bangunan	: 2 Lantai

DP. 6 (Daerah Perencanaan 6)

Jenis Peruntukan Tanah	: Rumah dan Kantor (Rukan)
Luas Tanah	: 2.166 m ²

Luas Bangunan	: 5.404 m ²
Jumlah Unit Rukan	: 14 Unit
Jumlah Parkir Mobil	: 24 Mobil
Ketinggian Bangunan	: 4 Lantai

Fasilitas Penunjang Apartemen

Taman Kanak-Kanak	: Luas 578 m ²	Lokasi : Lantai 1
Sekolah Dasar	: Luas 1,870 m ²	Lokasi : Lantai Basement 1,2
Balai Kesehatan	: Luas 148 m ²	Lokasi : Lantai Basement 1
Musholla	: Luas 253 m ²	Lokasi : Lantai Basement 1
Balai Warga	: Luas 363 m ²	Lokasi : Lantai Basement 1
Tempat Bermain	: Luas 3.340 m ²	Lokasi: Menyebar
Taman Warga	: Luas 1.050 m ²	Lokasi : Menyebar
Pos Keamanan	: Luas 269 m ²	Lokasi : Lantai Basement 1,2
Warung	: Luas 832 m ²	Lokasi : Lantai 1 & 2
Pertokoan	: Luas 1.400 m ²	Lokasi : Lantai 1 & 2
Drainase dan Tata Air	: Luas 1.242 m ²	
Jalan Lingkungan	: Luas 17.802 m ²	
Jumlah Jiwa	: 4.190 orang	

Di sini terlihat bahwa untuk mendapat persetujuan atau izin dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta membutuhkan waktu setidaknya satu tahun. Memang ada proses yang cukup panjang dan lama, karena ada beberapa dinas, badan, dan biro yang harus dilewati untuk mendapatkan persetujuan dan rekomendasi. Dinas, badan, dan biro itu perlu melakukan penelaahan, observasi, verifikasi, konfirmasi, dan lain-lain terlebih dahulu sebelum memberikan rekomendasi. Rekomendasi dari dinas, badan, dan biro yang terkait itu sangat penting dan diperlukan untuk bisa diterbitkannya surat izin Gubernur.

Setelah terbitnya izin dan persetujuan dari Gubernur tahun 2006 tersebut, PT MLD tidak langsung melaksanakan pembangunan superblok GPR. Ada penundaan-penundaan cukup panjang yang sengaja dilakukan PT MLD karena pertimbangan-pertimbangan tertentu yang sepenuhnya bersifat kepentingan bisnis. Beberapa alasan penundaan itu: Pertama, mencermati kondisi pasar terutama menyangkut

tingkat peminatan masyarakat konsumen terhadap superblok yang hendak dibangun. Kedua, ingin mendapatkan area (lahan) proyek yang lebih luas dari area yang telah dimiliki. Selain itu, memang kebijakan manajemen PT MLD sendiri tidak ingin langsung membangun superblok begitu izin dari pemerintah daerah terbit. Hal itu terungkap dari penjelasan salah seorang pengelola proyek GPR, LVW.

Menurut Linda:

“Kita ini kan berbisnis. Kita tentu punya perhitungan-perhitungan yang harus matang, dan diharapkan tidak mengambil keputusan yang terlalu berisiko. Membangun superblok itu membutuhkan cost yang sangat besar. Maka itu kita perlu memahami peluang pasar dan tingkat peminatan konsumen terhadap superblok yang kita mau bangun. Kalau tidak ada yang minat membeli atau peminatnya hanya sedikit, kita pasti rugi besar kalau kita membangunnya. Sebaliknya, jika masyarakat konsumen yang terbaca oleh kita ternyata minatnya tinggi, maka kita akan segera bangun hingga ke tingkat maksimal yang bisa dilakukan di tempat itu. Artinya, jika peminatnya besar kenapa kita tidak membangun besar sekalian. Toh nilai bisnisnya menjadi berlipat ganda.”¹⁶⁹

Justru karena itulah, maka pada awal Januari 2011, PT MLD kembali mengajukan permohonan izin kepada pemerintah provinsi untuk memperluas lahan superblok menjadi 50.768 m², dan waktu itu Gubernur DKI Jakarta sudah dijabat oleh Fauzi Bowo. Gubernur pun menyetujui izin yang diajukan oleh PT MLD tersebut.¹⁷⁰ Tidak hanya izin perluasan area, Gubernur Fauzi Bowo juga mengeluarkan Surat Perintah Nomor 2679/-1.711.5 kepada Kepala Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta untuk menggunakan peta penyesuaian rencana peruntukan

¹⁶⁹ Wawancara dengan Linda Veronika Wijaya (Manajer Proyek Green Palem PT Metland), tanggal 27 Juni 2014, di Duri Kosambi, Cengkareng, Jakarta Barat.

¹⁷⁰ Lihat, Persetujuan Prinsip Penyesuaian dan Penataan Rencana Peruntukan Tanah dari Gubernur DKI Jakarta kepada PT Metland, Nomor 2680/-1.711.534, tertanggal 15 November 2011.

tanah seluas 50.768 m² atas nama PT MLD, yang saat ini menjadi tempat superblok GPR berdiri.¹⁷¹ Dalam hubungan ini, PT MLD berkewajiban membayar izin sebesar Rp 3.036.450.000 (tiga miliar tiga puluh enam juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) ditambah pembayaran retribusi sarana sebesar Rp 360.815.000 (tiga ratus enam puluh juta delapan ratus lima belas ribu rupiah). Setelah terbitnya izin perluasan lahan dari Gubernur Fauzi Bowo pada tahun 2011, barulah pembangunan superblok GPR mulai dikerjakan. Dalam proses pengerjaan pembangunan itu, pada pertengahan 2012 PT MLD kembali mengajukan izin kepada pemerintah provinsi untuk perluasan area menjadi 52.771 m². Rencana baru tersebut ternyata juga disetujui oleh Gubernur DKI Jakarta Joko Widodo pada pertengahan Februari 2013.¹⁷² Pada pengurusan tahap ketiga ini, PT MLD tidak dikenakan biaya untuk izin maupun retribusi karena punya kewajiban lain sebagai kompensasinya, yakni melakukan pembebasan tanah untuk jalan raya seluas 1.249 m² dan tanah untuk taman seluas 261 m² sehingga semuanya mencapai 1.510 m² yang dipandang sebagai wujud dari penyediaan fasilitas umum.

Tabel 5.1. Perkembangan Luas Lahan Superblok GPR Sepanjang Proses Perizinan dan Pembaruannya (2005-2013)

Tahun	Luas Lahan	Era Gubernur	Biaya Resmi
2005/ 2006	46.396 m ²	Sutiyoso	Rp. 54.842.000
2011	50.768 m ²	Fauzi Bowo	Rp. 3.036.450.000 + Rp. 360.815.000
2013	52.771 m ²	Joko Widodo	Tanah Fasos 1.510 m ²

Sumber: Data Sekunder yang Diolah.

¹⁷¹ Lihat, Surat Perintah Gubernur DKI Jakarta Nomor 2679/-1.711.5 tentang Penggunaan Peta Rencana Rinci Tata Ruang Kecamatan Cengkareng, Kota Administratif Jakarta Barat, tertanggal 15 November 2011.

¹⁷² Lihat, Persetujuan Prinsip Penyesuaian dan Penataan Rencana Peruntukan Tanah dari Gubernur DKI Jakarta kepada PT Metland, Nomor 158/-1.711.531, tertanggal 14 Februari 2013; dan Persetujuan Gubernur DKI Jakarta tentang Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) kepada PT Metland, Nomor 159/-1.711.534, tertanggal 14 Februari 2014.

Perlu dikemukakan, bahwa PT MLD juga mengajukan revisi-revisi terhadap luas lahan dan bangunan yang ditempatinya untuk membangun GPR. Pada SIPPT tahap pertama (2005/2006), lantai bangunan untuk Perumahan Cluster dan Fasilitasnya seluas 55.565 m² dengan ketinggian 2 (dua) lapis. Pada SIPPT tahap kedua (2011), luas lantai bangunan direvisi menjadi 82.287 m² dengan ketinggian 16 (enam belas) lapis. Sedangkan pada SIPPT tahap ketiga (2013), luas lantai bangunan menjadi 130.178 m² dengan ketinggian 24 (dua puluh empat) lapis.

Jika dilihat bahwa biaya yang dikeluarkan oleh PT MLD pada SIPPT tahap pertama (2005/2006), memiliki selisih yang cukup jauh dengan biaya yang dikeluarkan pada pengurusan SIPPT tahap kedua (2011). Hal ini terjadi karena izin pada tahap pertama adalah untuk pembangunan rumah tinggal saja, sedangkan pada tahap kedua pengurusan izinnya untuk apartemen, ruko dan pasar modern, sehingga terjadi perluasan tanah dan peningkatan koefisien lantai bangunan (KLB). Jadi, izin untuk sebatas perumahan *cluster* relatif lebih murah biayanya dibandingkan dengan apartemen (plus ruko dan pasar modern di dalamnya). Satu hal, PT MLD mendapat bonus 15 persen lantai bangunan dan jumlah ketinggian lantai dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Tabel 5.2. *Jumah Unit, Luas, dan Harga Per-tipe GPR*

No.	Tipe	Apartment Green Palm Residence		
		Jumlah Unit	Luas (Sg)	Harga (Cash Keras)
1	1BR	187	21,00	320,000,000
3	1BRB	19	21,00	320,000,000
4	1BRC	25	21,00	320,000,000
5	1BRD	5	21,00	320,000,000
6	2BR	664	35,00	450,000,000
7	2BR+	40	38,00	450,000,000
8	2BRB	19	35,00	450,000,000
9	2BRC	25	35,00	450,000,000
10	2BRD	5	35,00	450,000,000
11	3BRA	66	60,00	690,000,000
12	3BRB	52	57,00	690,000,000
13	3BRC	41	54,00	690,000,000
14	3BRD	35	62,00	690,000,000
15	3BRE	2	56,00	690,000,000
Jumlah		1.185		

Sumber: PT Palem Propetindo, 2015.

Hal serupa tidak hanya dilakukan manajemen PT MLD dalam kasus GPR, tetapi juga pada proyek-proyek pembangunan gedung bertingkat lainnya milik PT MLD. Misalnya saja pada kasus MH, semula PT Metland hanya mendapat izin pembangunan gedung setinggi 8 (delapan) lantai dari Pemerintah DKI Jakarta. Di tengah perjalanan ia berubah menjadi 16 (enam belas) lantai. Kenyataannya, proyek Metland Horizon yang terletak di Jalan MT Haryono itu tetap berjalan dengan baik, dan membangun enam belas lantai.

Selain itu, dilakukan pula pada poyek Mega Kuningan. Semula Mega Kuningan mendapat izin dari Pemerintah DKI Jakarta untuk pembangunan gedung seluas 25.000 m² (dua puluh lima ribu meter persegi) dengan ketinggian 24 (dua puluh empat) lantai. Setelah pembangunan berjalan, tiba-tiba perencanaan berubah menjadi 50.000 m² (tiga puluh lima ribu meter persegi) dengan ketinggian 40 (empat puluh) lantai.

Sebelum Metland Horison dan Mega Kuningan, PT MLD juga membangun Metropolitan Tower di Jalan TB Simatupang, Jakarta Selatan. Perencanaan awal yang disetujui Pemerintah DKI Jakarta, Metropolitan Tower berlantai 16 (enam belas). Setelah proyek pembangunan berjalan, terjadi perubahan perencanaan. PT Metland memutuskan untuk membangun 24 lantai (dan ini kemudian terealisasi dengan baik). Padahal, bangunan setinggi itu kurang diperkenankan di kawasan sekitar Bandara Halim Perdanakusumah karena dapat mengganggu lalu lintas penerbangan. Menariknya, pihak AURI (Angkatan Udara Republik Indonesia) justru mengizinkan hingga 27 lantai. Tempat itu termasuk Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP). Mengapa PT Metland bisa mendapat rekomendasi dari pihak Angkatan Udara Republik Indonesia, dan kemudian juga disetujui Pemerintah DKI Jakarta untuk membangun gedung setinggi itu di KKOP?

Pertanyaannya, mengapa izin untuk SIPPT harus diajukan bertahap? Bagi manajemen PT Metland, mengajukan izin secara bertahap selain karena terdapat kondisi-kondisi obyektif – seperti luas dan penguasaan lahan yang belum mencapai target, pasar konsumen yang masih sedang dihitung, dan rencana pengembangan area bisnis – juga terdapat kondisi-kondisi subyektif menyangkut kreasi dan imajinasi-imajinasi bisnis tertentu. Hal ini sekaligus merupakan strategi dalam bisnis perumahan, sebab pembebasan tanah tidak bisa dilakukan sekali jalan melainkan dilakukan secara bertahap.

Menurut LVW:

“Biasalah, kalau orang bisnis itu tiba-tiba muncul kreasi-kreasi tertentu dalam kerangka memperkuat dan memluas usaha. Pembebasan tanahnya bertahap, dan pengajuan izin tidak perlu menunggu tanahnya dibebaskan semua terlebih dahulu untuk kemudian baru bergerak. Kita tidak boleh statis dan monoton. Kita punya banyak saingan, dan mereka juga terus berkreasi dan menawarkan hal yang baru-baru yang sekaligus membuat daya tarik tersendiri. Terus-terang PT Metland juga tidak ingin “ketinggalan kereta”. Bahwa kenyataan itu tidak selalu sejalan dengan apa yang ada di pemerintah atau aturan-aturan administratif di birokrasi pemerintah, itu masalah lain. Bisnis itu umumnya bergerak cepat, yang mungkin saja jauh melampaui apa yang dikerjakan dan dipersiapkan pemerintah.”¹⁷³

Dikatakan Linda, dalam mengurus dan memproses izin pembangunan superblok di Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, PT Metland tentu harus mengikuti semua ketentuan-ketentuan dan prosedur yang berlaku. Tetapi, satu hal, menurut LVW, kita ingin cepat, lancar, dan adanya kepastian-kepastian. Karena itu, jika kita menemui hambatan-hambatan yang datang dari birokrasi pemerintah, kita berusaha untuk menembus dan mengatasi hambatan-hambatan tersebut. Bagaimana caranya? *“Ya, dalam hubungan ini, kami juga harus pandai-pandai mencari celah dan peluang, agar semua berjalan baik, sekaligus semuanya juga mendapat manfaat”.*¹⁷⁴

Tetapi, menurut IJ, salah satu pengurus Partai Politik di DKI Jakarta, perizinan itu seringkali menjadi tempat dan obyek di mana pejabat-pejabat birokrasi bermain. Artinya, itu menjadi lahan bagi mereka untuk mengambil keuntungan pribadi,

¹⁷³ Wawancara dengan Linda Veronika Wijaya, *op.cit.*

¹⁷⁴ *Ibid.*

sedangkan orang-orang yang mengurus izin (dalam hal ini pengembang) tentu akan mendapatkan pelayanan yang baik. Lebih jauh IJ menyebutkan:

“Okelah, saya sulit membuktikan secara material atau katakanlah hitam di atas putih, tetapi perizinan itu memang salah satu “lahan basah” di DKI. Saya banyak mendapat cerita dari teman-teman pengusaha dan pengembang, kalau izin-izin pembangunan perumahan yang mereka urus bisa lancar tapi juga bisa tersendat-sendat. Lancar kalau saweran-nya ada, tersendat dan dipersulit kalau hanya polos-polos dan normal-normal saja. Saya kira, inilah bagian dari tindakan menyimpang yang masih tumbuh di pemerintahan kita, termasuk di DKI Jakarta. Dampak buruknya, kita bisa lihat di mana terjadi kerusakan dan ketidakberesan di mana-mana. Menurut saya, birokrasi dan para pengambil kebijakan di DKI Jakarta belum banyak mengalami perubahan. Mereka umumnya masih bermental lama. Boro-boro terjadi revolusi mental seperti sering dikatakan Presiden Jokowi, mental mereka memang agak rusak.”¹⁷⁵

Dalam proses pengurusan izin pembangunan superblok (apartemen), terdapat prosedur yang ditentukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Pengalaman manajemen PT MLD dalam proses tersebut seperti berikut.¹⁷⁶ Prosesnya dimulai dari pengurusan ke Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta untuk mendapatkan sertifikat tanah (lahan) di mana apartemen akan dibangun, juga untuk mendapatkan rekomendasi. Sertifikat dan rekomendasi dari BPN menjadi lampiran penting ketika mengajukan permohonan pendirian apartemen kepada Gubernur DKI Jakarta. Jika Gubernur memberikan persetujuan, maka terbitlah Surat Keputusan

¹⁷⁵ Wawancara dengan Indra Joseph (Pengurus Dewan Pimpinan Wilayah Partai Nasdem DKI Jakarta), tanggal 16 Desember 2014, di Jakarta.

¹⁷⁶ Berdasarkan wawancara dengan Bombi Sitondi (nama disamarkan, salah seorang staf direksi PT Metland), tanggal 26 Juni 2014, di Jakarta.

Gubernur yang disebut Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dan Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lahan (SP3L).

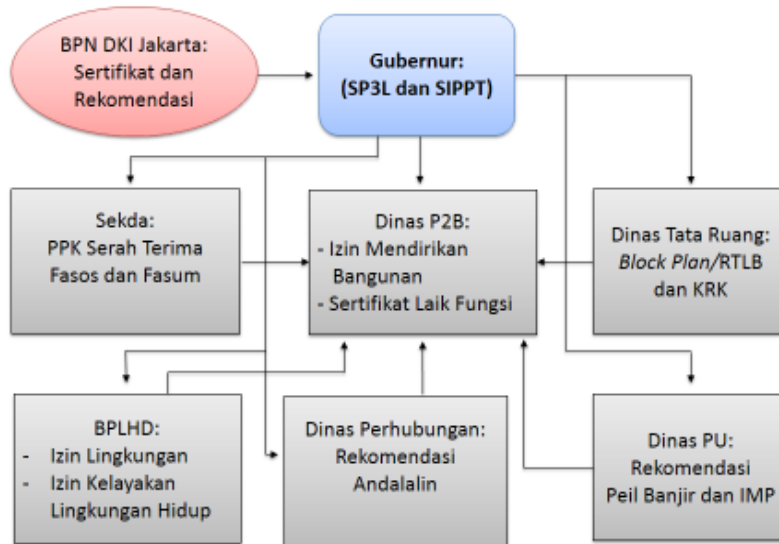
SIPPT dan SP3L menjadi bahan utama dan persyaratan mutlak yang harus dilampirkan dan ditunjukkan kepada seluruh dinas, badan, biro, dan berbagai instansi Pemerintah DKI Jakarta lainnya. Terhadap permohonan yang diajukan, maka dinas, badan, biro, dan instansi-instansi lainnya itu ada yang mengeluarkan izin, dan ada pula yang sifatnya memberikan rekomendasi. Dinas Tata Ruang, misalnya, mengeluarkan izin *block plan* atau yang lebih dikenal sebagai Rencana Tata Letak Bangunan (RTLB). Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Daerah mengeluarkan izin Analisis Dampak Lingkungan (Andal) dan izin lingkungan (menyangkut aspek sosial di sekitar lokasi apartemen yang akan dibangun). Kemudian Dinas Pekerjaan Umum mengeluarkan rekomendasi Peil Banjir serta Izin Mendirikan Prasarana (IMP), dan Dinas Perhubungan mengeluarkan rekomendasi Analisis Dampak Lalulintas (Andalalin).

Izin dan rekomendasi dari dinas-dinas dan badan tersebut menjadi bahan lengkap untuk mengajukan izin kepada Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (Dinas P2B) yang merupakan terminal akhir dari izin-izin. Dinas P2B kemudian menerbitkan dua macam izin, yakni Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau kelayakan lingkungan hidup, dan Izin Penggunaan Bangunan (IPB) atau disebut pula Sertifikat Laik Fungsi (SLF). IMB dan IPB tersebutlah yang digunakan untuk memulai melaksanakan proses pembangunan superblok (apartemen).

Proses dan prosedur pengurusan izin apartemen, sesuai pengalaman manajemen PT MLD dalam kasus pembangunan GPR, seperti terlihat pada gambar berikut.

Gambar 5.2. Proses dan Prosedur Pengurusan Izin Pembangunan Apartemen di DKI Jakarta

Gambar 4.2 Proses dan Prosedur Pengurusan Sertifikat Satuan Rumah Susun



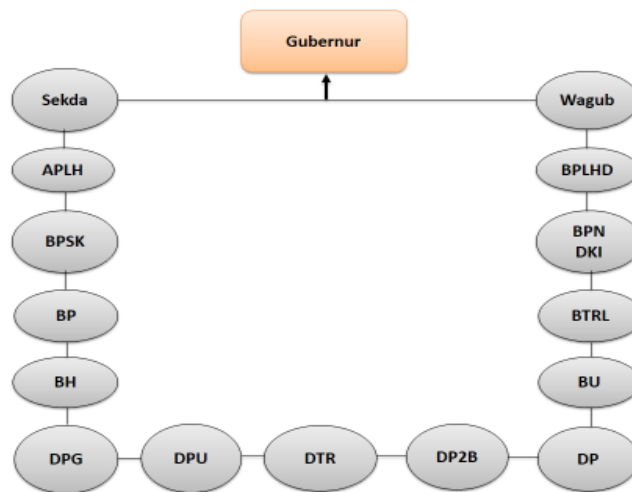
Keterangan

- SP3L : Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lahan
 SIPPT : Surat Izin Penunjukan Penggunaan Lahan
 RTLB : Rencana Tata Letak Bangunan
 KRK : Ketetapan Rencana Kota
 IMP : Izin Mendirikan Prasarana
 Andalalin : Analisis Dampak Lalulintas
 Andal : Analisis Dampak Lingkungan
 PPK : Perjanjian Pemenuhan Kewajiban.
 Fasos : Fasilitas Sosial
 Fasum : Fasilitas Umum

Berkaitan dengan proses dan prosedur tersebut, masih terdapat sejumlah badan, biro, dan pejabat lainnya di Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan perizinan pembangunan superblok (apartemen). Selain dinas dan badan yang disebutkan di atas, terdapat pula Biro Prasarana dan Sarana Kota, Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup, Biro Hukum Provinsi, Biro Pemerintahan, dan Biro Umum. Di samping itu

juga masih harus terkait dengan tupoksi Wakil Gubernur, Sekretaris Daerah, Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup, serta Biro Prasarana dan Sarana Kota. Semua lembaga pemerintah daerah yang disebutkan terakhir ini hanya sebatas memberikan rekomendasi dan paraf saja. Semuanya harus didatangi satu persatu untuk mendapatkan rekomendasi dan paraf, sehingga turut andil dalam memperpanjang proses perizinan.

Gambar 5.6. Lembaga Pemerintah Mata Rantai dalam Pengurusan Izin Pembangunan Apartemen di Provinsi DKI Jakarta



Keterangan

- Sekda : Sekretaris Daerah
- APLH : Asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup
- BPSK : Biro Prasarana dan Sarana Kota
- BP : Biro Pemerintahan
- BH : Biro Hukum
- BU : Biro Umum
- DPU : Dinas Pekerjaan Umum
- DTR : Dinas Tata Ruang
- DP2B : Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan
- DP : Dinas Perhubungan
- BTRL : Biro Tata Ruang dan Lingkungan
- DPG : Dinas Perumahan dan Gedung
- BPN : Badan Pertanahan Nasional (DKI)
- BPLHD : Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Daerah
- Wagub : Wakil Gubernur.

Pada saat pengurusan izin superblok, lembaga-lembaga pemerintah daerah tersebut menjadi bagian dari mata rantai perizinan. Sesuai tugas pokok dan fungsinya, setiap dinas, badan, biro, dan asisten itu memberikan tekanan pada aspek yang berbeda-beda terhadap rencana atau proposal pembangunan/pendirian rumah susun atau superblok yang diajukan pengembang. Mereka juga memiliki bobot peran yang berbeda-beda dalam konteks pengurusan izin superblok; ada yang perannya besar dan penting, tetapi ada pula yang seolah-olah diada-adakan sehingga membuat birokrasi menjadi sangat panjang, berbelit, dan berbiaya tinggi. Karena itu, pengembang (dalam hal ini PT MLD) harus berhubungan dengan semua lembaga tersebut untuk mendapatkan rekomendasi dan persetujuan.

Birokrasinya memang cukup panjang. Tapi tidak masalah sebenarnya sepanjang itu dipersiapkan untuk mengantisipasi masalah-masalah yang tak diinginkan. Pemerintah memang harus berhati-hati, cermat, dan melakukan pertimbangan komprehensif. Kalau saya sangat memaklumi sekaligus mendukung hal itu. Kami hanya berharap prosesnya berjalan normal dan tidak terlalu lama, karena bagaimanapun kita juga berpacu dengan waktu.¹⁷⁷

Selain SIPPT, terdapat pula pengurusan untuk sertifikat tanah dari BPN DKI Jakarta yang harus ada terlebih dahulu. Untuk mendapatkan sertifikat tanah, proses dan prosedurnya cukup panjang serta melibatkan dinas pemerintah yang lainnya, terutama Dinas Tata Ruang. Di samping itu, ada juga pengurusan untuk mendapatkan Sertifikat Satuan Rumah Susun (Sarusun) untuk pemilik setelah apartemen selesai dibangun. Pengurusan Sertifikat Sarusun melibatkan BPN DKI Jakarta (untuk pengukuran luas bangunan per-lantai), Dinas P2B, (untuk GPR turut melibatkan BPN Jakarta Barat untuk sekaligus sebagai lembaga yang berwenang menerbitkan

¹⁷⁷ Wawancara dengan Linda Veronika Wijaya, *op.cit.*

Sertifikat Sarusun), dan terakhir harus mendapatkan persetujuan Gubernur.¹⁷⁸

Sementara itu, staf di Biro Prasarana dan Sarana Kota Provinsi DKI Jakarta Mira Ratna, menyebutkan bahwa pengurusan izin untuk kepentingan pembangunan superblok harus sesuai dan mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh Perda dan Pergub, serta aturan-aturan teknis yang terkait lainnya. Jika tidak sesuai prosedur tentu sulit dilayani, dan setiap dinas atau biro serta badan pemerintah di DKI Jakarta memiliki tugas pokok dan fungsinya masing-masing dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Untuk urusan pembangunan perumahan, superblok, apartemen, dan yang sejenis, terdapat sejumlah dinas, badan, biro yang terkait di dalamnya. Menurut Mira Ratna, banyaknya lembaga pemerintah yang terlihat menunjukkan bahwa banyak aspek yang berkait dengan pembangunan rumah susun atau apartemen. Karena itu, tidak cukup jika hanya ditangani oleh satu atau dua instansi saja.¹⁷⁹

Biro Prasarana dan Sarana Kota, misalnya, mempunyai tugas melaksanakan perumusan kebijakan, mengkoordinasikan, memantau, mengevaluasi, dan membina pembangunan prasarana kota, sarana perumahan, pemukiman, gedung pemerintah daerah, sarana dan prasarana transportasi, utilitas, serta kelengkapan kota. Sedangkan fungsinya adalah:

1. penyusunan dana pelaksanaan Rencana Kerja dan Anggaran (RKA) Biro Prasarana dan Sarana Kota;
2. perumusan kebijakan pembangunan prasarana kota, sarana kota, perumahan, gedung pemerintah daerah, sarana transportasi, utilitas, dan kelengkapan kota;
3. pengkoordinasian pelaksanaan kebijakan pembangunan prasarana kota, sarana kota, perumahan, gedung

¹⁷⁸ Wawancara dengan Bombi Sitondi, *op.cit.*

¹⁷⁹ Wawancara dengan Mira Ratna (staf di Biro Prasarana dan Sarana Kota Provinsi DKI Jakarta), tanggal 26 Juni 2014, di Jakarta.

- pemerintah daerah, sarana transportasi, utilitas, dan kelengkapan kota;
4. pemantauan dan pengevaluasian pelaksanaan pembangunan prasarana kota, sarana kota, permukiman, gedung pemerintah daerah, sarana transportasi, dan kelengkapan kota;
 5. pembinaan pelaksanaan kebijakan pembangunan prasarana kota, sarana kota, perumahan, gedung pemerintah daerah, prasarana dan sarana transportasi, dan kelengkapan kota;
 6. pengelolaan kepegawaian, keuangan, barang dan ketatausahaan Biro Prasarana dan Sarana Kota; dan
 7. pelaporan dan pertanggungjawaban.¹⁸⁰

Berdasarkan tugas pokok dan fungsi tersebut, menurut Ratna, sesungguhnya sudah jelas apa yang harus dilakukan oleh Biro Prasarana dan Sarana Kota Provinsi DKI Jakarta. Dalam tupoksi tersebut, jelas ada kaitannya dengan pembangunan perumahan, superblok, dan yang berkaitan dengan itu. Sebab, perumahan dan permukiman merupakan bagian dari prasarana dan sarana kota. Karena itu, tentu izin untuk pendirian atau pembangunan prasarana dan sarana kota harus mendapat persetujuan Biro Prasarana dan Sarana Kota Provinsi DKI Jakarta.

Berkaitan dengan apa yang dikemukakan oleh Ratna tersebut, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta di masa kepemimpinan Fauzi Bowo, menyusun prosedur dan lembaga khusus untuk menangani pembangunan superblok. Untuk itu, diterbitkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1478 Tahun 2007 tentang Pembentukan Tim Koordinasi Daerah Percepatan Pembangunan Rumah Susun atau disebut pula Tim Pelaksana Daerah.

¹⁸⁰ *Ibid.*

Terdapat lima kelompok kerja dengan tugas pokok dan fungsinya masing-masing, yakni:

(a) Kelompok Kerja Bidang Tata Ruang, Pertanahan, dan Lingkungan Hidup, bertugas: [1] mendata dan menginventarisasi tanah negara yang dimungkinkan untuk digunakan dalam rangka percepatan pembangunan rumah susun di DKI Jakarta; [2] melakukan kajian strategis dan memberikan rekomendasi atas penyelesaian masalah pertanahan, penataan ruang, pengembangan kawasan, serta keserasian dengan lingkungan hidup; [3] menyiapkan usulan program terkait dengan penataan ruang, pertanahan dan lingkungan hidup, dalam rangka percepatan pembangunan rumah susun di Provinsi DKI Jakarta; dan [4] memberikan laporan kemajuan pelaksanaan tugas kepada Tim Koordinasi Daerah yang menjadi tanggung jawab kelompok kerja sesuai dengan bidangnya masing-masing.

(b) Kelompok Kerja Bidang Pembiayaan, Perpajakan dan Inventasi, bertugas: [1] melakukan kajian strategis dan memberikan rekomendasi atas penyelesaian masalah sistem pembiayaan, perpajakan dan inventasi; [2] melakukan kajian strategis dan memberikan rekomendasi atas kemungkinan-kemungkinan pemberian insentif atas pembiayaan, perpajakan dan investasi, dan biaya-biaya lain kepada pengembang dan pelaku usaha dalam penyelenggaraan pembangunan rusun; [3] menyiapkan usulan program terkait dengan pembiayaan, perpajakan dan investasi dalam rangka percepatan pembangunan rumah susun di Provinsi DKI Jakarta; dan [4] memberikan laporan kemajuan pelaksanaan tugas kepada Tim Koordinasi Daerah yang menjadi tanggung jawab kelompok kerja sesuai dengan bidangnya masing-masing.

(c) Kelompok Kerja Bidang Teknologi, Teknik Pembangunan, dan Infrastruktur, bertugas: [1] melakukan kajian strategis dan memberikan rekomendasi atas penyelesaian masalah

infrastruktur rumah susun yang mencakup prasarana, sarana, dan utilitas; [2] melakukan kajian atas peraturan perundang-undangan di bidang infrastruktur rumah susun, dan memberikan rekomendasi atas peraturan perundang-undangan yang diperlukan bagi percepatan pembangunan rusun; [3] melakukan kajian strategis dan memberikan rekomendasi terkait dengan keikutsertaan badan usaha dalam penyelenggaraan infrastruktur rumah susun; [4] mengidentifikasi teknologi dan teknik pembangunan rumah susun yang tepat guna; [5] melakukan evaluasi atas penerapan teknologi dan teknik pembangunan rumah susun di Provinsi DKI Jakarta; dan [6] memberikan laporan kemajuan pelaksanaan tugas kepada Tim Koordinasi Daerah yang menjadi tanggung jawab kelompok kerja sesuai dengan bidangnya masing-masing.

(d) Kelompok Kerja Bidang Perizinan dan Kemitraan bertugas: [1] melakukan kajian strategis dan memberikan rekomendasi atas penyelesaian masalah perizinan dan kemitraan terkait dengan pelaksanaan program percepatan pembangunan rumah susun; [2] membuat usulan kemudahan prosedur perizinan terkait; [3] merumuskan pola kerja sama/kemitraan antarpihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan program percepatan pembangunan rumah susun; [4] mengupayakan peningkatan kemitraan dalam pelaksanaan program percepatan pembangunan rumah susun; [5] melakukan kajian strategis dan memberikan rekomendasi terkait dengan keikutsertaan badan usaha; dan [6] memberikan laporan kemajuan pelaksanaan tugas kepada Tim Koordinasi Daerah yang menjadi tanggung jawab kelompok kerja sesuai dengan bidangnya masing-masing.

(e) Kelompok Kerja Bidang Sosialisasi, Pendampingan dan Promosi, bertugas: [1] melakukan kajian strategis atas masalah sosialisasi, pendampingan dan promosi; [2] merumuskan metode sosialisasi, pendampingan dan promosi terkait

pelaksanaan program percepatan pembangunan rumah susun di wilayahnya masing-masing; [3] menyiapkan informasi dan bahan sosialisasi, pendampingan dan promosi lainnya tentang program percepatan pembangunan rumah susun; [4] membantu Tim Koordinasi melaksanakan sosialisasi program dan pendampingan kepada kelompok masyarakat yang terkait dan promosi terkait pelaksanaan program percepatan pembangunan rumah susun; dan [5] memberikan laporan kemajuan pelaksanaan tugas kepada Tim Koordinasi Daerah yang menjadi tanggung-jawab kelompok kerja sesuai dengan bidangnya masing-masing.¹⁸¹

Cukup panjangnya mata rantai birokrasi dalam pengurusan izin pembangunan superblok, tidak saja menuntut pada cukup beratnya persyaratan administrasi yang harus dipenuhi oleh pengembang, serta besarnya *cost* yang harus dikeluarkan, juga berdampak pada cukup lamanya proses yang ditempuh hingga ke tingkat terbitnya Izin Mendirikan Bangunan dan Sertifikat Laik Fungsi dari Dinas P2B. Pengalaman PT MLD menunjukkan, proses pengurusan izin pembangunan superblok biasanya berlangsung hampir satu tahun atau bahkan ada yang sampai setahun lebih. Meskipun juga dalam beberapa kasus, prosesnya dapat dipercepat tetapi tidak bisa atau tidak boleh memotong mata rantai birokrasi. Dengan kata lain, dapat dipersingkat dari sisi waktu, tetapi prosedur dan mata rantai birokrasi tetap harus dilalui semuanya. Pengalaman PT MLD, proses perizinan dapat dipersingkat menjadi enam bulan, dan itu membutuhkan biaya cukup besar. Itu pun ada komponen-komponen tertentu yang harus disisakan dulu (seperti Andal dari BPLHD) dan menunggu selesai diproses selama kurang lebih setahun.

¹⁸¹ Lihat, Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1478 tahun 2007 tentang Pembentukan Tim Koordinasi Daerah Percepatan Pembangunan Rumah Susun, Lampiran III.

Soal cukup panjangnya mata rantai dan lamanya proses pengurusan izin superblok atau apartemen di Jakarta turut dikeluhkan oleh kelompok pengembang lain seperti Grup Tolaram (pemilik apartemen Arzaria, di kawasan Tendea). Menurut Direktur Grup Tolaram Sonny Asmawi, proses perizinan pembangunan proyek properti di Indonesia, termasuk Jakarta, lama dan tidak efisien. Menurutnya, selain perizinan, kendala lain adalah risiko regulasi. Di samping itu, semua kawasan bisa dibangun apa saja, tidak ada pembatasan atau zonasi yang jelas, sehingga persaingan pun menjadi tidak sehat.¹⁸² Bahkan, menurut Menteri Pekerjaan Umum dan Pembangunan Infrastruktur Basuki Hadimulyono, ada 28 (dua puluh delapan) izin yang harus dilalui pengembang. “*This is impossible*”, kata Menteri Basuki di depan Rapat Kerja Nasional Real Estate Indonesia pada 19 November 2014.¹⁸³

Di pihak lain, pelaku bisnis (pengembang) seperti PT MLD ingin segera mendapatkan kepastian dan seperti berkejaran dengan waktu untuk mengerjakan proyek dan memburu keuntungan. Untuk itu, pelaku bisnis kurang bisa menerima dan kurang sabar terhadap pelayanan birokrasi yang panjang, berbelit-belit, dan kurang memberikan kepastian. Dalam hal dan situasi semacam itulah terbuka peluang bagi terjadinya hubungan-hubungan *kongkalikong* antara pejabat birokrasi yang memberikan pelayanan dan pengembang yang membutuhkan pelayanan.

Hubungan *kongkalikong* tersebut sesungguhnya dapat dikatakan sudah memasuki arena tindakan koruptif. Bagaimanapun, sebagai dikatakan Ganie-Rochman dan Achwan, korupsi kadang-kadang merupakan bagian dari sistem norma masyarakat. Anggota masyarakat biasa terlibat dalam aksi korupsi, misalnya dengan memberikan sogokan

¹⁸² Lihat, “Perizinan Properti di Indonesia Tidak Efisien”, dalam www.kompas.com edisi 4 November 2014 (diakses 6 November 2014).

¹⁸³ Lihat, “Ada 28 Izin untuk Pengembang”, dalam www.kompas.com edisi 19 November 2014 (diakses 19 November 2014).

atas pelayanan publik. Maka dalam hal ini, aktor yang korup – sebagai pelanggar norma– tidak bersifat isolatif.¹⁸⁴

Di era desentralisasi dan otonomi, di mana daerah memiliki kebebasan luas untuk menentukan kebijakan pembangunannya, serta berbagai macam aturan main lainnya, termasuk dalam konteks ekonomi dan bisnis, maka peluang untuk melakukan *kongkalikong* antara aparatur pemerintah daerah dengan pelaku bisnis menjadi semakin terbuka.

Hal ini sekaligus berkaitan dengan apa yang disebut oleh Muttalib dan Khan sebagai adanya peningkatan keterlibatan pemerintah di dalam aktivitas kesejahteraan, di mana birokrasi kemudian menjadi faktor politik penting dalam negara modern. Lebih jauh dikatakan, semua organ politik tergantung pada birokrasi untuk artikulasi kebijakan dan untuk proses implementasi di samping fungsi keseharian. Birokrasi pusat karena dekat dengan pusat kekuasaan memainkan peran penting di dalam hubungan dengan otoritas-otoritas lokal, baik di negara maju maupun di negara sedang berkembang. Di negara-negara berkembang seperti India dan yang lain di mana birokrasi berfungsi sebagai mekanisme kontrol, persaingan tidak sehat di antara elemen-elemen demokratis dan birokratis telah disuntikkan, yang memaksakan fungsi otoritas lokal. Di beberapa negara seperti India dan Prancis, terdapat penyandaran terlalu berat pada birokrasi dan seringkali permasalahan yang bersifat politis dipecahkan melalui birokratisasi.¹⁸⁵

Seperti disebutkan di atas, terdapat biaya yang harus ditanggung oleh PT MLD sebagai pihak yang mengajukan permohonan izin pendirian apartemen GPR. Setiap tahap permohonan izin ada biayanya sendiri-sendiri, dan itu resmi

¹⁸⁴ Lihat, Meuthia Ganie-Rochman dan Rochman Achwan. 2015. *Sosiologi Korupsi: Isu, Konsep, dan Perdebatan*. Jakarta: UI-Press, hal. 160.

¹⁸⁵ M.A. Muttalib dan Mohd. Akbar Ali Khan. 2013. *Theory of Local Government (Teori Pemerintahan Lokal)*. Jakarta: MIPI, hal. 118.

sifatnya. Biaya resmi itu diserahkan ke Kas Daerah, bukan kepada dinas-dinas yang mengeluarkan izin.

Akan tetapi, selain biaya resmi (*legal cost*) tersebut terdapat pula biaya tidak resmi (*illegal cost*) yang harus diberikan kepada semua dinas, badan, biro, dan asisten di Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Pada dinas, badan, biro, dan asisten tersebut bukan hanya biaya untuk pimpinannya melainkan juga untuk setiap pejabat atau pegawai atau staf yang dilewati dalam pengurusan izin. Besarnya biaya juga beragam, tergantung dinasnya dan posisi pejabat bersangkutan.

Menurut Bombi Sitondi, Biaya tidak resmi sebetulnya cukup besar, hampir sama dengan biaya resmi. Bahkan ada kalanya lebih besar daripada biaya resmi. Kalau biaya resmi sudah jelas dan terukur, dan uangnya disetor ke Kas Daerah. Sedangkan biaya tak resmi jumlahnya tidak pasti, dan diserahkan ke pejabat-pejabat. Besarnya juga tergantung pejabatnya, juga dinasnya. Lihat dan hitung saja berapa instansi dan pejabat serta staf-staf mereka yang harus dilayani. Semuanya harus dikasih bingkisan, tidak satu pun yang boleh terlewatkan. Bingkisan itu untuk pribadi-pribadi, bukan untuk kepentingan dinasnya. Biaya (tak resmi) yang paling besar adalah untuk Dinas P2B dan Dinas Tata Ruang, antara lain karena harus ada pengukuran dan pemeriksaan lapangan. Jika tidak diberi bingkisan (uang), urusan kita menjadi tidak lancar. Uang-uang itu biasanya diberikan pada saat proses atau saat tanda tangan izin atau rekomendasi.¹⁸⁶

Menurut Bombi Sitondi, biaya tidak resmi yang dikeluarkan oleh PT MLD dalam pengurusan izin pembangunan GPR cukup besar. Pada SIPPT tahap pertama, biaya untuk pejabat-pejabat tidak dari seratus juta rupiah. Sedangkan pada SIPPT tahap

¹⁸⁶ Wawancara dengan Bombi Sitondi, *op.cit.*

kedua dan ketiga masing-masing lima ratus juta rupiah. Jadi, keseluruhannya lebih dari satu miliar rupiah.

Tabel 5.3. Biaya Tidak Resmi dalam Proses Perizinan

Tahun dan Tahap	Biaya	Keterangan
2005/2006: Tahap I	Rp 100.000.000	Relatif murah karena hanya untuk izin rumah tinggal
2011: Tahap II	Rp 500.000.000	Mahal karena peruntukan mengalami perubahan dari rumah tinggal ke perkatoran, apartemen, dan ruko
2013: Tahap III	Rp 500.000.000	Mahal karena ada perluasan tanah dan peningkatan koefisien lantai bangunan

Sumber: Data primer yang diolah.

Kenyataan seperti itulah yang juga turut disinyalir oleh ahli pemerintahan dan hukum ekonomi Rose-Ackerman dalam konteks pelayanan birokrasi di banyak negara di dunia. Menurutnya, waktu adalah uang, sehingga perusahaan dan perorangan akan membayar (suap) guna menghindari keterlambatan. Di banyak negara, telepon, paspor, surat izin mengemudi, tidak dapat diperoleh dengan cepat tanpa penyuaipan. Terkadang pelayanan hanya tersedia bagi mereka yang korup tetapi bukan warga yang sabar dan jujur.¹⁸⁷

Susan-Ackerman menyebut sejumlah contoh di mana di negara-negara yang teramat korup, para menajer menghabiskan banyak waktu untuk berurusan dengan pegawai negeri. Dikatakan, dalam survei masyarakat bisnis dari sejumlah negara, Ukraina merupakan kasus yang paling

¹⁸⁷ Susan Rose-Ackerman. 2010. *Korupsi dan Pemerintahan: Sebab, Akibat, dan Reformasi* (penerjemah Toenggoel P. Siagian). Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, hal. 19.

ekstrem. Pada tahun 1996, para pemilik dan manajer senior menghabiskan sekitar 30 persen dari waktu mereka untuk berhubungan dengan para petugas. Di tempat lain, persentase ini bervariasi dari 7 persen di El Salvador hingga 15 persen di Lithuania dan Brazil. Dikatakan Rose Ackerman, pembayaran memberikan insentif kepada para pegawai negeri untuk memperhatikan orang yang menghargai waktu dan untuk bekerja dengan cepat.¹⁸⁸

Beberapa pengalaman lain PT MLD juga menunjukkan bahwa izin yang sudah diterbitkan Gubernur dapat diperbarui jika terjadi perubahan-perubahan perencanaan di tengah jalan. Sebuah rencana atau proposal pembangunan superblok yang sudah diterbitkan izinnnya oleh Gubernur serta mendapat IMB dan izin laik fungsi dari Dinas P2B kemudian siap untuk dibangun, dapat dilakukan pembaruan izin kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, misalnya karena terjadi perubahan peruntukan dan perluasan lahan atau terjadi perubahan pada ketinggian dan jumlah lantai.

Kebijakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menyangkut perumahan dan permukiman (dan dengan sendirinya juga berkaitan dengan masalah tata ruang), perubahan rencana pada pembangunan superblok yang sudah berjalan memang bisa dilakukan dan ada peluang untuk melakukan hal itu. Hanya saja, ia bukan sesuatu yang mudah, dan tidak semudah pengurusan izin awal. Dengan kata lain, jika sebuah perusahaan pengembang sudah mendapat izin, maka apa yang tercantum di dalam izin itulah yang harus dilaksanakan. Jika terjadi perubahan dan mengajukan izin perubahan rencana setelah proyek superblok dikerjakan, maka harus didasarkan pada alasan yang kuat dan jelas.

Dalam berbagai kasus yang dialami dan dilakukan PT MLD, izin perubahan itu selalu bisa dilakukan. Jauh sebelum kasus GPR,

¹⁸⁸ *Ibid*, hal. 20

ada kasus Metland Horison, misalnya, semula PT MLD hanya mendapat izin pembangunan gedung setinggi 8 (delapan) lantai dari Pemerintah DKI Jakarta. Di tengah perjalanan ia berubah menjadi 14 (empatbelas) lantai. Kenyataannya, proyek Metland Horison yang terletak di Jalan MT Haryono itu tetap berjalan dengan baik, dan membangun empatbelas lantai.

Selain itu, pada proyek pembangunan gedung bertingkat milik PT MLD yang lain yakni Mega Kuningan juga terjadi persoalan yang sama. Semula Mega Kuningan mendapat izin dari Pemerintah DKI Jakarta untuk pembangunan gedung perkantoran seluas 25.000 m² (dua puluh lima ribu meter persegi) dengan ketinggian 16 (enam belas) lantai. Setelah pembangunan berjalan, tiba-tiba perencanaan berubah menjadi 50.000 m² (lima puluh ribu meter persegi) dengan ketinggian 40 (empat puluh) lantai. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tetap bisa memberikan izin sesuai dengan yang diajukan PT MLD.

Sebelum itu, ada proyek Metropolitan Tower di Jalan TB Simatupang, Jakarta Selatan. Perencanaan awal yang disetujui Pemerintah DKI Jakarta, Metropolitan Tower berlantai 16 (enambelas) dengan luas bangunan 43.000 m². Setelah proyek pembangunan berjalan terjadi perubahan perencanaan, PT MLD memutuskan untuk membangun 24 (dua puluh empat) lantai dengan luas bangunan 65.000 m², dan ini kemudian terealisasi dengan baik. Padahal, bangunan setinggi itu sebenarnya kurang diperkenankan di kawasan tersebut karena cukup dekat dengan area Bandara Halim Perdanakusuma sebab dikhawatirkan dapat mengganggu lalu lintas penerbangan. Menariknya, pihak AURI (Angkatan Udara Republik Indonesia) justru mengizinkan hingga 27 lantai. Tempat itu termasuk Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP). Mengapa PT MLD bisa mendapat rekomendasi dari pihak Angkatan Udara Republik Indonesia

dan kemudian juga disetujui Pemerintah DKI Jakarta untuk membangun gedung setinggi itu di KKOP? (Jawaban terhadap pertanyaan ini, dirangkai dalam penjelasan pada bagian dari bab ini).

Menurut Mira Ratna, terbuka kemungkinan untuk terjadinya perubahan atau pembaruan izin sebuah superblok atau rumah susun. Kebijakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta membuka peluang untuk melakukan hal itu. Namun demikian, harus disertai dengan alasan yang kuat dan masuk akal yang diajukan oleh kalangan pengembang serta bersifat tidak mengganggu atau merusak lingkungan. Tetapi hal itu biasanya jarang terjadi. Menurutnya, bagaimana pun sebuah proyek superblok biasanya sudah memiliki perencanaan dan perhitungan yang jelas dan terukur. Jarang sekali mereka mengubahnya ketika proyek itu sudah berjalan. Tetapi ketika harus terjadi perubahan izin pendirian bangunan superblok, adakah prosedur tersendiri untuk itu. Ratna menyebutnya ada, tetapi tidak mudah. Ada proses panjang tersendiri yang harus dilalui, dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tidak bisa sembarangan untuk hal itu.¹⁸⁹

Apa yang dikatakan Ratna sejalan dengan yang dikemukakan oleh Didik Suryanto, seorang pejabat di Sekretariat Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta. Menurut Suryanto, pengurusan izin mendirikan bangunan, juga perumahan dan permukiman sudah ada aturan dan prosedurnya. Jika ketentuan-ketentuan yang disyaratkan dalam aturan dan prosedur itu terpenuhi, maka izin akan diterbitkan. Menurut Suryanto, tidak ada sesuatu yang sulit apalagi sengaja disulit-sulitkan dalam pelayanan publik di pemerintahan DKI. Semuanya normal-normal saja. Terkait dengan pengembang ingin mendirikan perumahan, superblok atau apartemen jelas ada ketentuan-ketentuannya. Nah, ketentuan itu yang harus dipenuhi. Jika sudah terpenuhi, maka kami akan segera memprosesnya.

¹⁸⁹ Wawancara dengan Mira Ratna, *op.cit.*

Cuma, untuk izin perumahan dan permukiman, apalagi apartemen atau superblok, izinya dari sejumlah dinas terkait. Ada Dinas Perumahan dan Gedung, ada Dinas Tata Ruang, ada Dinas P2B, ada Badan Pertanahan, ada Biro Prasarana dan Sarana Kota, ada Dinas Lingkungan. Pada masing-masing dinas dan badan itu memiliki item ketentuan sendiri sesuai tupoksinya. Izinya sendiri dikeluarkan oleh Gubernur. Izin Gubernur menjadi dasar bagi pengurusan ke tingkat dinas-dinas dan badan terkait. Jika semuanya lengkap dan tak ada masalah maka dengan segera Dinas P2B menerbitkan IMB.¹⁹⁰

Adanya peluang-meskipun cukup sulit dan rumit- untuk melakukan perubahan izin, serta tersedianya prosedur formal di birokrasi, itulah tampaknya yang dimanfaatkan kalangan pengembang besar seperti PT MLD dalam rangka mendapatkan legalitas bagi upaya memperoleh keuntungan besar dari proyek superblok yang dikerjakan. Mengapa mesti terjadi perubahan rencana pembangunan di tengah jalan, dan mengapa tidak dari awal saja berada pada luas dan tinggi yang maksimal? Menurut Bombi Sitondi, staf direktur di PT MLD, terkadang tidak bisa seperti itu.

Ada beberapa hal yang mesti diperhitungkan dan beberapa faktor yang turut mempengaruhi. Pertama, soal lahan, di tahap awal kita hanya mampu membebaskan sekian ratus atau ribu meter lahan, padahal kita merencanakan keseluruhannya lebih dari itu. Dengan begitu, sisanya yang belum bisa dibebaskan akan menyusul. Kedua, soal lokasi, di mana ada lokasi-lokasi tertentu tidak diperbolehkan sebuah bangunan bertingkat sampai ketinggian tertentu. Pada saat mengajukan izin awal sebuah perusahaan pengembang harus mematuhi. Tetapi ketika sudah berjalan, perusahaan dapat saja mencari berbagai informasi soal mengapa di lokasi itu dilarang ada gedung

¹⁹⁰ Wawancara dengan Didik Suryanto (pejabat di Sekretariat Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta), tanggal 2 Juli 2014, di Kantor Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta.

sampai ketinggian tertentu. Apa alasannya dan benarkah demikian. Jika diperoleh penjelasan bahwa sebenarnya masih memungkinkan mencapai ketinggian tertentu, maka pengembang pun mengajukan izin perubahan ke pemerintah provinsi. Pengembang tentu harus memberikan konvensasi tertentu dalam rangka perubahan izin tersebut.¹⁹¹

Sebagaimana dikemukakan di atas, bahwa proses pengurusan izin GPR oleh PT MLD berlangsung bertingkat-tingkat. Artinya, ada izin awal untuk mendirikan bangunan superblok, kemudian ada izin perubahan dalam rangka memperluas area dan jangkauan usaha. Diketahui, PT MLD sampai tiga kali memperbarui izin hanya untuk pembangunan superblok GPR, dan itu dilakukan pada periode tiga rezim (Gubernur) yang berbeda. Semula GPR hendak dibangun 18 (delapan belas) lantai kemudian berkembang menjadi 24 (dua puluh empat) lantai. Proyek pembangunan superblok mewah itu sampai saat ini masih berlangsung dan memasuki tahap penyelesaian.

Pertanyaannya, bagaimana proses perubahan tersebut terjadi? Bagaimana PT MLD menegosiasikan kepentingannya dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam bisnis superblok? Dalam bentuk pertanyaan lain, apa yang sebenarnya terjadi dalam proses pengurusan izin superblok dan apakah terjadi hubungan transaksional atau *kongkalikong* antara PT MLD dan kalangan pejabat di birokrasi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta?

Menurut penuturan Bombi Sitondi, perubahan perencanaan dapat dilakukan dan pemerintah provinsi mengizinkannya, meskipun hal itu bukanlah sesuatu yang mudah dilakukan. Izin perubahan rencana mendapat persetujuan sebenarnya tergantung kepiawaian manajemen pengembang dalam melobi pejabat-pejabat yang berwenang. Ada banyak pejabat

¹⁹¹ Wawancara dengan Bombi Sitondi, *op.cit.*

terkait yang harus didatangi dan dilobi. Prosedurnya cukup panjang dan melelahkan. Menurut Bombi, *“tetapi kita memang punya orang khusus untuk pekerjaan seperti itu yang datang dan lobi ke pejabat-pejabat birokrasi itu. Orang kita itu tentu saja punya kepandaian dan kiat-kiat tersendiri dalam melobi pejabat. Terus terang saja, datang dan lobi ke para pejabat birokrasi bukan sekadar datang begitu saja. Kita harus bawa “genggaman” ke mereka. Genggamannya apa? Ya, tahu sendirilah. Kita punya pelobi yang piawai dan selalu memuaskan hasil kerjanya. Tapi betapa pun itu, tanpa “genggaman” tadi tidak mungkin semua lancar. Ibarat kata iklan sebuah produk beberapa tahun lalu, dengan (genggaman itu) kita menembus batas. Namun, harus saya katakan dengan tegas, kami sama sekali tidak menyuap pejabat. Kami hanya merespons apa yang diminta oleh para pejabat birokrasi itu. Permintaan itu memang tidak resmi. Tetapi jika tidak memenuhinya, maka proyek kami akan berantakan. Singkat kata, kami hanya ingin prosesnya lancar.”*¹⁹²

Kekuatan bingkisan (wujudnya antara lain berupa materi) menjadi instrumen penting dalam upaya mengubah rencana semula dari sebuah pembangunan rumah tinggal menjadi pembangunan superblok yang sebelumnya sudah mendapat izin atau persetujuan pemerintah provinsi. Melakukan negosiasi, dalam arti mendatangi dan melobi pejabat-pejabat birokrasi tidak hanya pada dinas tertentu saja melainkan beberapa dinas terkait yang sudah diatur dalam prosedur formal pengurusan izin. Pejabat yang dilobi juga bertingkat-tingkat, mulai dari pejabat tingkat kelurahan (dalam rangka pembebasan lahan/tanah) sampai pejabat tingkat provinsi. Dalam satu dinas saja ada beberapa meja yang mesti dilewati.

Petugas PT MLD sudah sangat tahu dan hafal bagaimana cara melobi para pejabat itu. Sebaliknya, para pejabat bersangkutan juga tahu bagaimana caranya agar PT MLD segera tanggap

¹⁹² Wawancara dengan Bombi Sitondi, *op.cit.*

untuk mendorong kelancaran pekerjaan pengurusan izin perubahan pembangunan superblok. Karena sudah biasa, kedua pihak tentu tahu tugas serta “hak dan kewajiban” masing-masing. Kalau “genggaman” itu berupa materi, maka pertanyaannya, kapan dan di mana materi itu diserahkan? Menurut Bombi, *“kita memang saling membutuhkan. Kapan dan di mana isi “genggaman” diberikan tentu ada waktu dan tempatnya sendiri. Semuanya tidak boleh vulgar. Kami sadar, kami sedang melobi pejabat yang memiliki kewenangan tertentu, dan kami punya kepentingan pada kewenangannya itu. Jadi, ada cara-cara yang baik dan tempat-tempat yang pantas untuk itu. Yang pasti, pada saat izin dan rekomendasi ditandatangani, maka uangnya harus sudah siap pada waktu juga. Banyak hal juga yang harus dipertimbangkan di dalamnya. Dengan itu kita ingin lancar, cepat, dan sama-sama mendapatkan manfaat. Kita tidak ingin rugi sama sekali apalagi menjadi korban. Karena itu, tentu ada aspek kehati-hatian. Tidak sembrono saja. Nah, petugas kami jelas sudah sangat mengerti itu.”*¹⁹³

Bagi Said Hamdani, Anggota Komisi Pembangunan DPRD DKI Jakarta, kenyataan tersebut tetap berlangsung dan akan terus berlangsung selama tidak ada ketegasan dari pemimpin eksekutif, dalam hal ini Gubernur. Kebijakan Gubernur dalam masalah ini haruslah tegas dan keras. Menurut Hamdani, pertama-tama aturannya harus betul-betul jelas dan baik terlebih dahulu. Ini tugas pemerintah daerah untuk melakukannya. Selanjutnya aturan-aturan tersebut harus ditegakkan dengan baik disertai mekanisme pengawasan yang pasti, terus-menerus, dan terbuka. Jangan sebatas ada aturan saja tanpa implementasi yang jelas apalagi tanpa pengawasan yang intens, konsisten, dan berkelanjutan yang dilakukan oleh aparat yang berintegritas. Menurutnya, Pemda DKI masih

¹⁹³ *Ibid.*

lemah dan kurang bersungguh-sungguh dalam soal ini, sehingga gampang terjadi penyimpangan di mana-mana.¹⁹⁴

Kondisi semacam itu, tampaknya dapat dipahami sebagai apa yang digambarkan Giddens di mana di dalam interaksi sosial terjadi saling ketergantungan antara bentuk-bentuk interaksi dan struktur sosial yang dibentuk. Menurut Giddens, terdapat tiga bentuk interaksi sosial yang dominan di dalam masyarakat, yaitu komunikasi, kekuasaan, dan moralitas. Pemaknaan akan apa yang dilakukan dan dikatakan bisa lepas dari kerangka penafsiran. Kerangka penafsiran ini tidak lepas dari tatanan pengetahuan yang menjadi struktur pemaknaan suatu komunitas.

Demikian pula sebaliknya, struktur pemaknaan suatu komunitas membentuk tatanan pengetahuan. Interaksi kekuasaan sangat ditentukan oleh fasilitas yang dimiliki. Semakin memiliki beragam fasilitas, akan semakin meningkatkan kemampuan di dalam mempengaruhi perilaku pihak-pihak lain atau kemampuan dominasinya. Akhirnya, semua tindakan, terutama kekuasaan, selalu membutuhkan dasar pembenaran. Kerangka ini masuk di dalam interaksi moralitas. Dasar pembenaran tindakan atau kekuasaan itu diperoleh dengan mengacu pada norma (hukum, tradisi, agama, aturan, kebiasaan). Ketiga interaksi (komunikasi, kekuasaan, dan moralitas) dan struktur yang dibentuk (pemaknaan, dominasi, legitimasi) merupakan satu kesatuan.¹⁹⁵

Dapat dipahami kemudian bahwa PT MLD dalam usahanya mendapatkan legalitas membangun superblok GPR di Duri Kosambi tidak semata-mata menempuh prosedur legal birokrasi saja, tetapi juga menempuh cara-cara lain seperti

¹⁹⁴ Wawancara dengan Said Hamdani (Anggota Komisi Pembangunan DPDR DKI Jakarta), tanggal 9 Januari 2015, di Jakarta.

¹⁹⁵ Lihat, Haryatmoko. 2011. *Etika Publik untuk Integritas Pejabat Publik dan Politisi*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hak. 57.

melakukan lobi dan hubungan khusus dengan pejabat-pejabat birokrasi terkait untuk mempercepat proses perizinan, serta untuk melakukan perubahan terhadap izin sebelumnya dalam rangka perluasan area superblok. Lobi dan hubungan khusus, dalam konteks ini, terjadi transaksi-transaksi tertentu di mana antarpihak saling mendapatkan keuntungan. Pihak PT MLD mendapatkan kelancaran serta kemudahan dalam proses perizinan dan mengantongi izin yang diperlukan, sedangkan pihak pejabat birokrasi mendapatkan fasilitas-fasilitas tertentu dari PT MLD. (Menurut Bombi,¹⁹⁶ fasilitas itu dapat berupa uang atau potongan harga yang cukup signifikan jika pejabat bersangkutan mengambil kredit perumahan yang dikelola oleh PT MLD).

Proses pengurusan izin pendirian superblok oleh PT MLD sebenarnya menempuh prosedur yang normal sesuai tata cara yang diberlakukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Kepada dinas mana dan kepada biro mana yang dituju dalam pengurusan izin tersebut sudah jelas. Dinas-dinas terkait yang dipersyaratkan oleh aturan semuanya ditempuh dengan baik oleh manajemen PT MLD. Berkaitan dengan ini, tugas pokok dan fungsi dinas-dinas pemerintah yang berwenang dalam masalah perizinan pendirian apartemen atau superblok jelas pula adanya. Seberapa besar retribusi yang menjadi kewajiban PT MLD jika izin yang diajukan mendapat persetujuan juga sudah jelas. Persoalan yang tidak pernah jelas dalam pengurusan izin pendirian superblok di DKI Jakarta adalah apakah izin itu dapat disetujui dan berapa lama izin tersebut keluar.

PT MLD merasa jika pada pengurusan awal atau yang pertama saja sudah cukup berbelit, lama, dan kurang ada kepastian, maka pada pengurusan izin berikut untuk perluasan area dan perubahan rencana biasanya lebih sulit dan rumit. Prosedur yang ditempuh sama antara izin yang satu dengan izin-izin

¹⁹⁶ Wawancara dengan Bombi Sitondi, *op.cit.*

berikutnya. Khusus menyangkut pengurusan izin berkait dengan perubahan rencana, PT MLD memiliki cukup banyak pengalaman tentang itu, sebagaimana telah dikemukakan di bagian 5.3. di atas.

Masalahnya, di birokrasi muncul faktor “sulit”. Maksudnya, birokrasi atau pejabat-pejabat birokrasi mendefinisikan izin perubahan sebagai sesuatu yang tidak mudah meskipun ada peluang untuk melakukannya. Menurut Bombi, sebagai pebisnis, tidak boleh kehilangan akal dan harus mencari cara agar faktor sulit itu menjadi tidak sulit. Untuk itu, pengembang harus memberikan kompensasi-kompensasi tertentu. Bombi menuturkan, ada perbedaan kompensasi antara di zaman Sutiyoso dan Fauzi Bowo dengan zaman Jokowi-Ahok. Kalau di zaman Sutiyoso dan Fauzi Bowo, kompensasi itu berupa “genggaman” kepada para pejabat DKI hingga level tertinggi. Selain itu, ada kompensasi berupa pembangunan fasilitas umum yang ditentukan oleh pemerintah provinsi. Sedangkan di zaman Jokowi-Ahok, kompensasi dalam bentuk “genggaman” hanya bergerak sampai pejabat birokrasi tingkat tertentu saja, tidak sampai ke tingkat tinggi. Tetapi kompensasi dalam bentuk pembangunan fasilitas umum justru cenderung lebih besar di zaman Jokowi-Ahok dibandingkan dengan zaman Sutiyoso dan Fauzi Bowo.¹⁹⁷

Dari beberapa penjelasan tersebut menunjukkan bahwa dalam rumusan prosedur formal pelayanan publik, termasuk dalam hal pengurusan izin pembangunan superblok, sudah jelas dan rasional. Tetapi, dalam praktik pelayanan, prosedur formal tersebut seringkali hanya sebatas alur yang bersifat administratif. Masih ada hal-hal lainnya yang harus dipenuhi, dan hal itu sifatnya tidak tertulis atau tidak resmi, namun justru sangat menentukan bagi terbitnya sebuah izin pembangunan superblok. Hal-hal lain yang dimaksudkan di sini adalah pelayanan kalangan pengembang (yang

¹⁹⁷ *Ibid.*

membutuhkan izin) kepada pejabat-pejabat birokrasi yang terkait. Pelayanan itu dapat berupa pemberian fasilitas tertentu atau uang pelicin oleh pengembang kepada para pejabat birokrasi.

Bagi pengamat ekonomi perkotaan Nuzul Achjar, birokrasi yang panjang, rumit, dan lama menjadi tidak efisien sekaligus menimbulkan biaya ekonomi tinggi. Warisan masa lalu masih sangat kuat dalam membentuk birokrasi kita di mana selain pelayanan yang diberikan lama dan berbelit-belit, juga tak jarang meminta imbalan.

Lebih jauh, Achjar menyebutkan: Di DKI Jakarta, pengembang yang mengurus izin pembangunan apartemen atau superblok merupakan salah satu *customer* yang selalu ditunggu-tunggu oleh pejabat birokrasi. Mereka dipandang sebagai *customer* kelas kakap. Artinya, dapat dijadikan sumber target menambah pendapatan pribadi para pejabat. Para pengembang, seperti kaum bisnis pada umumnya, tidak suka yang ruwet-ruwet. Mereka ingin cepat dan butuh kepastian. Birokrasi bisa menjanjikan dan memberikan pelayanan yang cepat dan pasti, tetapi mereka meminta imbalan sebagai kompensasinya.¹⁹⁸

Kondisi semacam itu, menurut Achjar, tidak saja mencerminkan sisi buruk birokrasi, tetapi juga berdampak luas bagi pembangunan perkotaan. Berbagai kesemrawutan dalam pembangunan berbagai bidang di DKI Jakarta antara lain karena ketidakberesan di tingkat birokrasi pemerintah. *Standard operational procedure* dalam pemberian dan penerbitan izin pembangunan perumahan termasuk apartemen seringkali tidak diterapkan dengan baik secara taat asas. Banyak hal yang sengaja diabaikan begitu saja, karena kepentingan-kepentingan pribadi dan kelompok dalam birokrasi lebih mengedepan. Itulah sebabnya mengapa banyak

¹⁹⁸ Wawancara dengan Nuzul Achjar, *op.cit.*

proyek perumahan dan apartemen di Jakarta mempertontonkan kesemrawutan, berserakan di mana-mana, tidak ada keteraturan, seperti tidak ada standar yang jelas dan pasti. Peta tata ruang pun tidak selalu ditaati dengan baik. Maka, jadilah wajah Jakarta seperti yang terlihat saat sekarang ini, semrawut dan seperti kota yang tak mengenal tatakota.¹⁹⁹

Kenyataan tersebut menjadi bagian dari masalah dalam hal pembangunan apartemen atau superblok di DKI Jakarta. Ahli Ekonomi Perkotaan Paksi Walandouw juga mengakui hal itu. Menurutnya, selama ini pemerintah tidak pernah atau sedikit upaya menyelesaikannya hingga ke akar masalah.

Dikatakan Walandouw:

“Setiap masalah itu saling berinteraksi, apalagi di perkotaan, itu memang kompleks. Kalau cari akar masalah memang susah, karena kalau kita cari akar terus dibenerin, belum tentu hal yang lainnya juga ikut benar. Tapi buat saya yang penting adalah bagaimana pemerintahan kota seperti kota-kota besar lainnya di dunia, membangun komitmen pemerintahannya sendiri yang benar. Apa yang mau disediakan? Berapa yang mau disediakan? Kapan mau tersedia? Komitmen pemerintah kota itu sendiri. Semua masalah memang ada, tapi kalau komitmennya benar, maka pembangunan MDR dan GPR, misalnya, bisa dipindahkan pelan-pelan, dibicarakan pelan-pelan, disediakan pelan-pelan, terus setelah itu, tata guna lahannya dikoordinasikan sama pemerintah. Jadi, komitmen sama aksi dari pemerintah kalau bisa ditambahkan. Menurut saya, kalau untuk pemerintah kota, itu yang penting. Masalah nanti bagaimana melakukannya dan lain sebagainya itu yang agak teknis, memang kalau salah tidak terjadi pembangunannya.”²⁰⁰

¹⁹⁹ *Ibid.*

²⁰⁰ Wawancara dengan Paksi Walandouw, *op.cit.*

Jika demikian, maka dapat dikatakan bahwa praktik kolusi atau *kongkalikong* di pemerintahan DKI sebenarnya masih dan terus berlangsung, siapa pun Gubernur dan Wakil Gubernurnya. Mungkin saja Gubernur dan Wakil Gubernur tidak mengetahui bagaimana mafia *kongkalikong* berlangsung di tubuh birokrasi.

Menurut Rose-Ackerman, dengan adanya penetapan aturan umum, perusahaan dapat membayar guna mendapat suatu tafsiran yang menguntungkan dari peraturan atau guna meringankan beban regulasi. Peraturan dan regulasi dapat digunakan oleh para pegawai korup sebagai sarana untuk memperkaya diri. Dimana-mana peraturan dibengkokkan selama ada yang mau membayar suap. Kesempatan penyuaipan praktis serupa di seluruh dunia, walaupun terdapat perbedaan besar di bidang budaya, kondisi ekonomis, dan organisasi politik. Penyuaipan terjadi dalam lisensi bisnis, dalam inspeksi terhadap lokasi konstruksi dan bangunan, regulasi bahaya kerusakan lingkungan dan keamanan di tempat kerja. Manakala pegawai regulasi memiliki keleluasaan, maka insentif untuk penyuaipan pasti muncul.²⁰¹

Dengan berdasar pada penelitian Robison, Burki, dan Hetifah, Rose-Ackerman menyebutkan bahwa di Indonesia koneksi sungguh penting, dan perusahaan berskala-kecil yang tidak mempunyai koneksi yang baik harus menghadapi tuntutan penyuaipan yang tinggi. Sebuah studi mengklaim bahwa para pengusaha berskala-kecil melakukan pembayaran uang suap yang bervariasi dari 15 hingga 20 persen dari pendapatan kotor tahunan.²⁰²

Perilaku semacam itu sebenarnya sudah lama ada, dan berlangsung dalam tubuh birokrasi di Indonesia. Penelitian yang dilakukan oleh Pusat Studi Pengembangan Kawasan di

²⁰¹ Lihat, Rose-Ackerman. 2010, *op.cit*, hal. 23.

²⁰² *Ibid*, hal. 24.

awal reformasi dengan mengambil kasus di beberapa kota di Indonesia, menunjukkan bahwa selain kolusi dan korupsi itu sudah membudaya, tetapi juga semakin memperlihatkan modus-modus yang sangat bervariasi dan kaya, misalnya dengan menggunakan kiat-kiat serta simbol-simbol ungkapan tertentu.

Sekadar contoh, di Kota Surabaya, menyangkut jalur cepat pembuatan Kartu Tanda Penduduk. Dikatakan bahwa dalam pembuatan KTP dikenal adanya “jalur biasa” dan “jalur cepat”. Hal ini ditanyakan oleh petugas kepada warga yang akan membuat KTP. Jika warga memilih “jalur biasa” berarti prosesnya lama dan biayanya lebih murah, yakni Rp 60.000. Jika memilih “jalur cepat”, prosesnya lebih cepat tetapi biayanya lebih mahal, yakni Rp 100.000. Ada lagi “jalur lambat” yang memakan waktu sampai enam bulan.²⁰³

Tidak hanya dalam pengurusan KTP, dalam kasus Kota Surabaya ternyata juga terjadi jual-beli posisi dalam mutasi pegawai. Mutasi pegawai dikategorikan praktik korupsi karena di dalamnya terlibat penyalahgunaan kewenangan dan penyogokan. Mutasi yang terjadi terhadap pegawai pemerintah kota ini diprotes oleh Wakil Walikota yang menganggap hal itu tidak sesuai dengan prosedur, karena dirinya tidak dilibatkan dalam proses mutasi ini. Disinyalir telah terjadi jual-beli posisi basah oleh Sekretaris Kota. Mutasi akhirnya dianulir oleh pihak DPRD.²⁰⁴

Lain halnya dengan yang terjadi di Bandung, menyangkut tender proyek. Dalam proses tender, pengusaha yang ingin proyeknya disetujui, maka ia harus membayar sejumlah uang kepada anggota DPRD yang meminta jatah tersebut kepada pihak eksekutif. Oleh karena itu, dalam menentukan porsi proyek, pihak eksekutif menentukannya berdasarkan

²⁰³ Dewi Triandayani (ed.). 2002. *Budaya Korupsi ala Indonesia*. Jakarta: PSPK, hal. 23.

²⁰⁴ *Ibid*, hal. 23.

“musyawarah”. Musyawarah yang dimaksud adalah berupa kesepakatan yang diambil antara kedua belah pihak karena salah satu pihak telah menerima sesuatu (uang, hadiah, dan lain-lain) dari pihak lainnya. Misalnya, proyek (A) menjadi jatah DPRD, proyek (B) menjadi jatah jaksa, dan proyek (C) menjadi jatah wartawan.²⁰⁵

Kenyataan tersebut menjadi indikasi penting bahwa birokrasi pemerintahan tidak saja masih sarat dengan perilaku korup dan kolusif, juga derajat dan kualitas pelayanan publik yang diberikannya tidak banyak mengalami perubahan dengan di masa Orde Baru. Hal itulah tampaknya yang disinyalir oleh ahli birokrasi pemerintahan dari Universitas Gadjah Mada Mifta Thoha.

Thoha menjelaskan demikian:

*“Lembaga birokrasi pemerintah menurut penjelasan dari pemerintah telah banyak mengalami perubahan, akan tetapi secara strategis saya memandangnya belum banyak dilakukan reformasi yang menyeluruh. Saya sering mengatakan rancang bangun (grand design) reformasi birokrasi pemerintah belum ada. Adapun yang dilaksanakan adalah reformasi yang tidak ada sambungannya satu reformasi dengan reformasi yang lain dalam birokrasi pemerintah. Sebagai contoh, reformasi pelayanan publik antara satu departemen dengan departemen yang lain tidak ada sambungannya, demikian pula antara pemerintah daerah yang satu dengan yang lain tidak ada kaitannya. Sehingga ada daerah yang sudah baik pelayanannya, tetapi pemerintah daerah lain tidak ada perubahan. Ini menunjukkan pelaksanaan reformasi yang tidak menyeluruh.”*²⁰⁶

²⁰⁵ *Ibid*, hal. 47.

²⁰⁶ Miftah Thoha. 2009. *Birokrasi Pemerintah Indonesia di Era Reformasi*. Jakarta: Kencana, hal. 97.

Padahal, menurut Thoha, reformasi pemerintah dahulu pernah dilakukan di zaman pemerintahan Bung Karno dengan slogan yang amat terkenal saat itu yang disebut *retooling aparatur*. Sehingga saat itu, Bung Karno memerlukan kementerian yang dikenal dengan kementerian yang ditugaskan melakukan *retooling*. *Retooling* walaupun mempunyai konotasi untuk melakukan penyingkiran aparatur (pegawai) yang kontra revolusi, kementerian itu pada niatnya melakukan pembaruan pegawai. Semenjak itu, maka kementerian itu berubah dari *retooling* yang bernada “pemecatan” pegawai, menjadi penertiban dan pendayagunaan aparatur. Pengertian aparatur masih juga belum memberikan solusi arah yang jelas apa yang ingin diperbarui. Tekanannya masih diartikan pegawai yakni orang-orang atau sumber daya manusia yang bekerja sebagai aparat pemerintah dan negara.²⁰⁷

Dalam kasus birokrasi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, di mana para pejabat di dalamnya masih banyak yang berperilaku tidak profesional, dalam arti “menjual” pelayanan yang diberikannya kepada pengembang dalam proses pengurusan izin pembangunan superblok. Dalam memberikan pelayanan kepada pengembang, para pejabat birokrasi sering memanfaatkannya sebagai ajang untuk mencari keuntungan ekonomi. Jasa pelayanan yang diberikannya diharapkan mendapat semacam insentif dari pengembang.

Hal ini sedikit banyak sejalan dengan hasil penelitian Pusat Studi Kependudukan dan Kebijakan Universitas Gadjah Mada dengan mengambil kasus pelayanan birokrasi di Daerah Istimewa Yogyakarta, Padang, dan Makassar. Dikatakan bahwa berdasarkan observasi pada instansi pelayanan pertanahan di Kantor BPN, misalnya, terlihat bahwa aparat sangat membedakan dalam memberikan sapaan kepada masyarakat pengguna jasa yang telah dikenal sebelumnya, atau karena status sosial ekonomi pengguna jasa yang

²⁰⁷ *Ibid*, hal. 101.

menunjukkan sebagai orang kaya, sedangkan masyarakat pengguna jasa yang berasal dari desa dengan penampilan sederhana, biasanya akan mendapat perlakuan yang tidak sebaik kelompok masyarakat pengguna jasa yang pertama. Stigma pelayanan yang sudah dimaklumi oleh publik tersebut menjadikan masyarakat pengguna jasa seakan saling berlomba untuk dapat memperoleh hak istimewa dari aparat birokrasi. Bagi masyarakat pengguna jasa yang tidak mempunyai kenalan orang dalam atau koneksi, terpaksa akan menggunakan jalan pintas dalam bentuk memberikan uang suap kepada aparat agar urusannya dapat terselesaikan dengan cepat.²⁰⁸

Selanjutnya dikemukakan, budaya jalan pintas dalam pemberian pelayanan publik sesungguhnya tidak hanya dilakukan oleh aparat birokrasi, tetapi juga dilakukan oleh masyarakat pengguna jasa. Terjadinya kasus penyuaipan kepada aparat atau pejabat birokrasi, juga harus dikaitkan dengan sikap mental dan perilaku anggota masyarakat yang ingin memperoleh pelayanan dari birokrasi secara cepat tanpa mengindahkan aturan yang ada. Meskipun demikian, adanya perbedaan perlakuan dalam pemberian pelayanan diakui oleh masyarakat pengguna jasa sangat merugikan kepentingan banyak pihak, terutama dari sisi kepastian pelayanan.²⁰⁹

Sebuah contoh menarik yang diutarakan dalam penelitian tersebut bahwa Kantor Pertanahan memiliki klien favorit dalam pelayanan yakni petugas dari PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah), notaris, dan perantara atau calo. Para calo pengurusan tanah tersebut biasanya terdiri dari perangkat desa dan warga masyarakat biasa yang memang telah lama berhubungan dengan aparat pelayanan pertanahan.

²⁰⁸ Agus Dwiyanto, (dkk.). 2002. *Reformasi Birokrasi Publik di Indonesia*. Yogyakarta: PSKK UGM, hal. 189-190.

²⁰⁹ *Ibid*, hal. 190.

Hubungan antara para pihak tersebut saling mutualistis. Pihak notaris, misalnya, sudah sering berhubungan dengan aparat birokrasi di Kantor BPN sehingga hubungan antarmereka sangat baik. Hubungan yang terjalin antara aparat birokrasi dengan klien favoritnya tersebut secara langsung akan mempengaruhi pada perbaikan insentif yang akan diperoleh oleh aparat birokrasi pelayanan. Setiap ada tambahan pendapatan yang diperoleh aparat, akan sangat tergantung dari seberapa banyak berkas sertifikat yang dibawa oleh pihak notaris untuk diproses. Demikian pula hubungan di antara aparat birokrasi dengan perantara atau calo yang bukan berasal dari notaris atau PPAT. Perantara atau calo urusan tanah dapat dibedakan menjadi tiga kelompok, yakni perantara yang berasal dari instansi BPN, calo dari aparat kelurahan atau kecamatan, dan calo dari warga masyarakat luar yang biasanya membantu pengurusan surat-surat penting lainnya.²¹⁰

Serupa dengan kenyataan itulah yang terjadi di birokrasi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, setidaknya dalam kasus GPR PT MLD. Seperti diakui oleh Bombi Sitondi, sebagaimana dikemukakan di atas, bahwa pebisnis memiliki petugas tersendiri yang khusus menangani pengurusan izin di birokrasi. Petugas tersebut sudah sangat tahu apa yang harus dikerjakan, dan pekerjaan-pekerjaan yang ditanganinya dalam kaitannya dengan birokrasi selalu berhasil dan memuaskan. Karena pekerjaan yang dilakukan dari waktu ke waktu sama saja dan pada dinas-dinas yang sama, maka tentu saja dia menjadi akrab dan cukup dikenal oleh aparat dan pejabat-pejabat birokrasi di dinas-dinas tersebut. Dampak lebih jauh dari hal ini adalah bahwa pebisnis tertentu menjadi klien yang favorit (atau mungkin salah satu klien yang favorit). Dikatakan favorit karena selalu memberikan insentif atau isi

²¹⁰ *Ibid*, hal. 191-192.

“genggamannya” yang cukup besar kepada aparat dan pejabat birokrasi.

Dari sudut pandang teori pilihan rasional (*rational choice theory*), seperti dikatakan Elster, bahwa ketika dihadapkan pada beberapa jenis tindakan, orang biasanya melakukan apa yang mereka yakini kemungkinan mempunyai hasil yang terbaik. Menurut Olson, individu yang mempunyai kepentingan pribadi tidak akan selalu ambil bagian dalam tindakan kolektif untuk memperjuangkan tujuan bersama. Misalnya, mengapa begitu banyak di antara kita yang terus bertindak merusak lingkungan, meskipun kita tahu bahwa apa yang sedang kita lakukan itu anti-sosial? Suatu penjelasan yang masuk akal adalah, kita merasa bahwa mengubah cara kita hanya akan mempunyai sedikit – atau bahkan tidak mempunyai – dampak terhadap keseluruhan masalah, dan ada biaya finansial dan lainnya yang besar, jika kita hidup dengan cara yang berbeda dengan orang lain. Akibatnya adalah suatu kesalahan tindakan kolektif, ketika kepentingan pribadi rasional mengarah pada ruginya setiap orang.²¹¹

Bagi Robert Bates, kebijakan-kebijakan yang diterapkan pemerintah menciptakan lingkungan-lingkungan ekonomi yang membangkitkan rente-rente. Rente-rente ini secara ekonomi berharga dan secara politik bermanfaat.²¹² Dengan kata lain, pilihan-pilihan kebijakan oleh pemerintah biasanya justru memberikan keuntungan-keuntungan tertentu bagi pemerintah itu sendiri sekaligus memberi manfaat kepada kelompok tertentu yang turut mempengaruhi kebijakan tersebut.

Sementara itu, dilihat dari perspektif *urban rezime* yang dikembangkan oleh Mossberger dan Stoker yang membedakan

²¹¹ Lihat, Hugh Ward. 1995. “Rational Choice Theory”, dalam David Marsh dan Gerry Stoker (eds.), *Theory and Methodological Science*. London: Macmillan Press, hal. 76-77.

²¹² Lihat, Martin Staniland. 2003. *Apakah Ekonomi Politik Itu? Sebuah Studi Teori Sosial dan Keterbelakangan* (terjemahan Haris Munandar). Jakarta: RajaGrafindo, hal. 84-87.

tiga tipologi rezim perkotaan, yakni rezim adaptasi pemeliharaan (*adapts the maintenance*) yaitu sebuah rezim yang mementingkan pertahanan status quo; rezim pengembangan (*development regime*) yaitu suatu rezim yang memandang penting penting insentif selektif, perubahan, serta hasil yang nyata; dan rezim progresif (*progressive regime*) suatu rezim yang berusaha melakukan revitalisasi, serta mengubah apa yang selama ini menjadi arus utama (*mainstream*) dalam politik dan kebijakan perkotaan. Ketiga jenis rezim tersebut menggabungkan ketergantungan lokal, selektif insentif, dan insentif *purposive* (dalam bentuk politik ekspresif) sebagai motivasi untuk berpartisipasi.²¹³

Dalam penelitian ini, rezim pertama yakni rezim adaptasi pemeliharaan (*adapts the maintenance*) lebih menonjol dalam kebijakan perkotaan di DKI Jakarta. Rezim tersebut terus berusaha bertahan, sehingga meskipun terjadi pergantian pemimpin di tingkat pejabat politik, namun wujudnya dalam organisasi birokrasi tetap bertahan dengan baik. Selain itu, rezim tersebut sangat korup dan menimbulkan pelayanan publik biaya tinggi.

5.4. Konflik Pemerintah, Warga, dan Pengembang

Sebelum mendeskripsikan secara rinci mengenai konflik antara pemerintah, warga, dan pengembang dalam pembangunan GPR, perlu dijelaskan terlebih dahulu sedikit konteks sosial dan politik wilayah Duri Kosambi di mana proyek GPR berada.

Duri Kosambi merupakan salah satu kelurahan di Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat. Di wilayah Jakarta Barat terdapat 57 (lima puluh tujuh) kelurahan dan 8 (delapan) kecamatan.

²¹³ Lihat, Mossberger dan Stoker. 2001. *Op.cit*, (hal. 810-835).

Kawasan ini memiliki wilayah yang cukup luas serta penduduk yang cukup padat pula. Wilayah Jakarta semakin berkembang pesat, baik dari segi fisik (perumahan dan permukiman) maupun aktifitas masyarakat terutama bisnis.

Di Kelurahan Duri Kosambi, terdapat sebuah lembaga pendidikan tradisional yang cukup besar dan terkenal yakni Pondok Pesantren Al-Itqon. Pesantren ini berada di tengah permukiman Duri Kosambi dan dikelilingi oleh rumah-rumah penduduk asli (orang Betawi), serta kaum pendatang dari berbagai etnis, termasuk yang non-Muslim. Secara kultural, masyarakat Duri Kosambi masih cukup kuat memegang tradisi Betawi dalam kehidupan sehari-hari.

Secara geografis, daerah Jakarta tak jarang menjadi wilayah yang terkena banjir. Untuk itu, salah satu upaya pemerintah daerah untuk mengatasi banjir adalah dengan megeruk tujuh sungai yang ada di wilayah setempat. Sungai-sungai yang dikeruk itu adalah empat sungai di Kecamatan Cengkareng, yakni Kali Sekretaris di Kelurahan Duri Kepak, Kali Benung Canal Timur (BCT) di Kelurahan Cengkareng Timur, Kali Rawa Bengkel dan Kali Maja di Kelurahan Cengkareng Barat, dan Kali Pondok Randu di Kelurahan Duri Kosambi. Kemudian, kali di kawasan Sumur Bor di Kelurahan Kalideres Kecamatan Kalideres, dan Kali Cosmos di Kelurahan Kedoya, serta Kali Sodetan di Kelurahan Duri Kepa di Kecamatan Kebon Jeruk.²¹⁴

Dalam konteks kehidupan sosial, salah satu peristiwa yang mencolok di Cengkareng adalah Kerusakan Cengkareng 2010. Kerusakan ini, di tingkat permukaan, bermula dari masalah sepele. Ia berawal dari serempetan mobil (Honda Jazz) dan taksi. Kecelakaan lalulintas yang kemudian berkembang menjadi percekocokan dan berlanjut dengan kerusakan. Pemilik Honda Jazz yang berusaha mencari penyelesaian

²¹⁴ Lihat, "Jakarta Babat Keruk Tujuh Sungai", dalam <http://www.ciputranews.com> (diunduh 28 November 2014).

dengan membawa keluarga serta saksi-saksi, namun kemudian disambut dengan keroyokan oleh orang-orang setempat. Kebetulan sopir taksi merupakan warga setempat. Keributan berujung pada tewasnya pemilik Honda Jazz yang kebetulan juga Ketua Forum Komunikasi Anak Betawi (Forkabi) Kecamatan Cipondoh, Tangerang, bernama Endid Mawardi. Sebelumnya, diduga bentrokan ini sebagai kerusuhan antar-etnis yakni Betawi dan Madura, sehingga sekitar 35 lapak penjual kayu milik warga Madura ludes dibakar. Lapak-lapak kayu itu dibakar oleh para pendukung Endid yang marah dan tak terima dengan kematian Endid.²¹⁵

Selain itu, di wilayah Jakarta Barat, tepatnya di Kecamatan Cengkareng, dikenal pula sebagai pusat perdagangan narkoba. Kampung Ambon menjadi pusat bisnis narkoba. Menurut penelitian Aditya Muhammad Akbar, salah satu contoh kasus adalah peredaran narkoba di Perumahan Permata, Cengkareng. Perumahan ini terkenal sebagai *slum area* di pinggiran kota yang dihuni komunitas marginal yang mayoritas keturunan pendatang asal Kepulauan Maluku. Kejahatan seringkali terjadi di wilayah ini, dan telah berkembang sedemikian rupa menjadi suatu tindakan kolektif, di mana para anggota masyarakat saling membantu dalam melakukan tindak kriminal. Perekonomian warga perumahan ini, yang juga dikenal sebagai Kampung Ambon, secara dominan ditopang oleh kegiatan jual beli narkoba yang konon menjadikan pusat dan pasar narkoba terbesar di Jakarta. Resistensi mereka terhadap aparat kepolisian sempat mengubah perumahan ini menjadi sebuah wilayah bebas hukum.²¹⁶

²¹⁵ Lihat, "Polda: Bentrok Cengkareng Bukan Antar-Etnis", dalam <http://metro.news.viva.co.id> (diunduh 9 Mei 2013).

²¹⁶ Lihat, Aditya Muhammad Akbar. Tanpa Tahun. *Ekonomi Narkoba dan Resistensi Kolektif terhadap Aparat Penegak Hukum: Suatu Kajian Mengenai Dinamika dalam Relasi Kekuasaan antara Negara dan Masyarakat di Perumahan Permata Jakarta Barat*, (hasil penelitian tidak diterbitkan).

Dalam konteks pemilihan umum, Jakarta Barat termasuk ke dalam Daerah Pemilihan III (Jakarta Barat, Jakarta Utara, dan Kepulauan Seribu). Dalam pemilu legislatif pada Pemilu 2009, Adang Darodjatun dari Partai Keadilan Sejahtera dan Tantowi Yahya dari Partai Golkar terpilih mewakili wilayah ini ke Senayan. Sedangkan untuk DPRD DKI Jakarta, Partai Keadilan Sejahtera dan Partai Demokrat berjaya di wilayah ini.

Pada Pemilu 2014, Daerah Pemilihan III (Jakarta Barat, Jakarta Utara, dan Kepulauan Seribu) muncul sebagai daerah yang cukup bermasalah antara soal pemilih ganda. Di sejumlah kecamatan dan kelurahan di Jakarta Barat memiliki banyak sekali pemilih ganda. Komisi Pemilihan Umum Daerah Jakarta Barat mengakui adanya daftar pemilih ganda pada Daftar Pemilih Sementara itu. Namun, pihak KPUD Jakarta Barat menolak menyebut pemilih ganda tersebut sebagai pemilih fiktif seperti yang disebutkan oleh Pusat Pergerakan Pemuda Indonesia.²¹⁷

Pembangunan superblok di Jakarta, termasuk di Duri Kosambi, seringkali tidak sepi dari konflik dengan warga setempat. Pada sejumlah apartemen atau superblok yang dibangun kalangan pengembang tidak jarang mendapat protes warga karena beberapa alasan, seperti: dianggap merampas hak-hak atas tanah atau belum beresnya urusan ganti rugi tanah, mengganggu ketenangan dan kenyamanan warga, merusak lingkungan, melanggar ketentuan tata ruang kota, dan menciptakan eksklusivisme sosial. Protes-protes tersebut terlihat jelas antara lain dalam kasus Botanica di daerah Jakarta Selatan, kemudian Apartemen Elpis di sekitar Gunung Sahari Jakarta Pusat, Nine Residence Kemang Jakarta Selatan, Apartemen Bassura City Jakarta Timur, dan superblok yang

²¹⁷ Lihat, "KPUD Jakarta Barat Akui Ada Daftar Pemilih Sementara Ganda", dalam <http://www.republika.co.id> (diakses 15 Oktober 2014).

dibangun oleh Agung Podomoro di sekitar Tanjung Duren Timur Jakarta Barat.

Hal serupa juga terjadi pada pembangunan superblok GPR yang terletak di daerah Duri Kosambi, Jakarta Barat. Warga setempat ada yang protes terhadap proyek GPR. Dengan adanya proyek superblok tersebut sudah sangat mengganggu kehidupan setempat. Irma Nurhayati, dari Kampung Pondok Sambi RT 007/013, Duri Kosambi, Jakarta Barat, mewakili warga setempat, menyebutkan bahwa proyek GPR selain menimbulkan kebisingan, suasana berisik, memproduksi banyak debu dari material bangunan yang merusak barang-barang elektronik, juga mengakibatkan banjir di musim hujan.

Tabel 5.4. *Warga Duri Kosambi yang Protes dan Mengajukan Tuntutan atas Pembangunan GPR*

No.	Keluarga	Protes/Tuntutan
1	Irma Nurhayati	Protes atas pembangunan apartemen karena membuat bising, mengganggu ketenangan, membuat polusi, dan sisa-sisa material bangunan mengotori lingkungan kampung
2	Hamim Bin Kam	Menuntut ganti rugi atas tanah milik keluarganya yang terkena pembangunan GPR
3	Wahid Mihardja	Menuntut ganti rugi atas tanah miliknya yang terkena pembangunan GPR
4	Syahroni Bin M. Nur	Menuntut ganti rugi atas tanah miliknya yang terkena pembangunan GPR
5	Tan Tjong Song	Menuntut ganti rugi atas tanah miliknya yang terkena pembangunan GPR
6	Dewi Tjendera	Menuntut ganti rugi atas tanah miliknya yang terkena pembangunan GPR

7	Sali Ambardi	Menuntut ganti rugi atas tanah miliknya yang terkena pembangunan GPR
8	Warga RW 013 Kelurahan Duri, Kosambi	Menuntut kepada manajemen agar pembangunan GPR mampu memberikan manfaat serta mengurangi pengangguran di daerah setempat.

Sumber: data primer dan sekunder yang diolah.

Jika Irma Nurhayati melayangkan protes melalui pemerintah provinsi mewakili warga setempat, maka Hamim bin Kam, warga Tanah Koja, Duri Kosambi, mewakili keluarganya menuntut hak mereka atas sebidang tanah yang terkena proyek GPR. Hamim bin Kam bersama saudara-saudaranya yaitu Musnah bin Kam, Muini bin Kam, Muinah bin Kam, dan Hasim bin Kam menuntut sebidang tanah warisan orang tua mereka, yakni Kam bin Maun yang terkena proyek superblok GPR. Selain dari keluarga Bin Kam, lima keluarga lainnya yang ikut melakukan protes dan mengajukan tuntutan atas tanah mereka sehubungan dengan pembangunan superblok GPR.

Hamim bin Kam serta saudara-saudaranya gigih memperjuang hak keluarga mereka, karena bagi Bin Kam dan saudara-saudaranya sebidang tanah itu merupakan sumber kehidupan yang penting. Kegigihan Bin Kam terlihat dari usahanya mulai tingkat RT, kelurahan, kecamatan, hingga provinsi, menanyakan nasib tanah mereka yang terkena proyek GPR, dan mereka menggugat GPR. Dengan dibantu menantunya, Bin Kam memberikan laporan ke sejumlah lembaga pemerintah terkait. Keluarga Bin Kam pun merasa perlu memakai jasa pengacara yakni Hanapi dan Aceng Sutiaman.

Pengamat perkotaan Waladouw menyebutkan bahwa konflik antara warga setempat atau keluarga tertentu dengan pengembang tidak saja terjadi dalam kasus GPR, namun juga di

banyak pembangunan superblok lainnya termasuk yang dibangun oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta:

“Konflik antara pengembang terjadi dalam banyak kasus. Jadi bukan hanya pada kasus GPR saja. Konflik di GPR hanya salah satu dari sekian banyak kasus konflik dalam pembangunan superblok di Jakarta. Beragam alasan terjadinya konflik tersebut, tetapi yang paling menonjol adalah yang berkaitan dengan pemilikan hak atas tanah. Di satu sisi, pengembang sudah memiliki rencana-rencana mengenai luas tanah yang ingin mereka kuasai sebagai lahan untuk mendirikan bangunan superblok bagi kegiatan bisnis mereka. seringkali kalangan pengembang menempuh berbagai macam cara, baik legal maupun tidak (termasuk menggunakan jasa preman), untuk mencapai target dan tujuan bisnis mereka. Di sisi lain, ada sekelompok orang atau seseorang atau sebuah keluarga tertentu yang berusaha mempertahankan hak atas tanah. Pertahanan mereka atas tanah bisa saja karena harga yang tidak sesuai atau memang belum berminat menjual tanah tersebut. Bisa juga kerena tidak menginginkan kehadiran superblok di daerah sekitar tempat tinggal mereka dengan berbagai alasan. Melihat pengalaman selama ini, kalangan warga biasanya berada di pihak yang kalah ketika berhadapan dengan pengembang. Penyelesaian dari kasus-kasus yang ada selama ini ada yang melalui pengadilan, tetapi cenderung lebih banyak diselesaikan di luar pengadilan.”²¹⁸

Kenyataan tersebut dibenarkan oleh Herman Lurah Duri Kosambi. Menurut Herman, ada sejumlah orang di Duri, Kosambi yang datang melapor ke kelurahan. Mereka bilang tanahnya ada yang terkena proyek GPR, dan belum dibayar. Sementara GPR sendiri menyatakan bahwa semuanya sudah ditangani oleh Metropolitan Land. Herman melihat hal ini

²¹⁸ Wawancara dengan Paksi Walandouw, *op.cit.*

sebagai masalah yang menimpa warganya. Hanya saja, Herman tidak secara tegas mengatakan hal itu sebagai konflik, melainkan hanya bentuk ketidakpuasan para warganya terhadap pembangunan dan manajemen GPR.²¹⁹

Hamim bin Kam menuntut agar sebidang tanahnya yang terkena proyek GPR dikembalikan atau diberikan ganti rugi yang sepadan. Namun, sebelum proyek GPR dilaksanakan, tidak ada tuntutan dari Bin Kam. Setelah proyek berjalan cukup jauh, barulah protes Bin Kam muncul. Hal ini bisa saja menjadi sesuatu yang wajar, sebab dalam upaya pembebasan tanah, manajemen GPR tidak melakukannya sendiri. Ada petugas khusus untuk itu, dan mereka bekerjasama dengan beberapa orang di daerah setempat. Kemungkinan saja tanah Bin Kam terlewatkan, atau ada hal-hal tertentu yang terjadi di baliknya.

Menurut klaim Bin Kam, keluarganya memiliki sebidang tanah seluas 600 m² yang terkena proyek GPR, dan manajemen GPR sepertinya tidak mengakui hak keluarga Bin Kam atas tanah tersebut. Bin Kam pun terus berusaha menanyakan dan bahkan melaporkan ke pihak pemerintah. Dalam beberapa rapat di Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta, antara pengembang GPR dan pemerintah provinsi yang membahas tentang proyek GPR, Bin Kam beberapa kali turut diundang. Bahkan beberapa kali Kota Administrasi Jakarta Barat mengadakan rapat khusus untuk membahas tuntutan keluarga Bin Kam tersebut. Rapat menghadirkan sejumlah pihak, seperti Sub Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Barat, Sub Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Barat, Sub Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Barat, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, Camat Cengkareng, Bagian Tata Ruang dan Lingkungan Hidup

²¹⁹ Wawancara dengan Herman (Lurah Duri, Kosambi), tanggal 26 Juni 2014, di Duri Kosambi.

Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Barat, Bagian Hukum Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Barat, Lurah Duri Kosambi, pihak MD, PT Palem Propetindo, dan keluarga Bin Kam.²²⁰

Dalam sebuah rapat yang diadakan oleh Kantor Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 19 Februari 2014, keluarga Bin Kam yang diwakili oleh Achmad Jazri menyebutkan bahwa Kam bin Maun memiliki tiga kotak tanah berupa sawah di mana dua kotak telah dijual kepada perantara seluas kurang lebih 2.400 m² dan saat ini telah terbangun fisik berupa apartemen berlantai 8, sedangkan sisa satu kotak seluas kurang lebih 600 m² belum pernah dibebaskan namun masuk ke dalam area penguasaan PT Palem. Selama ini, hanya menyampaikan laporan lisan kepada Lurah setempat tetapi belum ada tindak lanjut, dan melalui laporan tertulis LSM Pilar Bangsa, telah dikeluarkan Surat Penjelasan Girik C Nomor 660 Nomor 181/-7.771.6 tanggal 26 Juni 2013 oleh Lurah Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng yang menerangkan Girik C Nomor 660 benar tercatat pada Buku Letter C atas nama Kam bin Maun.²²¹

Bin Kam dan saudara-saudaranya tetap pada pendirian mereka bahwa ada sebidang tanah milik keluarga seluas kurang lebih 3.000 m² terkena proyek GPR. Bin Kam dapat menunjukkan persil 104 A Nomor 660 sebagai bukti kepemilikan tanah itu atas nama almarhum ayahnya Kam bin Maun. Tanah yang diklaim keluarga Bin Kam tersebut sudah terjual seluas 2.400 m² dan tersisa 600 m². Tanah tersebutlah yang hingga saat ini diperjuangkan oleh keluarga Bin Kam.²²²

²²⁰ Lihat, Undangan Rapat Lanjutan Membahas Surat Sdr. Hamim bin Kam, dikeluarkan oleh Kota Administrasi Jakarta Barat, ditandatangani oleh Sekretaris Kota Administrasi Syamsuddin Lologau, tertanggal 13 Juni 2014.

²²¹ Lihat, Risalah Rapat di Kantor Kota Administrasi Jakarta Barat, tanggal 19 Februari 2014.

²²² Wawancara dengan Achmad Jazri (menantu Bin Kam), tanggal 26 Juni 2014, di Duri Kosambi; dan Surat Keterangan Lurah Duri Kosambi Herman Nomor 69/1.711.12 tentang Kepemilikan Kam bin Maun atas tanah seluas +/- 300 m² dengan Girik C Nomor 660 Persil 104a S.III.

Menurut pihak Kelurahan Duri Kosambi, persoalannya sesungguhnya belumlah terlalu jelas. Apakah klaim Bin Kam benar adanya, tetapi apakah juga pengakuan manajemen GPR bisa dipercaya. Untuk itu, pihak kelurahan turut mendorong penyelesaian masalah tersebut. Herman, Lurah Duri Kosambi, menyebutkan:

“Kalau kami sebagai lurah, hanya ingin dan mengharapkan supaya untuk musyawarah. Tapi untuk mediasi, kami belum ke situ, karena saya lihat pemiliknya ingin mediasi langsung kepada pihak perusahaan. Lain halnya kalau perusahaan itu tidak berbicara baru kami sebagai lurah akan menjalankan itu. Permasalahan yang ada, seorang warga bernama Bin Kam melaporkan ke Walikota madya. Namun dari pihak Walikotanya belum diurus juga karena dari pihak pengembangnya belum datang untuk memberikan laporan tentang hal yang sama. Hal ini menjadi berkepanjangan, antara lain karena pihak Kanwil Badan Pertanahan Nasional belum memberikan penjelasan mengenai tanah tersebut, apakah setifikatnya benar atas nama orang tua Bin Kam. Dalam arti, benarkah tanah itu warisan orang tua Hamim bin Kam yaitu Kam bin Maun.”²²³

Lebih jauh, Herman menyebutkan bahwa warga masyarakat melaporkan ke kelurahan atau ke instansi pemerintah yang lain biasanya memang karena adalah masalah dan mereka punya bukti-bukti. Dalam hal ini, pihak GPR tentu juga punya dasarnya sendiri. Karena itu, pemerintah termasuk kelurahan berusaha mencari yang terbaik untuk kedua belah pihak. Herman juga mengakui bahwa sepanjang yang diketahuinya, pihak GPR sudah memiliki izin dan persyaratan yang lengkap untuk membangun superblok di Duri Kosambi. Penyelesaian terbaik menurut Herman adalah dengan jalan musyawarah-mufakat, tidak perlu sampai ke pengadilan.²²⁴

²²³ Wawancara dengan Herman (Lurah Duri, Kosambi), *op.cit.*

²²⁴ *Ibid.*

Dalam kasus Bin Kam, bisa saja terjadi seperti dalam kasus serupa di Surabaya, Jawa Timur. Penelitian PSPK (Pusat Studi Pengembangan Kawasan) memperlihatkan kenyataan bahwa, dalam pembebasan tanah telah terjadi pemalsuan tanda tangan dan manipulasi harga yang dilakukan oleh aparat yang menjadi *broker*. *Broker* menjadi perantara antara warga pemilik tanah dan pengusaha yang akan membeli tanah. Dalam praktiknya, warga seringkali tidak dilibatkan sehingga mereka tidak merasa menjual tanahnya, sementara pengusaha yang telah membayar tidak mau tahu dengan hal itu. Pada akhirnya menjadi pihak yang dirugikan, sedangkan broker yang juga aparat menjadi pihak yang memperoleh keuntungan.²²⁵

Dalam konteks pembangunan apartemen, seperti GPR, yang memang dibenarkan oleh Perda Nomor 1 tahun 1991, tentu saja membawa konsekuensi dan dampak tertentu, termasuk terhadap masyarakat setempat. Pengamat Ekonomi Perkotaan Nuzul Achjar menyebutkan:

“Perda itu kan regulasi. Regulasi, tentu ada yang terkena. Bisa kena pengusaha, bisa kena ke masyarakat, atau bisa kena kepada dua-duanya, atau dua-duanya menguntungkan. Makanya, sebelum perda dibuat harus tahu kondisi sosial politik, tahu kondisi masyarakat. Harus ada argumentasi-argumentasi akademik yang dapat dipertanggungjawabkan. Enam lantai, misalnya, itu apa kriterianya. Tujuh lantai itu apa kriterianya. Hal itu harusnya ada. Bahwa setelah dibagi dengan value added dari luas tanah, cost dari tanah itu lebih kecil; ditambah lagi dengan cost dari bangunan; total cost sekian; dan harga yang wajar untuk masyarakat itu segini. Jangan diambil sama orang-orang golongan tinggi. Kalau diambil sama golongan tinggi jadi ajang

²²⁵ Dewi Triandayani. 2002. *Op.cit*, hal. 23.

spekulasi lagi nanti. Ya, bagi rakyat kecil mungkin ada sedikit, tapi untuk mereka yang penting nyaman.”²²⁶

Selain keluarga Hamim bin Kam, terdapat sejumlah warga lainnya yang menuntut agar hak-hak mereka atas tanah yang terkena proyek GPR. Warga dimaksud adalah Wahid Mahardja, Syahroni M. Nur, Tan Tjon Song, Dewi Tjendera, dan Sali Ambardi. Mereka semua memiliki tuntutan yang sama, yakni meminta pihak manajemen GPR untuk tidak berlarut-larut dan mengukur-ulur waktu penyelesaian kewajibannya terhadap warga menyangkut hak-hak mereka atas tanah yang terkena proyek GPR. Warga menuntut segera diberikan ganti rugi yang pantas dan layak. Mereka juga tidak ingin tanahnya dihargai secara sepihak oleh manajemen GPR. Melalui Kantor Pengacara Yapto Soerjosoemarno, para warga tersebut memberikan kuasa untuk mengurus dan menyelesaikan segala tuntutan mereka kepada pihak GPR dan PT MLD.²²⁷

Sementara itu, muncul pula tuntutan dari sekelompok orang yang mewakili warga Rukun Warga 013 Kelurahan Duri Kosambi yang meminta dan mendesak manajemen PT MLD dan GPR yang berada di dekat lokasi kampung mereka, agar keberadaan dan pembangunan GPR mampu memberikan manfaat kepada warga setempat, serta diharapkan turut berbuat secara konkret dalam rangka mengurangi pengangguran di daerah setempat.

Kenyataan tersebut sesungguhnya juga merupakan bagian dari apa yang disebut perebutan ruang kota. Konsep perebutan ruang kota pada awalnya dilahirkan oleh para ahli ilmu sosial untuk menganalisis klaim bidang-bidang tanah di perkotaan. Dieters Evers, misalnya, melihat kota sebagai bidang luas yang sudah dibagi-bagi menjadi bidang-bidang

²²⁶ Wawancara dengan Nuzul Achjar, *op.cit.*

²²⁷ Lihat, Surat kepada PT Metropolitan Land dari Wahid Mahardja, Tan Tjong Song, Dewi Tjendera, dan Yoseph Kosasih, tertanggal 17 Mei 2011, yang ditandatangani oleh Wahid Mahardja mewakili warga lainnya.

kecil (*plot*) yang masing-masing sudah diakui oleh pribadi atau kelompok tertentu. Namun, dengan berubahnya struktur kota yang terjadi secara terus-menerus –yang menurutnya diberi istilah *transplosi*– maka bidang-bidang tersebut bisa diklaim oleh individu atau kelompok lain. Transplosi, menurut Evers, merupakan suatu perluasan mendadak dari masyarakat kota. Transplosi mendorong terjadinya kompetisi untuk mendapatkan ruang tempat tinggal. Perebutan ruang, kata Evers, pada dasarnya adalah perebutan tanah untuk keperluan-keperluan tertentu oleh individu atau kelompok masyarakat. Proses semacam ini hampir melanda semua kota di dunia, dan dengan kasus yang lebih rumit biasanya terjadi di kota-kota dunia ketiga, di mana kenaikan jumlah penduduk kota tidak terkendali dan tidak diikuti kebijakan untuk membagi ruang kota secara adil dan legal. Pembagian ruang kota secara adil mustahil dilakukan, manakala kota hanya memiliki ruang yang amat terbatas dan dianggap sebagai komoditas.²²⁸

Perebutan ruang kota semakin lama cenderung semakin kompleks, ia tidak hanya melibatkan antara pemerintah dan kelompok-kelompok dalam masyarakat, tetapi antarberbagai kalangan lainnya. Ahli politik perkotaan Surbakti, menyebutkan bahwa untuk kasus-kasus kontemporer sebagian perebutan ruang kota, secara umum biasanya terjadi antara pemerintah kota dan masyarakat, dengan pola yang cukup beragam.

Dalam kasus di Indonesia, Surbakti mengelompokkan pola perebutan ruang kota menjadi 8 (delapan) kategori umum, yakni: *Pertama*, pemerintah kota dengan warga yang timbul karena perubahan peruntukan tanah yang tidak transparan. *Kedua*, pemerintah dengan perusahaan swasta akibat tindakan swasta menyerobot tanah milik pemerintah kota. *Ketiga*,

²²⁸ Lihat, lihat Purnawan Basundoro. 2013. *Merebut Ruang Kota: Aksi Rakyat Miskin Kota Surabaya 1900-1960-an*. Serpong, Tangerang Selatan, hal. 3-4.

warga dengan investor. *Keempat*, pemerintah kota dengan warga karena pembangunan fasilitas umum. *Kelima*, pemerintah kota dengan legislatif karena pengalihan lahan tanpa persetujuan kedua belah pihak. *Keenam*, warga, investor, dan pemerintah kota (berdimensi segi tiga). *Ketujuh*, warga dengan pengembang berkaitan dengan pembangunan fasilitas umum di permukiman. *Kedelapan*, perebutan ruang karena prosedur administrasi yang salah.²²⁹

Konflik antara GPR (PT MLD) dengan keluarga Bin Kam dapat dikatakan sebagai wujud dari perebutan antara pengembang dengan warga masyarakat setempat. Perebutan ruang dan konflik tersebut sampai saat ini belum selesai. Dengan kata lain, proses penyelesaiannya sedang berlangsung. Satu hal yang menarik dipertanyakan dalam hal ini kemudian adalah bagaimana peran pemerintah dalam mencari solusi dari konflik tersebut, dan bagaimana pula upaya GPR sendiri dalam mengatasi masalah tersebut?

Mengenai peran pemerintah dalam kasus GPR, tergambar dari apa yang dijelaskan oleh Camat Cengkareng Muhammad Nizom. Menurut Nizom, pemerintah – mulai dari tingkat kelurahan sampai provinsi – berusaha menjembatani dan memfasilitasi kedua belah pihak untuk mencari solusi terbaik. Kedua belah pihak harus mempertemukan kepentingannya masing-masing. Menurut Nizom, pihak kecamatan memang tidak terlibat urusan perizinan perumahan besar seperti GPR. Hal itu langsung di tingkat provinsi dengan dinas-dinas terkait, dan kecamatan tidak perlu. Tetapi, jika terjadi konflik antara pengembang dengan warga, maka pihak kecamatan dan kelurahan ikut turun tangan. Kita membantu dan memfasilitasi serta berdiri di tengah-tengah, tidak memihak salah satu pihak. Kita memfasilitasi mereka melakukan pembicaraan-pembicaraan, musyawarah-mufakat, negosiasi,

²²⁹ Ramlan Surbakti. 1996. "Perebutan Ruang di Perkotaan dan Pembenaannya", dalam *Prisma*, Nomor 9, hal. 32.

saling berargumentasi, dan mempertemukan urusan masing-masing. Kita juga terkadang hanya memfasilitasi mereka untuk menyelesaikan masalahnya di tingkat Walikota atau provinsi. Kami di sini tidak bisa memutuskan. Tugas kami lebih pada pelayanan kepada warga.²³⁰

Di sisi lain, pihak GPR ternyata juga berusaha mencari cara sendiri untuk menyelesaikan konflik yang terjadi. Setidaknya ada dua cara yang seringkali ditempuh manajemen GPR atau MLD selama ini dalam menghadapi konflik dengan warga setempat. *Pertama*, memanfaatkan otoritas pemimpin formal setempat, bila perlu sampai tingkat provinsi (dalam kasus Bin Kam) untuk dicarikan jalan penyelesaian terbaik. Proses penyelesaian yang pertama ini membutuhkan ongkos tertentu, baik untuk kalangan pemimpin formal atau pejabat birokrasi yang dimintai bantuan, maupun warga yang bersangkutan. *Kedua*, jika pendekatan pertama tidak berhasil, maka PT MLD akan menyewa jasa pengacara untuk mencermati betul apa yang menjadi tuntutan warga, dan apakah klaim mereka memiliki bukti yang kuat dan sah secara hukum. Jika klaim dan bukti-bukti yang diajukan ternyata kuat dan sah, maka pengembang melalui pengacara melakukan negosiasi dengan warga. Hal ini biasanya berujung pada pemberian ganti rugi. Jumlah atau nilai ganti-ruginya tergantung hasil negosiasi antara pengacara dengan warga yang menuntut.²³¹

Hal tersebut sekaligus menggambarkan terjadinya perebutan ruang kota antara pebisnis (pengembang) dan warga setempat. Bagi Nuzul Achjar, perebutan ruang kota memang selalu terjadi di mana-mana, termasuk di Jakarta. Untuk itu, peran pemerintah sangat diperlukan sehingga tidak terjadi kekacauan serta tindakan-tindakan yang liar terutama dari para pengembang.

²³⁰ Wawancara dengan Ahmad Nizom (Camat Cengkareng), tanggal 25 Juni 2014, di Cengkareng.

²³¹ Wawancara dengan Bombi Sitondi, *op.cit.*

“Dalam konteks perebutan ruang kota itu, pihak pengusaha atau pengembang berorientasi komersil, dan mereka suka berspekulasi, serta tidak ada yang murni untuk masyarakat. Tidak ada itu, karena tidak dikontrol dengan baik. Jadi agak liar sifatnya. Liar dalam konteks mencari keuntungan sebesar-besarnya. Speculation dan tidak rasional. Masa harga tanah di sini bisa jauh lebih tinggi dari Beverly Hills, misalnya. Itu gila. Itu permainan para pengembang, dan memang mereka berhak dapat untung. Masalahnya, seberapa besar dan wajarkah itu? Siapa yang menentukan wajar-tidaknya? Ya, tentunya pemerintah. Karena itu, pemerintah harus tegas dan harus pula melakukan kontrol agar tidak liar.”²³²

Kenyataan tersebut juga menggambarkan terjadinya konflik antara masyarakat dan pasar. Di satu pihak, masyarakat, seperti keluarga Bin Kam dan juga Irma Nurhayati serta sejumlah warga lainnya yang menuntut apa yang menjadi hak-hak mereka. Hak-hak tersebut tidak selalu dalam wujud fisik seperti tanah dan bangunan, tetapi bisa juga dalam bentuk hak akan ketenangan, hak bebas dari kebisingan, hak bebas dari debu material proyek yang berlebihan, dan hak untuk bebas dari banjir. Di pihak lain, ada kekuatan pasar seperti PT MLD yang membangun superblok GPR. Sebagai pelaku bisnis, PT MLD mengutamakan efisiensi karena ingin mendapatkan keuntungan besar dari bisnis superbloknya. Dalam hal ini, terkadang sulit bertemunya kepentingan masing-masing pihak karena umumnya memiliki logika yang berbeda. Selain itu, biasanya dalam kasus semacam ini banyak pihak turut terlibat, termasuk para makelar, preman, dan mafia tanah.

Konflik-konflik yang biasanya terjadi antara pengembang dan warga setempat, menurut Ahmad Sonhadji (Anggota DPRD DKI Jakarta dari Partai Hanura), sebenarnya persoalannya cukup kompleks. Hal tersebut terjadi karena ada persoalan di

²³² Wawancara dengan Nuzul Achjar, *op.cit.*

sisi warga itu sendiri, juga ada persoalan di pihak pengembang. Menurut Sonhadji, *“Disatu sisi, warga tidak selalu benar. Banyak juga di antara mereka yang main klaim begitu saja. Hanya karena lahan tersebut sudah ditempatinya lama, lantas diklaim sebagai miliknya, padahal belum tentu. Tetapi memang tidak semua main klaim, sebab banyak juga yang berada pada posisi yang benar. Di sisi lain, pengembang juga punya andil. Mereka tidak jarang menggampangkan persoalan tersebut. Ada kesan mereka terlalu mengandalkan kekuatan uang, dikira semuanya bisa diatasi dengan uang. Tapi tidak jarang juga pengembang yang mengalami kesulitan berhadapan dengan warga, meskipun berada pada posisi yang benar, karena kan banyak juga sih pengembang yang baik. Jadi, menurut saya, masalah ini cukup rumit, tetapi bisa diatasi dengan baik. Untuk itu, pemerintah perlu berperan, jangan biarkan hanya pengembang dan warga saling berhadapan begitu. Pemerintah harus bertanggung jawab dan mengambil peran penting”*.²³³

Setiap manusia mementingkan dirinya sendiri dan ingin memperoleh kenikmatan hidup secara kebendaan (material) dalam kehidupannya, manusia cenderung berusaha untuk mendapatkan keuntungan baginya dalam setiap kesempatan. Thomas Hobbes, seorang filosof Inggris, dengan jelas menggambarkan kecenderungan manusia mementingkan dirinya sendiri tanpa memperhatikan kepentingan orang lain. Bagi Hobbes, sifat-sifat manusia seperti itulah yang menghancurkan umat manusia bila negara (penguasa politik) tidak ada. Itulah alasan, menurut Hobbes, perlu adanya kekuasaan politik yang mengatur masyarakat. Negara dan hukum amat diperlukan di dalam masyarakat untuk mencegah setiap orang mencapai keinginan dan keperluannya sendiri dengan cara-cara merugikan orang lain. Dengan kata lain, kekuasaan politik yang dimiliki negara dan hukum amat

²³³ Wawancara dengan Ahmad Sangaji (Anggota Komisi B/Ekonomi DPRD DKI Jakarta), tanggal 9 Januari 2015, di Jakarta.

diperlukan untuk mencegah terjadinya konflik sosial, paling tidak mengurangi terjadinya konflik karena adanya ketakutan terhadap hukum dan aparat negara yang memaksa.²³⁴

Berkaitan dengan itu, ilmuwan politik Maswadi Rauf menyebutkan, dilihat dari pihak-pihak yang terlibat, konflik dapat dibelah menjadi dua. *Pertama*, konflik individual, yakni konflik antara dua orang yang melibatkan kelompok masing-masing. Faktor penyebab konflik adalah masalah pribadi sehingga yang terlibat dalam konflik hanyalah orang-orang yang bersangkutan saja. Contoh dari konflik individual adalah perkelahian antara dua orang yang disebabkan oleh ketersinggungan salah satu pihak. *Kedua*, konflik kelompok yakni konflik yang terjadi antara kelompok atau lebih. Konflik pribadi dapat dengan mudah berubah menjadi konflik kelompok karena adanya kecenderungan yang besar dari individu-individu yang berkonflik untuk melibatkan kelompoknya masing-masing. Di samping itu, anggota-anggota kelompok mempunyai solidaritas yang tinggi sehingga juga ada kecenderungan anggota-anggota kelompok untuk membantu seorang anggota kelompok yang terlibat tanpa ingin tahu sebab-sebab yang menimbulkan konflik.²³⁵

Mengacu pada pemikiran Gurr, Rauf menyebutkan, konflik juga terjadi karena adanya keinginan manusia untuk menguasai sumber-sumber dan posisi yang langka (*resource and position scarcity*). Uang, umpamanya, bersifat langka namun amat dibutuhkan untuk bisa hidup di dunia ini. Kebutuhan manusia amat banyak dan tidak pernah akan terpenuhi semuanya. Hal inilah, antara lain, yang menyebabkan adanya kelangkaan, di samping kelangkaan tersebut adalah sifat-sifat kehidupan di dunia ini. Konflik terjadi karena adanya kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh

²³⁴ Lihat, Maswadi Rauf. 2001. *Konsensus dan Konflik Politik: Sebuah Penajagan Teoritis*. Jakarta: Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi, Departemen Pendidikan Nasional, hal. 5.

²³⁵ *Ibid*, hal. 6.

anggota-anggota masyarakat untuk memperebutkan barang-barang pemenuh kebutuhan yang terbatas tersebut. Sama halnya dengan sumber-sumber, posisi atau kedudukan atau jabatan yang juga langka dalam masyarakat. Kedudukan sebagai penguasa negara, umpamanya, merupakan bahan rebutan di antara anggota-anggota masyarakat yang menghasilkan konflik.²³⁶

Di DKI Jakarta, konflik sosial dengan jenis konflik berbasis agama, etnik (suku), politik, sumber daya alam, sumber daya ekonomi, antar-aparat negara, tawuran warga, tawuran antarpelajar dan antar-organisasi kemasyarakatan, penghakiman massa, pengeroyokan dan lain-lain, setiap saat dapat terjadi.²³⁷

Secara umum, di DKI Jakarta, di samping konflik agama, terdapat pula konflik politik yang merupakan salah satu jenis konflik yang dapat meletus karena persaingan antarpolisi politik dan antarcalon legislatif/parlemen (caleg) dalam internal partai politik dan antarpolisi politik dalam memperebutkan dukungan pemilih DKI Jakarta, misalnya dalam pemilu parlemen 2014. Masyarakat yang terfragmentasi ke dalam berbagai macam partai politik yang bersaing untuk mendapatkan dukungan rakyat dalam pemilu, mudah disulut untuk terlibat dalam konflik politik. Sebagai gambaran, Institut Titian Perdamaian mengemukakan konflik politik pada tahun 2010 sebanyak 21 kali, dan tahun 2011 sebanyak 8 kali. Konflik politik banyak terjadi setelah tumbang Orde Baru dan lahir Orde Reformasi.²³⁸

²³⁶ *Ibid*, hal. 6.

²³⁷ Musni Umar. 2013. 2013. *Pemerataan Konflik Sosial di DKI Jakarta: Studi Kasus Johar Baru*. Laporan Penelitian tidak diterbitkan, hal. 1-2.

²³⁸ *Ibid*, hal. 3.

Tabel 5.5. Berbagai Jenis Konflik Sosial di DKI Jakarta

Jenis Konflik	Tahun		Jumlah
	2010	2011	
Konflik Berbasis Agama	1	0	1
Konflik Berbasis Etnik	0	0	0
Konflik Politik	21	8	29
Konflik antar-Aparat Negara	0	2	2
Konflik Sumber Daya Alam	5	6	11
Konflik Sumber daya Ekonomi	11	15	26
Konflik/Tawuran Pelajar, Warga, Ormas, Perburuhan, dll.	92	91	183
Penghakiman Massa	49	55	104
Pengeroyokan	14	8	22
Lain-lain	6	1	7
Total	199	186	385

Sumber: Institut Titian Perdamaian, 2012.

Dalam realitas, terdapat banyak konflik politik di era Orde Reformasi. Konflik politik itu melibatkan empat kelompok. *Pertama*, konflik sesama pengurus partai politik yang bersaing memperebutkan posisi ketua atau antarkader dalam memperebutkan calon legislatif. *Kedua*, konflik antarkader dari partai lain yang memperebutkan dukungan pemilih dalam pemilu. *Ketiga*, konflik antarpendukung partai politik dalam pemilihan umum kepala daerah (pemilukada) seperti pemilukada Gubernur, Bupati, Walikota. *Keempat*, konflik antarpartai politik yang bersaing dalam pemilu legislatif dan pemilu Presiden dan Wakil Presiden.²³⁹

Sebelum dan sesudah Soeharto mundur sebagai Presiden RI, timbul banyak konflik politik di berbagai daerah termasuk di DKI Jakarta. Akan tetapi, konflik politik dalam beberapa tahun terakhir ini tidak terjadi di DKI Jakarta. Pemilukada DKI tahun

²³⁹ *Ibid*, hal. 4.

2012, patut disyukuri karena tidak melahirkan konflik politik seperti yang terjadi di berbagai daerah di seluruh Indonesia.²⁴⁰ Dalam konteks demikian, konflik dalam kasus GPR terjadi antara lain karena negara (aparatus pemerintah baik di tingkat kelurahan, kecamatan maupun kota administrasi dan provinsi) kurang bisa memberikan respons yang baik dan cepat, sehingga laporan-laporan dan pengaduan yang disampaikan oleh kalangan yang merasa dirugikan (seperti dialami keluarga Bin Kam) menjadi konflik yang sulit dibendung.

Dalam hubungannya dengan pembangunan perumahan dan permukiman, kenyataan semacam itu tampaknya terjadi karena pemerintah dan kalangan pengembang lebih memandang sebagai persoalan ekonomi semata, sehingga aspek-aspek sosialnya cenderung dianggap sepele. Hal itulah yang dikritik oleh ahli dan pengamat perkotaan Budihardjo. Menurutnya, urusan perumahan lebih banyak berputar seputar jual-beli, perolehan, dan pemilikan unit-unit rumah, yang ukurannya makin lama makin sempit. Rumah tipe RS, RSS, RSSS ditetapkan secara mentah hanya berdasar daya beli masyarakat. Banyak yang lupa atau sengaja melupakan, perumahan mesti dilihat paling tidak sebagai benda sosial (*social goods*), syukur kalau disepakati pula, perumahan merupakan salah satu instrumen pembangunan manusia (*instrument for human development*).²⁴¹

Dikatakan Budihardjo, berbicara soal perumahan tidak akan bisa lepas dengan perbincangan mengenai lahan. Betapa pun maju dan canggihnya teknologi modern masa kini, belum ada yang bisa memproduksi lahan (*land*) dan tanah (*soil*). Lahan, tanah, air, angin, udara, semua itu buatan Tuhan. Karena itu, tidak sepatutnya memperjualbelikannya sebagai komoditas ekonomi dengan motif utama mencari keuntungan finansial.²⁴²

²⁴⁰ *Ibid*, hal. 5.

²⁴¹ Lihat, Eko Budihardjo. 2014. *Reformasi Perkotaan: Mencegah Wilayah Urban menjadi 'Human Zoo'*. Jakarta: Kompas Penerbit Buku, hal. 139.

²⁴² *Ibid*, hal. 140-141.

Dalam konteks demikian, Nuzul Achjar memandang penting peran negara dalam kepemilikan tanah. Artinya, tanah haruslah dikuasai oleh negara, dan tidak bisa dibiarkan dikuasai begitu saja oleh kelompok tertentu dalam masyarakat. Lebih jauh, Achjar menyebutkan:

“Apapun alasannya, negara atau pemerintah harus punya tanah di wilayah teritorialnya. Kalau perlu, yang belum ada tanah kita beli biar dikuasai negara. Tanah harus dikuasai negara. Tidak ada cara lain. Mau dibangun kek, negara yang menentukan harganya. Yang rasional, itu tugas negara. Kalau tidak, pada market mechanism seperti ini, banyak orang tidak punya tempat tinggal, dan mengundang keributan dalam masyarakat. Selain itu, jika terjadi keributan atau konflik antarpihak dalam masyarakat, maka perlu ada dialog antaramereka. Jangan sampai ada pihak-pihak yang dirugikan. Pengembang jangan sampai rugi, tapi jangan sampai pula mengambil keuntungan terlalu besar. Masyarakat pun juga tidak boleh dirugikan. Karena itu, di sinilah pentingnya regulasi yang ditegakkan dengan baik dan adil oleh negara atau pemerintah.”²⁴³

Lahan yang terlalu dipandang dari sisi ekonomi dan kurang memerhitungkan dari sisi sosial-kemanusiaan itulah tampaknya yang terjadi dalam kasus antara GPR dan keluarga Bin Kam. Pihak GPR memandang tanah keluarga Bin Kam sebagai benda ekonomi semata dalam rangka meraih keuntungan bisnis. Akan tetapi, apa yang menjadi kepentingan dan menyangkut eksistensi sosial-kemanusiaan keluarga Bin Kam, cenderung diabaikan oleh manajemen GPR. Di sinilah konflik dapat terjadi antarpihak, dalam hal ini antara pengembang (pemilik GPR), dan keluarga Bin Kam, serta sejumlah warga lainnya di Kelurahan Duri Kosambi.

²⁴³ Wawancara dengan Nuzul Achjar, *op.cit.*

Pada konteks masyarakat perkotaan, seperti dikatakan Tjondronegoro, konflik sudah menunjukkan kepentingan ekonomi. Biasanya juga konflik tersebut turut mempertaruhkan kepentingan etnis yang berbeda, dan yang paling terkenal adalah antara golongan pribumi dan non pribumi, khususnya golongan etnis Cina.²⁴⁴ Akan tetapi, dalam kasus GPR tampaknya bukan pada persoalan antara etnis pribumi dan non pribumi, tetapi konfliknya lebih pada persoalan ekonomi dan kehidupan sosial lain yang tidak terkait dengan sentimen etnisitas.

Jika dibawa ke tesis-tesis Coser, dikatakan bahwa konflik dapat merupakan proses yang bersifat instrumental dalam pembentukan, penyatuan, dan pemeliharaan struktur sosial. Konflik dapat menetapkan dan menjaga garis batas antara dua atau lebih kelompok. Konflik dengan kelompok lain dapat memperkuat kembali identitas kelompok dan melindunginya agar tidak lebur ke dalam dunia sosial sekelilingnya.²⁴⁵ Coser lebih memandang konflik sebagai sesuatu yang fungsional dalam kehidupan sosial. Konflik fungsional secara positif sejauh memperkuat kelompok, dan fungsional secara negatif jika bergerak melawan struktur.

Konflik dalam masyarakat, termasuk konflik antara pengembang dan masyarakat setempat, dapat terjadi jika memenuhi beberapa persyaratan. Mengutip Ted Gurr, Rauf menyebutkan setidaknya empat ciri konflik, yaitu: [1] ada dua atau lebih pihak yang terlibat; [2] mereka terlibat dalam tindakan-tindakan yang saling memusuhi; [3] mereka menggunakan tindakan-tindakan kekerasan yang bertujuan untuk menghancurkan, melukai, dan menghalang-halangi lawannya; dan [4] interaksi yang bertentangan ini bersifat

²⁴⁴ Lihat. Sediono M.P. Tjondronegoro. 1997. "Gejala Konflik Ilmu Sosiologi Indonesia", dalam *Jurnal Sosiologi Indonesia*, Nomor 2, hal. 15.

²⁴⁵ Lihat, Margaret M. Poloma. 1984. *Op.cit.* hal. 108.

terbuka sehingga bisa dideteksi dengan mudah oleh para pengamat independen.²⁴⁶

Akan tetapi, konflik tidak selalu bersifat fisik dan menggunakan kekerasan. Ada konflik yang bersifat lisan, dimana terlihat di dalamnya terjadi pertentangan. Jika konflik hanya terbatas pada konflik kekerasan fisik, maka seharusnya tidak ada istilah seperti *conflict of interest*, *conflicting ideas*, dan lain sebagainya yang lebih banyak mengacu pada konflik lisan.²⁴⁷

Konflik dalam kasus GPR dengan warga setempat, merupakan konflik non fisik yang lebih dipicu oleh kepentingan ekonomi masing-masing pihak. Bagi warga setempat, sumber ekonomi mereka (tanah) merupakan hak yang harus dipertahankan dengan berbagai macam cara. Sementara bagi pengembang, merebut dan mempertahankan tanah tersebut merupakan bagian dari komponen bisnis yang dapat mendatangkan keuntungan yang besar.

Konflik semacam itu dapat pula ditemukan dalam hubungan antarkelompok agama di masyarakat. Penelitian Syaifuddin, misalnya, memperlihatkan bahwa dalam kehidupan sosial masyarakat Alabio, Kalimantan Selatan, penganut paham Muhammadiyah dan Nahdlatul Ulama memiliki perbedaan interpretasi terhadap bagian-bagian dari ajaran agama Islam, dan perbedaan ini digunakan dalam melihat, menginterpretasi, dan mengadaptasi satu sama lain, di mana bagian-bagian dari ajaran Islam yang diketahui, diaktifkan dan dijadikan pegangan dalam menghadapi lingkungan, seolah-olah menciptakan dua struktur sosial yang berbeda dengan batas-batas yang jelas satu sama lain, tetapi sekaligus mendorong terwujudnya integrasi dalam masyarakat. Hal itu karena secara bersama-sama, kedua struktur sosial tersebut berada

²⁴⁶ Maswadi Rauf. 2001. *Op.cit*, hal. 7.

²⁴⁷ *Ibid*, hal. 2.

dalam struktur sosial yang lebih luas, yakni struktur sosial masyarakat Alabio, di mana kebudayaan Alabio menjadi pegangan umum warga masyarakat.²⁴⁸

Tentu saja, dalam kasus GPR PT MLD, persoalannya lebih menyerupai apa yang terjadi dalam kasus-kasus konflik yang lebih dilatar-belakangi kepentingan ekonomi dan hak-hak sosial lainnya. Satu hal yang menarik adalah bahwa dalam konflik antara warga dan pengembang pada kasus pembangunan GPR, ada kesepakatan yang terjadi. Dengan kata lain, konflik yang terjadi berakhir dengan adanya konsensi antarpihak. Manajemen GPR dan PT MLD memenuhi kewajibannya – meskipun memerlukan waktu beberapa lama – terhadap tuntutan warga.

Menurut Rauf, bila konsensi atau konsensus tercapai, berarti konflik tentang masalah yang bersangkutan (sudah) tidak ada. Lebih jauh dikatakan, bila konsensus tercapai berarti penyelesaian konflik (*conflict resolution*) berhasil dicapai. Oleh karena itu, konsensi merupakan substansi penyelesaian konflik. Konsensus terbentuk bila pihak-pihak yang terlibat dalam interaksi berhasil mencapai titik temu, yakni pendapat yang sama sehingga tidak ada masalah dalam hubungan sosial tersebut, dan pihak-pihak yang terlibat di dalamnya sama-sama mendapat keuntungan/manfaat yang wajar dari hubungan tadi. Duverger menyebut hal ini sebagai kompromi. Hubungan sosial antara mereka berjalan mulus, dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan karena semua, mereka merasa bahwa tidak di antara mereka yang memperoleh keuntungan/manfaat yang tidak wajar. Dengan adanya hubungan sosial yang mulus seperti itu, tercapailah tujuan hidup bermasyarakat, yakni anggota-anggota masyarakat yang saling tergantung berhasil menikmati buah dari hidup

²⁴⁸ Lihat, Achamd Fedyani Syaifuddin. 1986. *Konflik dan Integrasi: Perbedaan Faham dalam Agama Islam*. Jakarta: CV Rajawali, hal. 9.

bermasyarakat, yaitu kerjasama yang membawa kemajuan bagi anggota-anggota masyarakat.²⁴⁹

Dikatakan pula bahwa prinsip dasar dalam konsensus (yang juga dinamakan mufakat atau aklamasi) adalah dibukanya kemungkinan di dalam diri setiap pihak yang berkonflik, untuk mengadakan perubahan-perubahan terhadap pendapat yang dianutnya dengan bersedia menerima bagian-bagian dari pendapat pihak lain yang menjadi lawannya dalam konflik. Hal ini berarti bahwa persyaratan terpenting bagi tercapainya konsensus (yang juga berarti penyelesaian konflik) adalah tawar-menawar (*bargaining*), yang artinya kesediaan semua pihak yang terlibat dalam konflik untuk mengurangi tuntutan sendiri dan menerima bagian tertentu tuntutan pihak lain.²⁵⁰

Meskipun demikian, terdapat hambatan-hambatan dalam proses penyelesaian konflik. Menurut Rauf, hambatan terbesar bagi konsensus adalah sikap yang berpegang teguh kepada pendapat yang dianut secara fanatik tanpa membuka kemungkinan bagi terjadinya perubahan terhadap pendapat tersebut. Apabila ada pihak yang berpendirian seperti itu, dapat diharapkan bahwa musyawarah yang bertujuan untuk mencapai konsensus tidak akan mencapai hasil. Dalam keadaan seperti itu, musyawarah hanyalah merupakan proses tukar-menukar informasi tentang pendapat masing-masing yang tidak akan berhasil mencapai titik temu antara pendapat-pendapat yang berbeda. Justru tukar-menukar informasi tersebut hanyalah akan memperkuat keyakinan akan kebenaran pendapat masing-masing. Bila ini terjadi, musyawarah akan mencapai jalan buntu sehingga tidak terjadi penyelesaian konflik.

²⁴⁹ Maswadi Rauf. 2001. *Op.cit*, hal. 13-14.

²⁵⁰ *Ibid*, hal. 14-15.

Lebih lanjut, Rauf menyebutkan bahwa kemampuan warga masyarakat untuk menerima pihak lain adalah bagian dari toleransi yang menjadi persyaratan penting dalam demokrasi. Oleh karena itu, salah satu hambatan utama bagi demokrasi adalah apabila terdapat satu kelompok atau kelompok-kelompok di dalam masyarakat yang secara fanatis beranggapan bahwa pendapatnya yang paling benar, dan menganggap pendapat pihak lain salah sehingga tertutup kemungkinan terjadinya kompromi. Hambatan itu muncul karena tidak mungkin atau sangat sulit mencari jalan keluar secara persuasif. Oleh karena itu konflik hanya bisa diselesaikan dengan cara koersif. Padahal salah satu tujuan penting dari paham demokrasi adalah menciptakan masyarakat di mana anggota-anggota masyarakat dapat hidup berdampingan secara damai karena mereka mampu menyelesaikan konflik di antara mereka secara damai/persuasif. Meskipun mereka berbeda pendapat dan pandangan politik, mereka tidak menganggap perbedaan itu sebagai alasan adanya sikap permusuhan.²⁵¹

Dalam berbagai kasus yang lain, hal semacam itu – bahkan dalam skala yang lebih besar – sangat sering terjadi. Dalam proyek tambang, misalnya, konflik antara pasar dan masyarakat umumnya terjadi lebih keras dan tak jarang memakan korban jiwa. Selain itu, bisa juga berlangsung sangat lama sehingga menimbulkan berbagai kerusakan dalam masyarakat.

Di dalam penelitian yang dilakukan Prayogo, memperlihatkan bahwa konflik antara pengusaha tambang dan masyarakat lokal di beberapa daerah. Konflik terjadi antara lain karena di satu sisi, pengusaha tambang yang mendapat izin eksplorasi dan eksploitasi dari pemerintah melakukan kegiatan pertambangan dengan semangat mencari untung besar. Sementara di sisi lain, masyarakat setempat merasa hak-hak

²⁵¹ *Ibid*, hal. 15.

mereka terampaskan serta lingkungannya hancur. Konflik tersebut tak jarang berlangsung berkepanjangan, dan tak jarang pula tanpa penyelesaian yang adil dan memuaskan. Menariknya, penelitian Proyogo ini kemudian menawarkan model analisis berbasis empirik terhadap konflik di wilayah pertambangan. Analisis berbasis empirik dikedepankan karena selama ini sejumlah studi konflik dinilai terlalu mengandalkan analisis teoritik, meskipun seringkali tingkat relevansinya kurang memadai.²⁵²

Di masa otonomi daerah, konflik antara kelompok masyarakat dengan pelaku bisnis di daerah ternyata seringkali terjadi. Fenomena tersebut antara lain ditunjukkan dalam penelitian Ginting. Dikatakan, konflik antara masyarakat setempat dan pelaku usaha di industri tambang. Konflik terjadi lebih dipicu oleh kebijakan pemerintah daerah yang berjalan secara otoriter, dan tidak melibatkan masyarakat setempat dalam proses pengambilan keputusan. Masyarakat menemukan tiba-tiba sudah ada sesuatu (kegiatan bisnis tambang), padahal mereka tak pernah mendengar atau mengetahui sebelumnya. Tidak pernah ada sosialisasi, tiba-tiba pemerintah daerah sudah mengeluarkan kebijakan. Izin-izin kegiatan pertambangan sudah bertebaran.²⁵³

Dalam kasus yang kurang lebih serupa, di mana konflik dalam konteks pertambangan terjadi antara pemerintah pusat, DPR RI, pemerintah daerah, dan pebisnis tambang. Melalui penelitiannya terhadap kasus divestasi PT Newmont Nusa Tenggara, Rahardjo melihat adanya persaingan cukup keras antarpihak (pemerintah pusat, DPR RI, dan pemerintah daerah) dalam memperebut saham divestasi PT Newmont

²⁵² Lihat, Dody Prayogo. (2004). "Konflik antara Korporasi dan Komunitas: Pengalaman Beberapa Industri Tambang dan Minyak di Indonesia", dalam *Masyarakat Jurnal Sosiologi*, edisi No. 13, (hal 4-18).

²⁵³ Lihat, Pius Ginting. (2013). "Peran Serta Masyarakat dalam Penetapan Wilayah Pertambangan dalam Rezim Otonomi Daerah", dalam *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik*, Volume 16, Nomor 1, Juli, (hal. 46-57).

Nusa Tenggara. Pemerintah pusat berkeinginan keras untuk mendapatkan setidaknya 7 (tujuh) persen saham divestasi PT Newmont, tetapi langkah pemerintah ini ditentang oleh DPR. DPR tidak setuju dengan keinginan pemerintah. Malah DPR justru melaporkan tindakan pemerintah tersebut ke Badan Pemeriksa Keuangan. Di pihak lain, pemerintah daerah (provinsi dan kabupaten/kota) Nusa Tenggara Barat merasa lebih berhak atas saham divestasi PT Newmont tersebut. Tak pelak, konflik pun terjadi. Sementara itu, PT Newmont Nusa Tenggara justru berupaya membeli sendiri saham divestasinya dengan mengatasnamakan pemerintah daerah. Untuk menyelesaikannya, maka konflik tersebut harus dibawa ke arbitrase internasional yakni *UNCITRAL (United Nations Commissions on International Trade Law)*.²⁵⁴

Konflik berbasis ekonomi lainnya ditunjukkan oleh penelitian Kurniawati tentang penentuan dana bagi hasil dari eksploitasi sumberdaya alam. Hal ini terutama dilihat terjadi dalam kasus tambang di Kalimantan Timur. Kurniawati melihat konflik justru terjadi antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Di satu pihak, daerah merasa diperlakukan tidak adil oleh pusat dalam hal pola bagi hasil dengan daerah. Di pihak lain, pusat mengambil bagian dan keuntungan yang terlalu besar, sedangkan daerah hanya mendapatkan sedikit saja. Padahal, selain daerah menjadi wilayah operasi, daerah juga menanggung beban dampak eksploitasi sumber daya alam yang tidak ringan. Selain itu, daerah selalu dihadapkan pada konflik horizontal antara pengusaha dan masyarakat lokal. Karena itu, beberapa daerah di Kalimantan mengajukan *judicial review* terhadap Undang-Undang Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah ke Mahkamah Konstitusi.²⁵⁵

²⁵⁴ Lihat, Hafid Rahardjo. (2012). "Sengketa Perebutan Divestasi Saham Newmont Nusa Tenggara: Analisis Ekonomi Politik (2008-2012)", dalam *ibid*, (hal. 26-44).

²⁵⁵ Lihat, Tenti Kurniawati. (2012). "Konflik dalam Penentuan Dana Bagi Hasil antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur", dalam *ibid*, (hal. 16-25).

Serupa dengan itu, dalam penelitian Astuti, di mana konflik terjadi antara pemerintah daerah dan masyarakat setempat, dan sekaligus menunjukkan adanya rebutan kepentingan antara pemerintah daerah dan masyarakat menyangkut sumber daya alam di Kulonprogo, Yogyakarta. Persoalannya bermula dari kebijakan Pemerintah Kabupaten Kulonprogo soal kegiatan pertambangan pasir besi. Kegiatan pertambangan tersebut ditentang keras oleh masyarakat Kulonprogo. Penentangan tersebut menimbulkan pertikaian dan ketegangan antara pemerintah daerah dan masyarakat Kulonprogo sendiri.²⁵⁶

Konflik berbasis ekonomi ditunjukkan dalam studi Cahyati yang melihat konflik terjadi antara masyarakat dan pemerintah. Pada kasus kegiatan pertambangan pasir besi di Urutsewu, Kebumen, Jawa Tengah, pemerintah daerah menetapkan kebijakan untuk kegiatan pertambangan pasir besi. Masyarakat merasa tidak dilibatkan sama sekali oleh pemerintah daerah, karena itu masyarakat menyatakan keberatan dan menolak kebijakan tersebut. Selain karena merasa tidak dilibatkan, masyarakat setempat juga resah dengan kemungkinan dampak buruk dari kegiatan tambang di daerah mereka. mereka sangat mengkhawatirkan terjadinya kerusakan lingkungan yang pada ujungnya merekalah yang menjadi korbannya. Untuk mempertahankan kebijakannya, pemerintah daerah pun merasa perlu mengerahkan kekuatan lain seperti militer dan DPRD dalam menghadapi protes dan penolakan masyarakat.²⁵⁷

Kembali ke kasus GPR, bahwa konflik antara masyarakat dan pengembang, sampai saat ini sebagian sudah ada yang bisa dituntaskan dengan tercapainya kesepakatan-kesepakatan,

²⁵⁶ Lihat, Eka Zuni Lusi Astuti. (2012). "Konflik Pasir Besi: Pro dan Kontra Rencana Penambangan Pasir Besi di Kabupaten Kulonprogo", dalam *ibid*, (hal. 62-74).

²⁵⁷ Lihat, Devy Dhian Cahyati. (2013). "Pertarungan Aktor dalam Konflik Ekologi Politik Penambangan Pasir Besi di Urutsewu Kebumen", dalam *Jurnal Studi Politik*, Vol. 1, No. 2, April – September, (hal. 17-30).

dan sebagian lainnya belum ada penyelesaiannya yang benar-benar tuntas. Untuk yang belum tuntas, pihak manajemen GPR masih berusaha mencari cara yang lebih baik dan tidak merugikan bisnisnya. Sementara kelompok warga meminta keterlibatan pihak pemerintah, serta bantuan pengacara untuk membantu menyelesaikannya. Tetapi, tampaknya, proses penyelesaiannya akan berlarut-larut. Di satu sisi, pengembangan akan tetap berjalan sesuai logika dan rencana bisnisnya sendiri, di sisi lain kalangan warga seperti keluarga Bin Kam, misalnya, bisa saja akan jenuh menanti ketidakpastian. Pada waktu yang sama, pemerintah terkesan kurang bersungguh-sungguh untuk mencari dan mendorong penyelesaian secara cepat. Bahkan, terkesan pula pemerintah seperti lepas tangan dan membiarkan semuanya mengalir begitu saja untuk menjadi persoalan yang sengaja dilupakan. Hal itu pula yang dikatakan Nuzul Achjar bahwa *“banyak masalah menyangkut kepentingan masyarakat dalam konteks pembangunan perumahan, termasuk apartemen dibiarkan menumpuk begitu saja dan tak terselesaikan dengan baik, tetapi kemudian ia menguap tanpa kejelasan”*.²⁵⁸

Sementara itu, Orr dan Stoker menyebutkan bahwa sebuah model transisi rezim melibatkan skema tiga langkah. Langkah pertama adalah mempertanyakan rezim yang telah ada. Langkah kedua terkait dengan “sebuah konflik dalam redefinisi cakupan dan tujuan dari rezim itu sendiri.” Langkah ini memberikan ruang bagi kelompok yang saling bersaing yang terdiri dari para elit untuk kemudian membentuk koalisi mereka sendiri. Langkah ketiga adalah institusionalisasi dari rezim yang baru. Dalam tiga langkah yang ditawarkan oleh Orr dan Stoker, konflik merupakan faktor penting dalam perubahan yang terjadi dalam politik perkotaan. Dengan institusionalisasi sebuah rezim yang baru, konflik pun menjadi lebih tenang dan terbatas.

²⁵⁸ Wawancara dengan Nuzul Achjar, *op.cit.*

Hal ini setidaknya menunjukkan tiga hal. *Pertama*, kelompok masyarakat berada pada posisi yang lemah, dan kurang mendapat perhatian maksimal dari pemerintah daerah. *Kedua*, pemerintah kurang menunjukkan kewibawaan dan ketegasan sehingga persoalannya berlarut-larut. *Ketiga*, pengembang sebagai simbol kekuatan modal memperlihatkan kedekatannya dengan pemerintah, dan pemerintah sendiri kuat kecenderungan lebih memihak kepentingan pengembang.

Dalam konteks demikian, peran negara atau pemerintah pun mengalami pereduksian (penyederhanaan), dari melindungi berbagai kepentingan seluruh masyarakat, menjadi hanya menjaga kepentingan pengusaha. Tugas tersebut selain sederhana sekaligus juga vulgar. Inilah sebenarnya yang dibayangkan dalam konsep *minimal market*. Kekuasaan yang mereka pegang semata-mata dipakai untuk memberi pelayanan kepada para pengusaha, dan menggebuk golongan-golongan lain dalam masyarakat yang tidak menyetujuinya.²⁵⁹ Corak hubungan semacam itulah yang juga turut mendapat makna dari apa yang dikatakan oleh Caporaso dan Levine sebagai kekuasaan yang dimiliki oleh pelaku ekonomi. Perusahaan-perusahaan besar dalam industri yang terkonsentrasi akan memiliki potensi kekuasaan yang lebih besar. Caporaso dan Levine menyebutkan:

Potential power refers to resources and means of influence that are unexploited; that is, they have not been used. We say that these resources are potential power because they imply and ability (an asymmetric ability) to inflict damage or limit gain. A worker whose only hope lies with a job that only one employer can provide has weak bargaining potential. A labour union bargaining collectively with capital has greater bargaining power than its members would have individually. (Potensi kekuasaan merujuk pada sumber daya dan sarana pengaruh yang belum dimanfaatkan, atau dengan kata lain,

²⁵⁹ Lihat, Ignatius Wibowo. 2010. *Negara Centeng: Negara dan Saudagar di Era Globalisasi*. Yogyakarta: Kanisius, hal. 53.

belum pernah dipakai sama sekali. Kita dapat mengatakan bahwa sumber daya merupakan potensi kekuasaan karena keberadaan sumber daya ini di tangan seorang pelaku akan mengimplikasikan adanya kemampuan untuk menimbulkan kerugian bagi orang lain atau membatasi keuntungan yang bisa didapatkan orang lain. Seorang pekerja yang hanya bisa mendapatkan pekerjaan dari satu perusahaan tertentu saja, akan dengan sendirinya memiliki daya tawar yang rendah. Sebuah serikat pekerja yang melakukan negosiasi secara kolektif dengan perusahaan, akan memiliki daya tawar yang lebih kuat daripada jika anggotanya melakukan negosiasi secara sendiri-sendiri).²⁶⁰

Hal ini sekaligus menggambarkan betapa pelaku ekonomi semacam pengembang dalam bisnis perumahan memiliki kekuatan dan kekuasaan tertentu, tidak saja dalam persaingan pasar tetapi juga dalam mempengaruhi negara. Corak perilaku dan keputusan-keputusan negara atau pemerintah muncul lebih karena dipengaruhi oleh pengembang, dan pemerintah sendiri turut mendapatkan keuntungan tertentu di dalamnya.

5.5. Dominasi Kepentingan Ekonomi dalam Pembangunan Apartemen

Dari apa yang dikemukakan pada sub-sub bab di atas, sebenarnya terlihat dengan kepentingan-kepentingan ekonomi kalangan yang terlibat, baik dalam pembangunan dan pengelolaan Rumah Susun MDR maupun dalam pembangunan apartemen GPR. Jika di MDR, di tingkat permukaan, di mana kepentingan politik dan sosial dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta cukup mengedepan, namun kepentingan ekonomi ternyata juga cukup menguat di dalamnya, maka di GPR kepentingan ekonomi jauh lebih menonjol daripada kepentingan-kepentingan lainnya.

²⁶⁰ James A. Caporaso dan David P. Levine. 1997. *Op.cit*, hal. 166.

Pada Rumah Susun MDR, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sangat berkepentingan untuk merealisasikan programnya di bidang perumahan, dalam rangka penyediaan rumah atau tempat tinggal yang murah atau terjangkau bagi masyarakat yang berekonomi lemah atau masyarakat miskin atau masyarakat kelas bawah. Oleh karena itu, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berusaha keras bagaimana Rumah Susun MDR – betapapun kondisinya masih banyak kekurangan dalam berbagai aspeknya– seoptimal mungkin dihuni oleh mereka yang berhak dan direncanakan sejak awal, yakni warga Jakarta yang berekonomi lemah dan belum memiliki tempat tinggal yang layak. Mereka didorong agar bersedia untuk menjadi penghuni Rumah Susun MDR. Bahkan, seperti dikemukakan sebelumnya, korban banjir Pluit pun dirayu oleh Pemerintah Provinsi DKI, serta diberikan kemudahan-kemudahan agar bersedia pindah ke Rumah Susun MDR.

Sikap Pemerintah Provinsi yang demikian sangat logis sifatnya, karena penduduk kota Jakarta selain masih banyak yang miskin, juga masih banyak yang memiliki tempat tinggal yang layak dan sehat. Kalangan miskin dan belum memiliki tempat tinggal yang layak turut menjadi tanggung jawab pemerintah agar hak-hak dasarnya terpenuhi. Meskipun tidak harus menyediakan rumah gratis, tetapi pemerintah dapat dan perlu memberikan kemudahan-kemudahan kepada mereka agar memiliki tempat tinggal. Kondisi sosial ekonomi masyarakat DKI Jakarta menunjukkan adanya ketimpangan-ketimpangan antarkelas, seperti terlihat pada tabel berikut.²⁶¹

²⁶¹ Lihat, Musni Umar. 2010. *Demokrasi dan Islam di Kalangan orang-orang Miskin*. Jakarta: INSED.

Tabel 5.6. Peta Sosial Ekonomi Masyarakat DKI Jakarta

Klasifikasi Masyarakat DKI Jakarta	Wong elit	Wong gede	Wong cilik
Kelas atas (<i>high class</i>)	✓		
Kelas menengah (<i>middle class</i>)		✓	
Kelas bawah dan sangat bawah (<i>lower and lower lower class</i>)			✓

Sumber: Musni Umar, 2010.

Perbedaan kelas sosial ekonomi yang terlalu timpang, dapat menjadi sumber konflik, jika tidak ada upaya yang sistematis, terprogram dan komprehensif untuk mengatasinya. Ketimpangan ekonomi yang terlalu mencolok, dapat melahirkan perasaan ketidakadilan yang dapat berujung kepada kemarahan sosial. Mengutip Jussuf Kalla, Umar mencatat, bahwa terjadinya konflik di daerah karena permasalahan ekonomi, sehingga pemerintah perlu memberikan perhatian khusus untuk mencegah konflik berulang. Konflik didorong oleh masalah ekonomi, kesalahpahaman dan minimnya informasi. Tidak ada cara yang lebih efektif dalam mencegah konflik, selain memperbaiki keadilan dan kemakmuran. Penanganan konflik juga tidak bisa dijalankan tanpa melibatkan peran masyarakat. Hal ini dikarenakan, masyarakat yang akan mengalami sendiri apabila terjadi suatu konflik.²⁶²

Konflik ekonomi yang dimaksud adalah konflik yang bersumber dari masalah-masalah ekonomi, seperti penertiban (penggusuran) pedagang kaki lima (PKL), kesenjangan ekonomi, ketidak-adilan ekonomi, dan lain-lain. Contoh konflik ekonomi di DKI Jakarta adalah kerusuhan sosial tahun 1998 yang disertai pembakaran toko dan rumah orang-orang China, sehingga banyak yang terpaksa melarikan diri ke luar negeri. Konflik ini mendapat banyak kecaman dan tekanan dari luar negeri, dan menjadi salah satu sebab Presiden Soeharto

²⁶² Lihat, Musni Umar. 2013. *Op.cit*, hal. 7.

dipaksa mengundurkan diri sebagai Presiden RI pada 21 Mei 1998.²⁶³

Masalah ekonomi sangat penting dtangani karena hampir semua konflik, ujungnya adalah kepentingan ekonomi, seperti konflik agama di Maluku pada awal reformasi, intinya adalah perebutan sumber-sumber ekonomi, yang kemudian agama dijadikan alat untuk membakar emosi untuk melawan umat Islam yang dianggap mengambil kekuasaan orang-orang Nasrani di Pemerintah Provinsi Maluku. Begitu juga konflik politik, secara lahiriah tampak tidak berkaitan langsung dengan ekonomi, tetapi melalui kekuasaan politik, ujung akhirnya adalah kepentingan ekonomi juga.²⁶⁴

Kepentingan ekonomi di MDR cukup tinggi, mungkin karena dinilai memiliki potensi dan ekonomi tersendiri, baik oleh pelaku ekonomi maupun pemerintah. Hal ini antara lain terlihat dalam keterlibatan Yayasan Danamon Peduli (sayap sosial dari Bank Danamon) dalam sejumlah kegiatan sosial di MDR yang sekaligus juga didukung oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Yayasan dari sebuah lembaga perbankan ini, melakukan kegiatan yang disebutnya sebagai investasi sosial. Untuk itu, pada tahun 2013, mereka rela mengeluarkan anggaran sebesar Rp 1,17 miliar untuk turut MDR.²⁶⁵

Selain itu, kepentingan ekonomi juga terlihat jelas dalam upaya Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang membeli hingga 48 persen saham PT KBN. Hal ini dimaksudkan Pemerintah Provinsi DKI ingin mengakomodasi masyarakat yang bermukim di kawasan kumuh sekitar wilayah KBN. Mereka didorong untuk pindah ke Rumah Susun MDR dan menjadi karyawan di PT KBN (Persero) itu. Dengan penguasaan saham

²⁶³ *Ibid*, hal. 8.

²⁶⁴ *Ibid*, hal. 8.

²⁶⁵ Lihat, "Danamon Gerakkan Budaya Lokal Warga Marunda", dalam <http://www.beritasurabaya.net> (diakses 20 Agustus 2014); dan "Danamon Sisihkan Investasi Sosial Rp1,17 Triliun untuk Budaya Lokal", dalam <http://www.infobanknews.com> (diakses 20 Agustus 2014).

sebesar 49 persen, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memiliki kewenangan dalam menentukan kebijakan perusahaan.²⁶⁶

Sementara itu, kepentingan ekonomi tentu saja menonjol di GPR, Duri Kosambi. Jika di MDR saja yang Rumah Susunnya dibangun dan dikelola oleh pemerintah, ternyata diikuti kepentingan ekonomi yang cukup tinggi pula dari pelaku-pelaku ekonomi, maka apalagi di Duri Kosambi yang pembangunan apartemennya dilakukan sepenuhnya oleh pengembang swasta, dengan konsep serta desain yang menarik dan komersial. Dengan kehadiran GPR yang dilengkapi dengan plaza dan rumah toko, tentu kegiatan ekonomi dan transaksi bisnis menjadi ramai. Banyak hal yang segera berubah dengan kehadiran GPR di wilayah tersebut dan sekitarnya.

Lurah Duri Kosambi Herman, tampaknya juga sangat menyadari akan kenyataan tersebut. Menurutnyanya:

“Setelah dibangun GPR, Duri Kosambi lebih ramai dibandingkan dengan biasanya. Harga tanah menjadi lebih mahal, dan mafia tanah pun bermunculan. Tetapi jika terjadi persengketaan antara pemilik tanah dengan pihak-pihak lainnya, kami sebagai lurah, mengharapkan supaya diselesaikan dengan baik secara musyawarah. Terkadang kami juga ikut memediasi mereka (antarpihak yang bersengketa). Banyak juga persoalan tanah di sini yang langsung diselesaikan antara pemilik tanah dengan perusahaan GPR. Saya melihat bahwa sejak pembangunan GPR, kegiatan perdagangan warga di sini menjadi lebih ramai. Banyak muncul warung-warung, toko-toko, ojek, dan lain-lainnya. Sejumlah warga juga siap-siap menyediakan kamar di rumahnya untuk

²⁶⁶Lihat, “Cara Basuki Bangkitkan Gairah di Rusun Marunda”, dalam <http://www.detik.com> (diakses 15 Desember 2013).

disewakan (kos-kosan). Pedagang eceran dan kaki lima juga semakin ramai di sini.”²⁶⁷

PT MLD sendiri, dengan pembangunan GPR di Duri Kosambi, tentu saja akan mengambil keuntungan ekonomi yang besar. Ketika apartemen dan pusat pertokoan yang dibangunnya diminati konsumen dan masyarakat luas, maka keuntungan ekonomi pasti dipetikinya. Bagi PT MLD, tentu saja hal ini menjadi bentuk-bentuk investasi yang sangat menguntungkan.

Kenyataan tersebut sekaligus menunjukkan, bahwa kegiatan investasi membawa dampak dan pengaruh tersendiri dalam kegiatan dan kehidupan ekonomi masyarakat. Hanya saja, kegiatan investasi di Indonesia, termasuk di bidang perumahan tidak selalu berlangsung sebagaimana dibayangkan. Banyak kendala yang dihadapi, baik kendala sosial dan politik, maupun kendala dalam aspek hukum dan ekonomi.

Berkaitan dengan yang disebutkan tersebut, pakar ekonomi Boediono menyebutkan, di bidang ekonomi ada dua aspek *rules of law* yang akan sangat menentukan “kedalaman” komitmen para pelaku ekonomi. Dua aspek itu adalah terjaminnya *property rights* dan *contract rights*. Tidak ada orang mau menanamkan modalnya, mencurahkan tenaganya, dan menerapkan keterampilan, keahlian, dan kreativitasnya, apabila tidak ada jaminan atas status manfaat yang nantinya timbul dari jerih payah itu semua. Yang dipersyaratkan di sini bukan *property rights* yang absolut, melainkan *property rights* yang jelas dan terjamin, apa pun batasan-batasan yang diterapkan oleh masyarakat. Demikian pula, tidak ada orang yang mau menekan kontrak transaksi apapun, apabila ia tidak diberi jaminan bahwa pihak yang satu akan menepati – atau dibuat menepati – janjinya. Landasan kemajuan ekonomi negara-negara yang sekarang maju, dan sebenarnya landasan

²⁶⁷ Wawancara dengan Herman (Lurah Duri Kosambi), *op.cit.*

setiap ekonomi modern, adalah dimungkinkannya kontrak jangka panjang antara pelaku ekonomi. Sebagian besar transaksi dalam ekonomi modern didasarkan pada kontrak atau kesepakatan bahwa seseorang berkomitmen atas sumberdayanya hari ini untuk memperoleh manfaatnya kembali di hari-hari kemudian. Tanpa ada hukum yang melindungi *contract rights*, tidak akan ada kontrak jangka panjang seperti itu. Yang ada hanyalah apa yang disebut sebagai *self-enforcing contract* (ada uang ada barang) yang hanya mencakup sebagian kecil transaksi dalam ekonomi modern.²⁶⁸

Lebih lanjut dikatakan, ganjalan di bidang hukum ekonomi ini sangat dirasakan oleh mereka yang ingin membuat komitmen jangka panjang di negara kita. Selama kita belum dapat menawarkan kepastian hukum mengenai *property rights* dan *contract rights* ini, kita belum dapat mengharapkan komitmen yang dalam dan berjangka panjang dari pelaku ekonomi. Di sini akan terjadi semacam *adverse selection*. Hal yang datang kepada kita adalah *fly-by-night investo*, mereka yang mengharapkan memperoleh *killings*, dan mereka yang berinvestasi di bidang yang *pay-back period*-nya pendek. Ini semua bukan merupakan pilar-pilar yang kuat bagi kemajuan ekonomi kita yang berkelanjutan.²⁶⁹

Di bidang perumahan dan dalam rangka pembangunan perkotaan, kendala-kendala atau ganjalan-ganjalan investasi semacam itu juga terjadi. Hal tersebut pada dasarnya berkaitan dengan corak rezim perkotaan itu sendiri. Ahli politik perkotaan Burns menyebutkan, bahwa pemerintah kota menjembatani kepentingan antara negara dan pasar dalam konteks pembangunan perkotaan. Mengacu pada tesis-tesis Stoker, Stone, dan Mossberger, Burns menjelaskan:

²⁶⁸ Lihat, Boediono. 2009. *Ekonomi Indonesia Mau ke Mana? Kumpulan Esai Ekonomi*. Jakarta: KPG, hal. 75-76.

²⁶⁹ *Ibid*, hal. 76.

*An urban regime, which bridges the divide between state and market, is an informal but long-lasting partnership between those who possess resources that facilitate urban governance. Local government officials and business leaders are central to many regimes because they allocate resources, such as authority, productive assets, finance, and information that make urban governance possible. (Rezim perkotaan, yang menjembatani kesenjangan antara negara dan pasar, adalah kemitraan informal, namun antara mereka memiliki sumber daya yang memfasilitasi tata pemerintahan perkotaan. Pejabat pemerintah daerah dan pemimpin bisnis adalah pusat untuk banyak rezim karena mereka mengalokasikan sumber daya, seperti otoritas, aset produktif, keuangan, dan informasi yang membuat pemerintahan kota menjadi mungkin).*²⁷⁰

Menurut Burns, kota-kota membutuhkan rezim karena pejabat terpilih tidak bisa mengaturnya sendiri. Otoritas tidak memberikan pejabat daerah terpilih kapasitas untuk memerintah karena kota beroperasi dalam konteks sumber daya yang langka. Pejabat terpilih lokal sangat penting karena mereka membuat pilihan-pilihan dalam merespons pasar. Gubernur, misalnya, memiliki sumber daya dari pemerintah kota karena mereka memiliki kewenangan konstitusional di tingkat lokal. Pejabat terpilih harus membangun kapasitas untuk memerintah dengan kepentingan pribadi yang mengontrol sumber daya keuangan dan keputusan bisnis yang penting untuk kesejahteraan masyarakat.²⁷¹

Sementara itu, para pemimpin bisnis memandu ekonomi dan memiliki aset produktif tetapi mereka tidak memiliki otoritas atas keputusan kebijakan perkotaan. Pemerintah daerah dan Gubernur membuat keputusan investasi karena kekuatan

²⁷⁰ Lihat, Peter Burns. 2002. "The Intergovernmental Regime and Public Policy in Hartford, Connecticut", dalam *Journal of Urban Affairs*, Vol. 24/No. 1/2002, hal. 56-57.

²⁷¹ *Ibid*, hal. 56

berat mereka memungkinkan untuk mengontrol sumber daya keuangan. Kepemimpinan merupakan pusat rezim karena koalisi harus menghasilkan kapasitas untuk memerintah. Pemimpin rezim mencapai tujuan kebijakan mereka dengan meyakinkan orang lain, bahwa agenda kebijakan mereka secara sosial layak, dapat dicapai, dan tepat waktu. Mereka tidak menghasilkan kapasitas pemerintahan melalui paksaan, melainkan mendorong kerjasama melalui manfaat selektif, termasuk kontrak dan pekerjaan. Gubernur dengan keterampilan kepemimpinan ini, dapat menjadi aktor rezim karena mereka memiliki sumber daya publik dan swasta. Rezim tidak beroperasi sesuai dengan teori demokrasi karena penyedia sumber daya memiliki keuntungan yang signifikan atas orang-orang tanpa sumber daya. Mereka telah membatasi kendali populer karena banyak pelaku rezim berada di sektor swasta dan tidak perlu orang untuk membentuk kebijakan publik.²⁷²

Selanjutnya, Burns juga menyebutkan Kota-kota sangat tergantung pada negara. Pemerintah memberikan kekuatan hukum kepada daerah dan mereka memberikan bantuan administrasi dan keuangan kepada pemerintah kota, yang memiliki keterbatasan kapasitas teknis dan pajak. Secara lebih detail Burns menyebutkan:

“Governors and state legislatures have taken an active role in urban policy partly because they want to improve the attractiveness of their states, and their constitutional authority allows them to make local policy. State leaders often shape urban economic development to attract and maintain businesses, and they have increased their direct involvement in education policy, which they believe affects business location decisions. Governors and state legislatures have also used their authority to make local environmental and welfare policies. Cities have become more fiscally

²⁷² *Ibid*, hal. 56-57.

dependent on state financial assistance. State and local relations are even more important in the current era of devolution. In this era of devolution, the elimination of many federal programs and a reduction in federal aid have substituted the national-local relationship for an even stronger interconnection between states and cities. As the national government gives the states more discretion, state governments rely more heavily on cities to implement programs. Consequently, local governments are greatly affected by fiscal problems at the state level. An increase in state power has also made localities more dependent on state government. States have experienced a higher concentration of fiscal power, which means less local autonomy, less local input, and more local dependence on state government.

(Gubernur dan legislatif negara telah mengambil peran aktif dalam kebijakan perkotaan sebagian karena mereka ingin meningkatkan daya tarik negara mereka, dan kewenangan konstitusional mereka memungkinkan mereka untuk membuat kebijakan daerah. Pemimpin negara seringkali membentuk pembangunan ekonomi perkotaan untuk menarik dan mempertahankan bisnis, dan mereka telah meningkatkan keterlibatan langsung mereka dalam kebijakan pendidikan, yang mereka yakini mempengaruhi keputusan lokasi usaha. Gubernur dan legislatif negara juga telah menggunakan kewenangan mereka untuk membuat kebijakan lingkungan dan kesejahteraan lokal. Kota-kota menjadi lebih fiskal bergantung pada bantuan keuangan negara. Pemerintah daerah dan hubungan lokal bahkan lebih penting di saat devolusi. Dalam era devolusi, penghapusan banyak program federal dan pengurangan bantuan federal telah diganti hubungan nasional-lokal untuk interkoneksi lebih kuat antara negara-negara dan kota-kota. Sebagai pemerintah pusat memberikan negara lebih kebijaksanaan, pemerintah negara lebih mengandalkan kota untuk melaksanakan program. Akibatnya, pemerintah daerah

sangat dipengaruhi oleh masalah fiskal di tingkat negara. Peningkatan kekuasaan negara juga telah membuat daerah lebih tergantung pada pemerintah negara. Negara telah mengalami konsentrasi yang lebih tinggi dari kekuatan fiskal, yang berarti otonomi daerah yang kurang, masukan kurang lokal, dan ketergantungan lebih lokal di pemerintah daerah).²⁷³

Dalam konteks hubungan antara rezim dan negara, Burns menyebutkan, bahwa teori rezim berfokus pada efek yang aktor lokal terhadap kebijakan publik dan pemerintahan. Ia memberikan sedikit perhatian terhadap kemungkinan bahwa Gubernur dan anggota parlemen adalah aktor rezim. Menurutnya, para peneliti menyimpulkan bahwa orang-orang keturunan Afrika di Amerika, misalnya, kemudian pemilik rumah, kelas menengah liberal, dan lain-lain adalah aktor rezim. Lebih jauh, Burns menjelaskan:

Regime theory's narrow focus has led some to criticize it for being too localist. Some regime theorists acknowledge state actors' influence on city politics but they do not go so far as to say that governors and legislators are regime actors. Other scholars notice the relative absence of state government in regime theory but they have not directly studied this phenomenon. (Fokus yang sempit rezim teori telah menimbulkan kritik karena terlalu lokalis. Beberapa ahli teori rezim mengakui pengaruh aktor negara pada politik kota tetapi mereka tidak terlalu jauh mengatakan bahwa Gubernur dan anggota legislatif adalah aktor rezim. Sarjana lain melihat relatif, dan tidak adanya pemerintah negara, bagian dalam teori rezim tetapi mereka tidak secara langsung mempelajari fenomena ini).²⁷⁴

Dengan menggunakan analisis rezim, Batu (1998) mengakui bahwa undang-undang negara mempengaruhi kota dan

²⁷³ *Ibid*, hal. 57.

²⁷⁴ *Ibid*, hal. 58.

pejabat negara dalam mengusulkan perubahan dan dapat mengubah "aturan di mana aktor lokal bermain". Gubernur, menurut Stone, melakukan lebih dari mengusulkan perubahan dan mengatur pedoman di mana aktor lokal membentuk kebijakan. Mereka adalah aktor rezim karena mereka membentuk kebijakan, mengalokasikan sumber daya, dan memiliki kewenangan di tingkat lokal. Hal ini penting untuk menyelidiki materi bagi peran esensial Gubernur sebagai aktor politik, karena semua rezim yang tidak sama, dan keterkaitan di antara mereka dalam koalisi pemerintahan menentukan kebijakan publik.²⁷⁵

Dari berbagai penjelasan, dapat dipahami bahwa pemerintah kota memegang peran penting dalam menentukan warna pembangunan perkotaan. Rezim yang mengelilingi pemerintah kota, berkepentingan dalam berbagai aspek dalam konteks pembangunan kota. Di DKI Jakarta, pemerintah provinsi memiliki otoritas penuh dalam menentukan pembangunan perkotaan Jakarta, termasuk konteks kegiatan investasi di bidang perumahan. Dalam hubungan ini, kepentingan ekonomi dari para pelaku ekonomi, seperti pengembang, tentu saja menjadi faktor yang turut-serta di dalamnya.

Tampaknya hal semacam itu pula yang termasuk ke dalam aspek lingkungan yang turut mempengaruhi kebijakan sebagaimana dikatakan ahli politik dan kebijakan publik Amir Santoso. Menurut Santoso, lingkungan pembuatan kebijakan diduduki terutama oleh pembuat kebijakan yang "absah", misalnya presiden, anggota parlemen, Gubernur, dan lain-lain, berikut pula individu atau kelompok di luar pemerintahan yang kapabel untuk mempengaruhi pembuatan kebijakan tersebut. Lingkungan penerapan kebijakan ditempati oleh berbagai orang tergantung kepada jenis kebijakan yang sedang diterapkan. Mereka adalah pembuat kebijakan, pelaksana resmi dari kebijakan tersebut, perantara, kelompok-kelompok

²⁷⁵ *Ibid*, hal. 58.

pemilih, kelompok-kelompok masyarakat yang akan terkena oleh kebijakan tersebut, media massa, dan para penilai (*evaluators*).²⁷⁶

Berkaitan dengan itu, mengacu pada tesis Grindle, Santoso menyebutkan bahwa aktivitas penerapan kebijakan dipengaruhi oleh *content* dan *context* dari kebijakan. *Context* kebijakan meliputi enam variabel: *the interest affected, the type of benefits, extent of change envisioned, site of decision making, program implementators*, dan *resources committed*. *Context* kebijakan terdiri dari tiga variabel yaitu: (1) kekuasaan, kepentingan, dan strategi dari mereka yang terlibat dalam penerapan kebijakan; (2) karakteristik rezim dan lembaga; serta (3) *compliance* dan ketanggapan (*responsiveness*).²⁷⁷

Dari berbagai penjelasan yang dideskripsikan pada sub-sub bab di atas, kesimpulan ringkas yang dapat dikemukakan kemudian adalah bahwa Perda Nomor 1 Tahun 1991 sesungguhnya kurang memadai dan kurang menjangkau sebagai aturan main (*rules of the game*) bagi pembangunan apartemen, terutama yang dibangun dan dikelola oleh pengembang swasta. Kenyataan itu pula yang membuat banyaknya kritik terhadap Perda Nomor 1 Tahun 1991, termasuk yang datang dari kalangan internal pemerintahan DKI Jakarta.

Kondisi tersebut berdampak pada implementasi Perda Nomor 1 Tahun 1991 dalam konteks pembangunan apartemen, termasuk apartemen GPR yang dilakukan oleh PT MLD. Dalam pengurusan izin, misalnya, selain harus melalui mata rantai birokrasi yang panjang, rumit, dan lama, juga membutuhkan ongkos yang tinggi. Bukan saja ongkos resmi, tetapi juga ongkos tak resmi. Adanya ongkos tak resmi, selain menjadi peluang terjadinya hubungan *kongkalikong* antara birokrasi

²⁷⁶ Amir Santoso. 1990. "Analisis Kebijaksanaan Publik: Masalah dan Pendekatan", dalam *Jurnal Ilmu Politik*, Nomor 3, AIPI, LIPI, dan Gramedia Pustaka Utama, hal. 10.

²⁷⁷ *Ibid*, hal. 13.

dan pengembang, ternyata juga menjadi pendorong utama bagi percepatan pelayanan oleh birokrasi. Dengan demikian, pelayanan birokrasi terhadap pengembang lebih ditentukan oleh uang dan materi. Hal ini sudah berlangsung lama dalam pemerintahan dan birokrasi Provinsi DKI Jakarta.

Sejumlah kelemahan dari Perda Nomor 1 Tahun 1991, turut pula memberikan peluang perubahan-perubahan terhadap izin pembangunan apartemen di tengah perjalanan dan bersifat tiba-tiba, sehingga ukuran yang semula sepuluh lantai, misalnya, dapat berubah mejadi 25 lantai, jika saja titik kepentingan antara pebisnis dan birokrasi bertemu. Dengan demikian, standar pelayanan pemberian izin pembangunan apartemen tidak terlalu bertumpu pada kepastian dan ketegasan aturan main, melainkan lebih pada kepentingan (ekonomi dan administrasi) pejabat birokrasi dan pengembang, di mana antarkeduanya terjadi *simbiosis mutualisme* (dalam pengertian negatif).

BAB VI

PENUTUP

6.1. Kesimpulan

Jakarta sebagai Ibu Kota negara Republik Indonesia menjadi pusat pemerintahan dan administrasi negara serta pusat bisnis. Oleh karena DKI Jakarta memiliki tingkat kompleksitas permasalahan, baik jumlah penduduk dan masalah-masalah yang berhubungan dengan pelayanan publik. Salah satu permasalahan besar di DKI Jakarta adalah penyediaan perumahan dan permukiman yang layak dan sehat bagi warganya. Penduduk DKI Jakarta yang mencapai kurang lebih sepuluh ribu jiwa, menjadikan kota metropolitan –yang berwilayah relatif tidak luas ini– sangat padat. Tingkat kepadatan penduduknya turut memunculkan masalah-masalah sosial serta berbagai macam kepentingan. Jumlah penduduk yang besar tetapi tidak seimbang, dengan daya dukung kota tentu kurang menguntungkan, bahkan menimbulkan berbagai macam masalah tersendiri. Daya dukung Jakarta semakin lemah karena pada dirinya berpusat segala macam kegiatan yang seharusnya tidak semuanya berada di kota ini. DKI Jakarta pun menjadi kota yang kurang nyaman sekaligus berbiaya tinggi.

Dalam konteks permukiman dan perumahan, persoalan besar yang dihadapi oleh warga Jakarta, terutama yang tergolong miskin dan kurang mampu, adalah tidak mudahnya memiliki tempat tinggal yang layak dan sehat. Namun, karena itu merupakan kebutuhan dasar, maka sangat banyak warga Jakarta yang memenuhi kebutuhan papan mereka dengan tinggal di perkampungan-perkampungan padat dan kumuh. Mereka juga mendirikan rumah-rumah liar, gubuk-gubuk reot, dan rumah-rumah kardus di sudut-sudut kota, di emperan

pertokaan, di pinggiran sungai, dan lain-lain tempat yang tidak semestinya sehingga memperburuk wajah kota serta menghadirkan pemandangan dan kesan sebagai kota yang kotor, *slum*, dan semrawut.

Pemerintah DKI Jakarta, dalam hubungan ini, tidak banyak melakukan perubahan signifikan sehingga wajah kota mencerminkan terjadinya percampuran antara kota modern dengan kampung-kampung tradisional, sehingga turut membentuk karakteristik kota Jakarta. Kenyataan inilah yang menjadi bagian dari apa yang disebut dalam teori *urban regime*. Mossberger dan Stoker sebagai “rezim adaptasi pemeliharaan” (*adapts the maintenance*), yakni sebuah rezim yang mementingkan pertahanan status quo. Kota bertahan pada posisi yang dianggap mapan dan menjadi budaya, sehingga pemerintah kota pun merasa kesulitan dan kurang tergerak melakukan perubahan-perubahan mendasar. Kebijakan perkotaan pun lebih diarahkan untuk mempertahankan kondisi yang sudah ada dengan sedikit perbaikan pada aspek-aspek tertentu, dan itu pun bersifat tambal-sulam.

Kondisi demikian sudah cukup lama disadari oleh Pemerintah DKI Jakarta. Karena itulah, Pemerintah DKI memunculkan gagasan soal permukiman dalam bentuk rumah susun atau superblok dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan berbagai kalangan masyarakat Jakarta. Kemudian Pemerintah DKI Jakarta menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di DKI Jakarta, di masa akhir kepemimpinan Wiyogo Atmodarminto. Melalui perda ini, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memfasilitasi dan mendorong pembangunan superblok, baik oleh pemerintah sendiri (dalam bentuk rumah susun) maupun oleh pengembang swasta (dalam bentuk apartemen). Kebijakan ini diyakini dapat memberikan kontribusi signifikan bagi upaya mengatasi masalah permukiman dan perumahan di Jakarta.

Perda Nomor 1 Tahun 1991 sekaligus menjadi dasar dan aturan main bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk berkreasi dan menyiasati keterbatasan ruang dengan membangun pola permukiman dan perumahan dengan model apartemen atau rumah susun, sekaligus memenuhi kriteria permukiman dan perumahan yang sehat dan layak. Berdasarkan perda tersebut Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sendiri membangun sejumlah superblok (rumah susun), terutama untuk melayani kebutuhan papan masyarakat menengah bawah. Sementara itu, pihak pengembang swasta juga memanfaatkan peluang bisnis dengan membangun superblok (apartemen) terutama lebih berorientasi untuk melayani kebutuhan masyarakat menengah atas.

Hanya saja, perda yang dirancang dan diterbitkan pada tahun 1991 ini, selain lamban dalam pengimplementasiannya juga semakin lama semakin terasa ketinggalan zaman dan kehilangan relevansi. Perkembangan baru dalam konsep superblok dan pembangunan kota kurang terjangkau oleh perda tersebut. Kenyataan ini menunjukkan tidak terjadinya apa yang oleh Mossberger dan Stoker disebut rezim progresif (*progressive regime*), yakni suatu rezim yang berusaha melakukan revitalisasi serta mengubah apa yang selama ini menjadi arus utama (*mainstream*) dalam politik dan kebijakan perkotaan. Dengan demikian, kebijakan perkotaan menyangkut perumahan dan permukiman di DKI Jakarta melalui perda tersebut belum mampu mengubah kota ini untuk keluar dari belenggu status quo.

Salah satu dari sejumlah rumah susun yang diprakarsai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta setelah terbitnya Perda Nomor 1 Tahun 1991 adalah Rumah Susun MDR yang dibangun pada 2004 dan baru mulai beroperasi pada 2007. Dengan daya tampung yang cukup tinggi –yaitu mencapai 1.500 kepala keluarga– superblok ini diperuntukkan bagi kalangan menengah bawah. Hanya saja, sampai saat ini

superblok yang terletak di Jakarta Utara itu masih tetap menghadapi sejumlah masalah yang rumit dan belum sepenuhnya terselesaikan dengan baik. Masalah-masalah tersebut antara lain adalah kondisi dan fasilitas rumah susun yang dalam berbagai aspek kurang memadai, kurang didukung oleh sarana transportasi umum dari dan ke rumah susun, tidak ada fasilitas bagi aktivitas dan pengembangan ekonomi penghuni (misalnya berupa pasar tradisional), banyak penghuni dari kalangan yang tergolong mampu dan kaya sehingga menggeser peluang masyarakat kecil yang merupakan kelompok sasaran sebenarnya dari pembangunan rumah susun, dan tatakelola rumah susun oleh unit birokrasi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang kurang profesional sehingga berdampak pada kesemrawutan manajemen atau tata kelola rumah susun.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tampaknya kurang berdaya menghadapi perilaku manajemen Rumah Susun MDR dan aktor-aktor di tingkat bawah. Sebab, meskipun berulang kali dilakukan penataan dan bahkan penggantian pimpinan pengelola, berbagai persoalan tetap saja terjadi berulang-ulang, terutama menyangkut siapa dan kelompok yang mana dari kalangan warga DKI Jakarta yang lebih berhak tinggal di rumah susun. Ada semacam mafia di kalangan birokrasi sendiri yang membuat untuk tetap semrawutnya tatakelola rumah susun. Hal itu sengaja dilakukan agar kepentingan ekonomi dari aktor-aktor yang terlibat – baik langsung maupun tak langsung – dalam pengelolaan rumah susun tetap bertahan dengan baik.

Realisasi dan implementasi dari Perda Nomor 1 Tahun 1991 oleh kalangan pebisnis swasta adalah munculnya begitu banyak superblok atau apartemen yang membidik pangsa pasar kelas menengah atas. Salah satu pengembang (pebisnis) yang memanfaatkan peluang bisnis tersebut adalah PT MLD

dengan membangun antara lain apartemen GPR di Duri Kosambi, Jakarta Barat.

Masalah utama yang dihadapi pebisnis perumahan, termasuk PT MLD dalam membangun superblok adalah rumitnya proses perizinan di birokrasi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Dalam pembangunan GPR oleh PT MLD selain harus melewati cukup banyak lembaga dan mata rantai birokrasi (dinas, badan, dan biro), juga prosesnya memakan waktu yang lama untuk bisa terbitnya izin dari Gubernur. Untuk mempercepat proses tersebut, manajemen PT MLD merasa tidak cukup dengan hanya menempuh prosedur administrasi yang formal dan normal saja, tetapi juga melakukan lobi-lobi ke pejabat-pejabat birokrasi di luar prosedur formal. Lobi-lobi yang dilakukan bukan sekadar lobi biasa tetapi lobi yang mengandalkan kekuatan materi (uang). Selain harus menanggung biaya resmi (*legal cost*), juga harus mengeluarkan biaya tidak resmi (*illegal cost*) dalam jumlah cukup besar untuk aktor-aktor birokrasi.

Sebagai kelompok bisnis, PT MLD yang bertujuan mencari keuntungan sebesar-besarnya, merasa perlu memanfaatkan segala peluang untuk meraih keuntungan tersebut. Pada saat kegiatan bisnisnya bersentuhan dengan negara atau pemerintah, pebisnis besar ini melakukan berbagai upaya untuk bagaimana bisnisnya berjalan dan berkembang dengan memanfaatkan aktor-aktor dalam kekuasaan birokrasi. Manajemen PT MLD, dalam proses membangun apartemen GPR, melakukan dan menempuh pola-pola seperti melakukan lobi-lobi di luar prosedur formal. Lobi-lobi yang dilakukan tidak semata-mata untuk mempercepat proses perizinan hingga terbitnya persetujuan Gubernur, tetapi juga untuk menghentikan kerewelan dan sikap cerewet birokrasi atas berbagai syarat tertentu (yang dianggap tak perlu) untuk dilengkapi. Menariknya, para aktor di birokrasi sendiri ada kesengajaan bersikap rewel dan cerewet, yang sebetulnya sebagai isyarat simbolik meminta “pelayanan” kepada pebisnis

(PT MLD). Dalam konteks inilah terjadi kolusi atau kongkalikong antara PT MLD dengan aktor-aktor dan pejabat birokrasi Pemerintah DKI Jakarta. Kelompok pebisnis, dengan demikian, turut mengontrol pelayanan publik,

Pada saat harus memperluas lahan usaha dan menambah jumlah lantai GPR –dan itu memiliki konsekuensi pada terjadi perubahan perencanaan dan desain superblok– manajemen PT MLD harus melakukan negosiasi dengan Pemerintah DKI Jakarta. Kekuasaan birokrasi (dinas, badan, dan biro) yang sama akan kembali didatangi untuk mendapatkan rekomendasi sebagai dasar terbitnya persetujuan Gubernur. Negosiasi yang dilakukan tetap lebih bertumpu pada kekuatan materi (untuk para pejabat birokrasi yang turut memiliki kewenangan dalam proses perizinan superblok), juga ada kompensasi resmi yang ditentukan oleh Pemerintah DKI yang harus dilaksanakan oleh PT MLD. Di samping itu juga terdapat biaya tidak resmi, kendati sudah ada biaya resmi yang diserahkan ke kas daerah. Pengalaman PT MLD menunjukkan bahwa nilai dan volume kompensasi jauh lebih berat di zaman Gubernur Joko Widodo dan Basuki Tjahaja Purnama dibandingkan zaman Gubernur Sutiyoso dan Gubernur Fauzi Bowo.

Dikaitkan dengan teori pilihan publik atau pilihan rasional, kenyataan tersebut menunjukkan bahwa aktor-aktor birokrat di Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan pengembang (swasta) membuat pilihan-pilihan yang menguntungkan pebisnis. Padahal, keputusan atau pilihan para aktor birokrasi itu berdampak bagi publik yaitu menjadikan harga rumah dan tanah menjadi tidak terjangkau oleh warga menengah ke bawah. Dalam hubungan ini, kebijakan politik perumahan justru dianggap sebagai sesuatu yang menguntungkan manakala kebijakan tersebut memfasilitasi pertukaran secara sukarela dan dapat menyeimbangkan hubungan antara biaya publik dan keuntungan publik. Teori pilihan rasional yang

beranjak dari asumsi maksimalisasi kegunaan, *utility maximization*, di mana aktor-aktor birokrasi dan pebisnis sebagai pelaku rasional selalu bertindak untuk mencapai kepentingannya sendiri dibandingkan dengan kepentingan warga.

Dalam pembangunan superblok, terutama yang dilakukan oleh pebisnis swasta, seringkali juga memunculkan konflik-konflik, terutama konflik antara pihak pebisnis dan masyarakat setempat (Kosambi). Dalam kasus pembangunan superblok GPR juga tidak lepas dari persoalan konflik tersebut. Konflik dalam kasus GPR lebih bertumpu pada tuntutan warga Kosambi akan hak atas tanah. Lahan yang digunakan GPR turut terkena proyek pembangunan superblok di dalamnya tanah milik warga yang sebelumnya kurang mendapat perhatian manajemen GPR atau sengaja diabaikan sehingga menimbulkan masalah setelah pembangunan superblok berlangsung.

Konflik antara manajemen PT MLD dengan warga Kosambi (keluarga tertentu yang merasa dirampas haknya atas tanah) sekaligus menunjukkan ada berbagai persoalan yang rumit di dalamnya. Dalam proses pembebasan tanah milik warga, PT MLD menggunakan jasa calo dan preman. PT MLD merasa sudah melunasi kewajibannya kepada para warga, tetapi kemudian calo (dan preman) ternyata juga turut bermain di belakangnya. Dengan demikian, perilaku model *centeng* pun turut berperan di dalamnya.

Sementara itu, pihak pemerintah mulai dari tingkat kelurahan hingga ke tingkat dinas-dinas yang terkait dengan proyek GPR kurang memberikan perhatian serius terhadap pengaduan dan tuntutan warga yang merasa dirugikan. Konflik tersebut menunjukkan bahwa ada pihak yang dirugikan hak-haknya, sementara pemerintah cenderung lebih membela kepentingan pebisnis perumahan daripada berusaha secara sungguh-

sungguh memfasilitasi dan mendorong ke arah penyelesaian terbaik antarpihak yang berkonflik. Pemerintah cenderung membiarkan konflik yang terjadi antara warga dan pebisnis perumahan tersebut, dan seperti berharap hal itu terselesaikan dengan sendirinya. Dalam hubungan ini, pemerintah tidak menunjukkan eksistensi dan perannya sebagai fasilitator yang baik bagi semua pihak. Tidak pula menunjukkan keberpihakannya terhadap kaum lemah atau warga kelas bawah yang harus dilayani oleh negara.

Dalam perspektif teori konflik, kenyataan tersebut dapat dibaca sebagai apa yang disebut oleh Coser sebagai konflik realistik, yakni konflik yang berasal dari kekecewaan terhadap tuntutan-tuntutan khusus yang terjadi dalam hubungan dan dari perkiraan kemungkinan keuntungan para partisipan dan yang ditujukan pada objek yang dianggap mengecewakan. Konflik demikian dapat merupakan tanda-tanda dari hubungan-hubungan yang hidup di dalam masyarakat dan hubungan-hubungan antara negara dengan warga.

Berkaitan dengan implementasi Perda Nomor 1 Tahun 1991, dapat dikatakan bahwa dalam banyak hal perda tersebut sudah tidak memadai dalam menyelesaikan kompleksitas persoalan perumahan di DKI Jakarta. Ia memiliki banyak kelemahan sehingga menjadi semakin kurang relevan diterapkan saat ini. Perda Nomor 1 Tahun 1991 memiliki tingkat relevansi yang rendah diukur dari perkembangan masyarakat kota dan kompleksitas persoalan perumahan dan permukiman.

Selain itu, kebijakan tersebut yang di tahap-tahap awal keberadaannya dipandang cukup memadai itu, ternyata juga dalam implementasinya banyak terjadi ketidaktegasan serta diiringi dengan sejumlah penyimpangan oleh aktor-aktor birokrasi sehingga membuatnya kurang bermakna dan tidak seperti yang diharapkan. Implementasinya dalam kasus MDR,

menimbulkan banyak permasalahan kompleks yang hingga saat sekarang belum bisa diatasi dengan baik dan tuntas. Hal ini menunjukkan bahwa titik berat persoalannya ada di tingkat implementasi. Hambatan terbesar implementasi kebijakan tersebut lebih karena adanya kepentingan kapital dalam proses penentuan masalah perumahan serta persoalan kepemimpinan yang kurang konsisten.

Akhirnya, studi ini menegaskan masih adanya praktik kolusi, suap-meyuap, dan *kongkalikong* dalam implementasi kebijakan perumahan yang terjadi antara aktor birokrasi (pemerintah) dengan pebisnis. Variabel inilah yang tidak ikut dikemukakan oleh teori *urban regime* Mossberger dan Stoker dalam menjelaskan hubungan antara negara dan pebisnis dalam konteks penataan kota. Hal ini sekaligus dapat menjelaskan bahwa pembangunan perumahan sebagai bagian dari pelayanan publik (*public service*), yang termasuk kategori politik keseharian masih didominasi oleh swasta (kelompok bisnis). Sementara negara atau pemerintah kurang kuat menghadapi sikap progresif para pebisnis di bidang perumahan.

Karena itu, ingin dikatakan bahwa rezim perkotaan sesungguhnya tidak sebatas bergerak dalam tiga tipologi rezim (yakni rezim adaptasi pemeliharaan atau *adapts the maintenance*, rezim pengembangan atau *development regime*, dan rezim progresif atau *progressive regime*, melainkan ada rezim kolusi (*collusion regime*). Rezim kolusi merupakan rezim yang bekerja dan bergerak dalam implementasi kebijakan perkotaan dengan ditopang kekuatan materi. Di dalamnya, pejabat pemerintah memberikan pelayanan terbaik dan cepat, sementara pengembang membayar pelayanan tersebut dengan sejumlah uang dan materi. Kedua pihak yang terlibat sama-sama mendapat keuntungan sesuai kalkulasi para aktor masing-masing.

EPILOG

“Jakarta Dalam Lintasan Politik Bisnis Apartemen”

Di tengah riuhnya arus perubahan sosial politik, bisnis telah menjadi kekuatan yang tak terelakkan dalam proses transformasi Masyarakat di Jakarta. Gedung-gedung pencakar langit, mal-mal megah, dan pusat-pusat perbelanjaan modern menjadi simbol kemajuan ekonomi yang berkelanjutan. Di balik kilauan kemewahan tersebut, terdapat cerita lain yang sering kali terabaikan, yaitu dampak dari ekspansi bisnis terhadap masyarakat Jakarta tidak selalu merata. Ketimpangan sosial dan ekonomi menjadi nyata, dengan sebagian masyarakat merasakan manfaat kemakmuran, sementara yang lain terpinggirkan dalam ketidakpastian ekonomi dan kesempatan yang terbatas. Tingkat kemacetan lalu lintas, polusi udara, dan tekanan terhadap infrastruktur kota, menjadi tantangan nyata yang dihadapi oleh warga setempat.

Jakarta adalah tempat di mana akselerasi pembangunan terasakan, karena itu keterlibatan aktif masyarakat dalam proses politik dan usaha bersama untuk memperjuangkan keadilan sosial, Jakarta menjadi eksperimen politik dan bisnis dalam skala yang lebih besar dan berkelanjutan. Sebagai kota yang terus berkembang, Jakarta tidak hanya merupakan refleksi dari dinamika politik dan bisnis, tetapi juga cermin dari semangat dan keuletan warganya. Dengan berbagai tantangan yang dihadapi, warga Jakarta terus melangkah maju, mencari solusi, dan berusaha menciptakan masa depan yang lebih baik bagi generasi mendatang.

Di tengah hiruk-pikuknya jalanan Jakarta yang tak pernah sepi, terselip sebuah narasi tentang korporasi besar yang menjadikan kota ini sebagai panggung utama perjuangan bisnis mereka. Sebagai salah satu pusat keuangan terbesar di Asia Tenggara, Jakarta menjadi magnet bagi perusahaan-

perusahaan multinasional yang ingin menjajaki peluang di pasar yang berkembang pesat. Gemerlapnya pusat perbelanjaan mewah dan gedung pencakar langit adalah wujud dari semua itu. Tidak dapat terelakkan persaingan bisnis menjadi sangat keras, penguasa dan pengusaha berlomba-lomba merangkul peluang dan menghadapi tantangan dalam upaya memperluas sayap bisnis mereka.

Pertumbuhan pesat ini sering kali diiringi oleh fenomena urbanisasi yang cepat, meningkatkan tekanan terhadap infrastruktur dan lingkungan kota. Peningkatan tingkat konsumsi juga membawa dampak terhadap polusi, kemacetan, dan ketimpangan sosial yang semakin nyata. Namun demikian, korporasi besar juga memiliki peran yang tidak dapat dipandang remeh dalam pembangunan sosial dan ekonomi Jakarta. Melalui program tanggung jawab sosial perusahaan (CSR), dan kemitraan dengan pemerintah serta LSM lokal, mereka berupaya memberikan kontribusi positif bagi masyarakat sekitar, mulai dari pendidikan dan kesehatan, hingga pembangunan infrastruktur dasar. Sehingga Jakarta memancarkan kekuatan politik yang melingkupi setiap sudutnya. Sebagai ibu kota Indonesia, Jakarta tidak hanya menjadi pusat administratif, tetapi juga arena utama bagi pertarungan politik kekuasaan yang menggema hingga pelosok negeri.

Politik dan birokrasi merupakan alat kecil dalam sebuah sistem pemerintahan yang berperan dalam melayani kepentingan publik, mewakili kepentingan, dan memberikan perintah serta wewenang. Dan di balik kerumitan politik, Jakarta tetap menjadi saksi bisu dari semangat kebersamaan, keadilan, dan demokrasi yang terus berkobar, menerangi jalan bagi masa depan yang lebih cerah. Jakarta terus menjadi magnet bagi pengembang properti yang mencari peluang dan tantangan di tengah gemerlapnya pusat bisnis dan kehidupan metropolitan.

Perjalanan bisnis properti di Jakarta, yang penuh dengan prospek gemilang dan tantangan yang memerlukan kecermatan dan ketekunan. Sebagai kota dengan pertumbuhan ekonomi yang menggairahkan, prospek bisnis properti di Jakarta terlihat sangat menjanjikan. Permintaan akan hunian, pusat perbelanjaan, dan pusat bisnis terus meningkat seiring dengan urbanisasi yang tak terelakkan dan gaya hidup urban yang berkembang pesat. Pertumbuhan ekonomi yang kokoh, infrastruktur yang semakin memadai, dan perubahan gaya hidup masyarakat menjadi pendorong utama bagi pengembang properti untuk terus berinovasi dan berinvestasi di Jakarta.

Namun, dibalik gemerlapnya peluang, terdapat pula tantangan-tantangan yang harus dihadapi. Harga tanah yang melambung tinggi, persaingan bisnis yang ketat, dan ketidakpastian hukum serta regulasi sering kali menjadi ujian bagi para pemangku kepentingan dalam industri properti. Sementara itu, kendala infrastruktur yang terbatas, risiko lingkungan, dan kepekaan terhadap bencana alam menambah kompleksitas dalam mengelola dan mengembangkan properti di tengah kota yang padat ini. Bisnis properti di Jakarta terus menjadi cerminan dari semangat perjuangan, inovasi, dan keberanian untuk menaklukkan tantangan.

Sebagai kota yang terus berkembang, Jakarta menghadirkan tantangan dan peluang yang tak terbatas bagi para pemimpin bisnis dan inovator untuk menciptakan masa depan yang lebih baik. Dalam setiap proyek properti yang dibangun, terpaht harapan untuk mewujudkan kota yang lebih hijau, inklusif, dan ramah lingkungan bagi generasi mendatang. Kemudian, di tengah riuhnya bisnis dan arus urbanisasi, Jakarta tetap menjadi saksi dari semangat dan tekad untuk menjadikan kota ini sebagai tempat yang layak untuk ditinggali, berkarya, dan bermimpi.

Jakarta terus menjadi medan pertempuran bagi korporasi besar yang mencari tempat di panggung bisnis global. Di balik kompleksitasnya, kota ini menghadirkan peluang-peluang baru dan tantangan-tantangan yang harus diatasi bersama-sama. Dalam perjalanan menuju masa depan, Jakarta terus menjadi saksi bisu dari perjuangan, keberhasilan, dan kegagalan dalam menghadapi dinamika bisnis yang terus berkembang. Kemudian, di bawah sinar mentari yang terik, Jakarta tetap menjadi tempat di mana impian dan aspirasi bersama dapat berkembang, mencerahkan jalan bagi masa depan yang lebih baik.

Dalam kota-kota besar seperti Jakarta, hubungan antara politik, bisnis, dan konglomerasi menjadi semakin terjalin erat. Politik membentuk landasan regulasi dan kebijakan yang membentuk lingkungan bisnis, sementara bisnis dan konglomerasi memiliki kekuatan untuk membentuk kebijakan politik melalui pengaruh finansial dan jaringan mereka. Akan tetapi, ketergantungan pada konglomerasi tertentu dalam ranah politik dan bisnis dapat menimbulkan ketidakseimbangan kekuasaan, menekan kompetisi yang sehat, dan menghambat pertumbuhan ekonomi yang inklusif. Dampak dari hubungan politik, bisnis, dan konglomerasi juga terasa pada masyarakat. Ketidaksetaraan ekonomi, kesenjangan sosial, dan kurangnya akses bagi pelaku bisnis kecil adalah beberapa contoh dampak negatif yang mungkin timbul dari dinamika ini.

Perubahan konstelasi politik dan ekonomi pasar reformasi membuat kekuasaan tersebar kemana-mana, distribusi kekuasaan menjadi terbagi tidak hanya bersifat sentralistik dan di Jakarta saja akan tetapi juga meluas sampai kedaerah, upaya untuk kemudahan dan proteksi politik dalam berbisnis makin lebar dan berbiaya tinggi banyaknya kelompok pengusaha mendekati pusat kekuasaan dengan cara menyuap, kongkalingkong atau sejenisnya menyebabkan biaya transaksi

keuntungan pemburuan rente dalam kekuasaan yang pada waktunya menciptakan raja kecil dilingkup birokrasi.

Pencarian keuntungan atau *rent seeking*, telah menjadi bagian tak terpisahkan dari dinamika bisnis dan politik di berbagai belahan dunia, termasuk di Jakarta dan sekitarnya. Ini meupakan realitas kompleks di mana praktik *rent seeking* terkadang menjadi kekuatan yang menggerakkan, tetapi juga menjadi sumber ketidaksetaraan dan ketidakadilan. Dalam dunia bisnis, praktik *rent seeking* dapat muncul dalam berbagai bentuk, mulai dari monopoli pasar hingga manipulasi regulasi, dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan yang tidak seimbang atau menghalangi persaingan yang sehat. Perusahaan dan konglomerasi yang menggunakan praktik *rent seeking* sering kali memanfaatkan koneksi politik, lobbis, atau bahkan korupsi untuk mencapai tujuan mereka.

Seiring dengan dinamika ekonomi politik modern saat ini, penting untuk memisahkan domain negara dan domain swasta. Keduanya memiliki karakteristik yang berbeda dan diatur oleh peraturan yang berbeda pula. Campur tangan keduanya dapat menyebabkan distorsi dalam kedua sistem tersebut, yang pada akhirnya akan mengakibatkan ketidakadilan, kesenjangan ekonomi, monopoli, dan korporatisme. Pengusaha sering kali memperoleh keuntungan melalui cara-cara yang tidak sehat di dalam pasar, menggunakan kekuasaan mereka untuk memengaruhi pasar sesuai dengan kepentingan mereka sendiri. Dalam praktik perburuan rente ekonomi, pelaku bisnis sering kali mengambil langkah-langkah untuk mempengaruhi atau bahkan memanfaatkan kekuasaan. Meskipun mereka seharusnya bertindak demi kepentingan publik secara luas, namun dalam kenyataannya, perilaku mereka sering kali didorong oleh kepentingan pribadi yang lebih sempit. Pejabat negara juga dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti suap, sumbangan kampanye kepada anggota keluarga, atau janji-

janji masa depan. Akibatnya, sebagian besar aktivitas sektor swasta sering kali digunakan untuk menghasilkan kekayaan melalui praktik perburuan rente.

Pada ranah politik, praktik *rent seeking* juga dapat menjadi alat yang digunakan oleh aktor politik untuk memperoleh kekuasaan, keuntungan, atau mendapatkan fasilitas yang tidak adil. Aliansi politik, nepotisme, dan distribusi sumber daya publik yang tidak adil sering kali menjadi contoh praktik *rent seeking* di dalam sistem politik. Namun, di balik kelamnya praktik *rent seeking*, terdapat juga upaya untuk melawan dan mencegahnya. Transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi masyarakat yang aktif dapat menjadi alat yang ampuh dalam memerangi praktik *rent seeking* yang merugikan.

Kebijakan pemerintah daerah Jakarta, terutama terkait perizinan dan regulasi pembangunan, memiliki dampak besar pada industri properti. Perubahan kebijakan terkait zonasi, pembatasan tinggi bangunan, persyaratan lingkungan, dan pembaruan tata ruang kota secara langsung mempengaruhi strategi pengembang dan harga properti. Jakarta sebagai ibu kota Indonesia memiliki hubungan yang erat dengan pemerintah pusat. Kebijakan ekonomi nasional, investasi infrastruktur, dan proyek-proyek skala besar yang diinisiasi pemerintah pusat dapat membentuk arah pembangunan dan investasi properti di Jakarta.

Selain regulasi dari pemerintah pusat, hubungan antara pengembang properti dengan pemerintah daerah Jakarta sangat penting. Kemitraan dengan pemerintah daerah dapat memengaruhi perizinan, pengembangan infrastruktur di sekitar proyek, dan kebijakan terkait pembebasan lahan. Politik lokal, termasuk pemilihan Gubernur, Wakil Gubernur, dan anggota DPRD, dapat memengaruhi arah pembangunan kota, termasuk pengembangan properti. Aliansi bisnis dengan

pemangku kepentingan politik lokal bisa menjadi strategi penting bagi pengembang.

Kestabilan politik dan hukum di tingkat nasional dan lokal sangat penting bagi keberlangsungan investasi properti. Begitu pula sebaliknya, ketidakpastian politik atau konflik hukum dapat menghambat proyek-proyek besar dan menimbulkan ketidakpastian bagi investor. Perkembangan properti di Jakarta juga terkait erat dengan isu-isu sosial dan lingkungan. Pengembangan yang tidak berkelanjutan dapat menimbulkan masalah lingkungan, sementara ketidaksetaraan dalam akses terhadap perumahan dapat menciptakan ketegangan sosial. Oleh karena itu, memahami dinamika ini penting bagi pengembang, investor, dan pemangku kepentingan lainnya untuk mengambil keputusan yang tepat dan berkelanjutan dalam industri properti.

Jakarta dan masyarakatnya berada di persimpangan jalan antara kepentingan yang bertentangan. Di dalam kompleksitas politik dan ekonomi, terukir harapan untuk menciptakan lingkungan di mana prinsip-prinsip keadilan, transparansi, dan keseimbangan kekuasaan dapat menjadi landasan yang kokoh. Dengan kesadaran kolektif dan aksi bersama, kita dapat membentuk masyarakat dan sistem yang menjunjung tinggi integritas, keadilan, dan kesejahteraan bagi semua.

Sebagai sebuah Kota metropolis yang terus berkembang, Jakarta telah menjadi salah satu kota dengan tingkat kepadatan penduduk tertinggi di Indonesia, bahkan di dunia. Tingginya kepadatan penduduk di Jakarta tidak hanya mencerminkan pertumbuhan ekonomi dan urbanisasi yang pesat, tetapi juga menimbulkan berbagai tantangan dalam pemenuhan kebutuhan hunian, serta berdampak pada berbagai aspek sosial dan politik di dalamnya.

Pertumbuhan populasi yang cepat di Jakarta menjadi pendorong utama dalam meningkatnya kepadatan penduduk.

Meskipun pemerintah telah berupaya mengimplementasikan kebijakan-kebijakan untuk mengatur pertumbuhan penduduk, seperti pembatasan kelahiran dan pengendalian migrasi ke kota, namun upaya tersebut seringkali tidak cukup efektif. Hal ini menyebabkan tekanan terus meningkat pada infrastruktur perkotaan dan pelayanan publik.

Kebutuhan akan hunian yang layak di Jakarta menjadi semakin sulit dipenuhi seiring dengan pertumbuhan penduduk yang tidak terkendali. Banyaknya pemukiman kumuh dan padat penduduk menjadi bukti nyata akan masalah ini. Warga Jakarta, terutama dari kalangan ekonomi menengah ke bawah, sering kali kesulitan untuk mendapatkan hunian yang layak dan terjangkau di tengah tingginya harga properti. Ketidakmampuan dalam pemenuhan kebutuhan hunian yang layak dan terjangkau telah menciptakan ketegangan sosial di antara berbagai lapisan masyarakat Jakarta. Ketidakadilan dalam akses terhadap hunian yang layak dapat menjadi pemicu ketegangan antarwarga, bahkan konflik horizontal di beberapa kasus. Selain itu, ketidakpuasan terhadap pemerintah dalam menangani masalah kepadatan penduduk dan kebutuhan hunian juga dapat mengakibatkan ketidakstabilan politik, memicu protes, dan gerakan sosial yang lebih besar.

Untuk mengatasi tantangan kepadatan penduduk, kebutuhan hunian, serta dampak sosial-politiknya, diperlukan pendekatan yang holistik dari pemerintah dan berbagai pemangku kepentingan. Diperlukan pengembangan infrastruktur perkotaan yang memadai untuk menanggulangi tekanan akibat kepadatan penduduk. Rumah atau fasilitas tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang pentingnya setara dengan kebutuhan pangan dan sandang. Oleh karena itu, ketersediaan sarana perumahan yang layak dan memadai, menjadi parameter kesejahteraan masyarakat. Kondisi ini umumnya disebabkan oleh semakin sempitnya lahan untuk perumahan, serta harga tanah yang

semakin melambung tinggi. Celakanya, kebijakan pembangunan kota, tampak cenderung lebih berpihak pada kepentingan bisnis sering menelan korban.

Pemerintah perlu mengimplementasikan kebijakan perumahan terjangkau yang memastikan akses semua lapisan masyarakat terhadap hunian yang layak dengan harga yang sesuai dengan kemampuan ekonomi mereka. Perlunya penguatan kebijakan lingkungan yang mengatur pembangunan secara berkelanjutan dan berwawasan lingkungan. Ini termasuk perlindungan terhadap lahan hijau, konservasi air, serta pengendalian polusi udara dan limbah.

Meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya pembangunan berkelanjutan, kebersihan lingkungan, serta pentingnya partisipasi aktif dalam pembangunan kota yang berkelanjutan. Kepadatan penduduk, kebutuhan hunian, dan dampak sosial-politiknya merupakan masalah kompleks yang memerlukan solusi yang terintegrasi dan berkelanjutan. Dengan demikian, Jakarta dapat menjadi sebuah kota yang inklusif, berkelanjutan, dan nyaman untuk ditinggali bagi semua warganya.

Pembangunan apartemen di Jakarta saat ini dan di masa mendatang dapat dilihat dari berbagai faktor, termasuk pertumbuhan populasi, urbanisasi, tren ekonomi, kebijakan pemerintah, dan permintaan pasar, serta pertumbuhan populasi dan urbanisasi yang cepat. Penduduk yang terus bertambah, menciptakan permintaan akan hunian yang lebih padat dan terpusat. Keterbatasan ruang di Jakarta mendorong pengembang untuk memanfaatkan lahan yang tersedia dengan membangun vertikal, seperti apartemen sebagai alternatif hunian. Sebagai pusat aktivitas bisnis, perdagangan, dan industri, sehingga mobilitas penduduk sangat tinggi. Apartemen yang terletak di pusat-pusat perkantoran atau pusat-pusat bisnis menjadi pilihan utama bagi banyak orang

untuk memudahkan aksesibilitas. Maka dari itu, Pembangunan infrastruktur seperti jalan tol, transportasi umum, dan fasilitas publik lainnya meningkatkan daya tarik lokasi tertentu untuk dikembangkan sebagai pusat-pusat hunian, termasuk apartemen. Selain itu, gaya hidup urban yang modern mendorong permintaan akan fasilitas apartemen, seperti keamanan, fasilitas olahraga, kolam renang, pusat perbelanjaan, dan akses mudah ke berbagai layanan di sekitarnya.

Dengan berbagai perubahan kebijakan pemerintah, diharapkan akan terjadi peningkatan kualitas hidup di Jakarta. Ini dapat mencakup pembangunan apartemen dengan standar yang lebih tinggi, termasuk konsep ramah lingkungan dan kawasan yang lebih terintegrasi. Kemajuan teknologi akan memengaruhi desain dan fitur apartemen di masa mendatang. Apartemen cerdas yang dilengkapi dengan teknologi canggih untuk keamanan, penghematan energi, dan kenyamanan penghuni menjadi tren yang mungkin berkembang.

Beberapa kawasan di Jakarta telah mengalami transformasi menjadi pusat-pusat hunian yang lebih eksklusif atau terintegrasi dengan fasilitas-fasilitas komersial dan hiburan yang lebih modern. Perubahan sosial seperti gaya hidup, struktur keluarga, dan kebutuhan akan akan mengarah pada pembangunan apartemen yang lebih fleksibel dan multifungsional untuk memenuhi kebutuhan penghuninya. Dari mulai Pembangunan Rumah susun yang diinisiasi oleh Pemerintah hingga Pembangunan Apartemen yang dilakukan oleh pengembang swasta semuanya merupakan dinamika seiring dengan derasnya arus perubahan sosial Masyarakat Jakarta.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memiliki kewenangan dalam menerbitkan izin pembangunan superblok serta berwenang pula menentukan prosedur pengurusan izin pembangunan

superblok tersebut. Sementara itu, pihak pengembang atau kalangan pebisnis superblok tentu berkepentingan dengan kepastian hukum dan administrasi dalam pengurusan izin pembangunan superblok. Namun, tak jarang terjadi, birokrasi yang berbelit-belit dan lambat dalam memproses membuat izin pembangunan superblok. Kalangan pengembang ingin bekerja cepat dan segera mengejar target bisnis mereka. Selain itu, kalangan pengembang superblok ternyata juga memiliki logika bisnis tersendiri sehingga berbagai upaya ditempuh dalam rangka mencapai tujuan bisnisnya. Sebagai pelaku bisnis, pengembang tentu bertujuan mencari keuntungan sebesar-besarnya, maka wajar jika berusaha memanfaatkan segala peluang untuk meraih keuntungan tersebut. Pada saat kegiatan bisnisnya bersentuhan dengan negara atau pemerintah, pengembang melakukan berbagai upaya bagaimana bisnisnya berjalan dan berkembang dengan memanfaatkan tangan-tangan kekuasaan.

DAFTAR REFERENSI

Buku

- Aziz SR, Abdul. 2018. *Ekonomi Politik Monopoli: Negara Pelayan Kapitalis dan Kuasa Korporasi dalam Bisnis Pasar Modern*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Basundoro, Purnawan. 2013. *Merebut Ruang Kota: Aksi Rakyat Miskin Kota Surabaya 1900-1960-an*. Serpong: Tangerang Selatan.
- Biro Pusat Statistik. 1999. *Statistik Pembangunan Perumahan Indonesia 1998. Hasil Survei Sosial dan Ekonomi 1998*. Biro Pusat Statistik Jakarta: 1999.
- Biro Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta. 2012. *Penduduk Provinsi DKI Jakarta 2011*. Jakarta: BPS Provinsi DKI Jakarta.
- Blaxter, Loraine, (dkk). 2006. *How to Research: Seluk-Beluk Melakukan Riset*. Jakarta: Index.
- Boediono. 2009. *Ekonomi Indonesia Mau ke Mana? Kumpulan Esai Ekonomi*. Jakarta: KPG.
- Budihardjo, Eko. 1987. *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan dan Perkotaan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Budihardjo, Eko. 2014 (a). "Kepekaan Sosio Kultural Arsitek", dalam Eko Budihardjo (ed.), *Arsitektur, Urbanisme, dan Perancangan Kota*. Bandung: Alumni.
- Budihardjo, Eko. 2014 (b). *Reformasi Perkotaan: Mencegah Wilayah Urban menjadi 'Human Zoo'*. Jakarta: Komopas Penerbit Buku.
- Capraso, James A. dan David P. Levine. 1997. *Theories of Political Economy*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah. 2002. *Kebijakan dan Strategi Nasional Bidang Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Jakarta: Direktorat Jenderal Perumahan dan Permukiman.
- Diamond, Larry. *Developing Democracy Toward Consolidation*. Yogyakarta: Institute for Research and Empowerment (IRE), 2003.

- Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta. 2008. *Buku Saku Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta*. Jakarta: Dinas Perumahan.
- Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah DKI Jakarta. 2010. "Kompensasi atas Tanah dan Aset Lainnya", paper tidak diterbitkan.
- Dinas Perumahan dan Gedung Pemda Provinsi DKI Jakarta. 2011. *Perumahan dan Gedung Jakarta: Ramah Lingkungan*. Jakarta: Dinas Perumahan dan Gedung.
- Dwiyanto, Agus, (dkk.). 2002. *Reformasi Birokrasi Publik di Indonesia*. Yogyakarta: PSKK UGM.
- Elkin, Stephen L. 1987. *City and Regime in the America Republic*. Chicago: University of Chicago Press.
- Flanagan, William G. 1983. *Comtemporary Urban Sociology*. Cambridge University Press.
- Ganie-Rochman, Meuthia dan Rochman Achwan. 2015. *Sosiologi Korupsi: Isu, Konsep, dan Perdebatan*. Jakarta: UI-Press.
- Giddens, Anthony. 2000. *The Third Way: Jalan Ketiga Pembaharuan Demokrasi Sosial*. Jakarta: Gramedia.
- Gunawan, Restu. 2011. "Di Kala Air Tidak lagi Menjadi Sahabat: Banjir di Jakarta 1930-1970", dalam Taufik Abdullah (ed.), *Indonesia Across Orders*, LIPI Press 2011.
- Haba, John. 2001. "Kemiskinan, Pembangunan dan Masyarakat Marjinal", dalam Muhamad Hisyam (ed), *Indonesia Menapak Abad ke-21 dalam Kajian Sosial dan Budaya*. Jakarta: Peradaban.
- Hall, P. dan U. Pfeiffer. 2000. *Urban Future 21: A Global Agenda for Twenty-first Century Cities*. London: E & FN Spon.
- Haryatmoko. 2011. *Etika Publik untuk Integritas Pejabat Publik dan Politisi*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Hugo, G.J. 1979. *Migration to and from Jakarta. Migration and Development in South-East Asia*. Oxford: Oxford University Press.
- Kementerian Negara Lingkungan Hidup. 1997. *Agenda 21 Indonesia. Strategi Nasional untuk Pembangunan Berkelanjutan*. Jakarta: Kantor Menteri Negara Lingkungan Hidup.
- Kusdarini (dkk.). 2003. *Struktur Perkotaan dan Perubahan Politik Masyarakat Urban: Studi terhadap Prioritas*

- Kebijakan Perkotaan di Kota Padang*. Padang: FISIP Universitas Andalas.
- Kusno, Abidin. 2012. *Politik Ekonomi Perumahan Rakyat dan Utopia Jakarta*. Yogyakarta: Ombak.
- LeGates, Richard T. dan Frederic Stout (eds.). 1996. *The City Reader*. London: Routledge.
- Mallarangeng, Rizal. 2004. *Mendobrak Sentralisme Ekonomi Indonesia (1986-1992)*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.
- Mantra, Ida Bagus. 1999. *Mobilitas Penduduk Sirkuler*. Yogyakarta: Pusat Penelitian Kependudukan UGM.
- Marcella Lauren, Joyce. 2004. *Arsitektur dan Prilaku Manusia*. Jakarta: Grasindo.
- Muhadjir, Noeng. 2000. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Penerbit Rake Sarasin.
- Muttalib, M.A. dan Mohd. Akbar Ali Khan. 2013. *Theory of Local Government (Teori Pemerintahan Lokal)*. Jakarta: MIPI.
- Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. 2011. *Status Lingkungan Hidup Daerah Provinsi DKI Jakarta 2011*. Jakarta: Pemprov DKI Jakarta.
- Poloma, Margaret M. 1994. *Sosiologi Kontemporer*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Prayitno, Budi, 2005. *Culture of Living*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Pusat Perencanaan Pembangunanhukum Nasional Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. 2013. *Analisis dan Evaluasi Peraturan Perundang-Undangan Tentang Perumahan Rakyat*. Jakarta: Kemenkumham.
- Putnam, Robert D. 1976. *The Comparative Study of Political Elites*. New Delhi: Prentice Hall of India.
- PT Metropolitan Land Tbk. 2011. *Annual Report 2011*. Jakarta: Public Relation PT Metropolitan Land Tbk.
- . 2011. *Prospektus Awal*. Jakarta: Public Relation PT Metropolitan Land Tbk.
- Rafliana, Irina. 2014. *Meninggalkan Bencana, Hidup Baru Di Rusunawa Marunda: Penelitian Mengenai 'Forced Migration' Akibat Banjir Jakarta Utara Sebagai Pendorong Kebijakan Relokasi Kawasan Kumuh Jakarta*. Depok: Program Pascasarjana Sosiologi,

- Departemen Sosiologi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia.
- Rauf, Maswadi. 2001. *Konsensus dan Konflik Politik: Sebuah Penajagan Teoritis*. Jakarta: Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi, Departemen Pendidikan Nasional.
- Rose-Ackerman, Susan. 2010. *Korupsi dan Pemerintahan: Sebab, Akibat, dan Reformasi* (penerjemah Toenggoel P. Siagian). Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Schoorl, J.W. 1984. *Modernisasi: Pengantar Sosiologi Pembangunan Negara-negara Sedang Berkembang*. Jakarta: Gramedia.
- Silas, Johan. 1984. *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*. Bandung: Alumni.
- Siswanto, Andy. 2014. "Menata Waduk Pluit Menyongsog Jakarta Baru", dalam Kenedi Nurhan (ed.), *Waduk Pluit: Semangat Membangun Jakarta Baru*. Jakarta: Kompas Penerbit Buku.
- Soebroto, Endah Parwati, 1992. "Aspek-aspek Sosial Psikologis pada Permukiman Masyarakat Berpenghasilan Rendah", dalam Eko Budihardjo (ed.), *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: Alimni.
- Solehudin, R. H. 2022. *Entrepreneur: Dinamika Sosial Ekonomi Bisnis Kos di Perkotaan*. Jakarta: Uhamka Press.
- Staniland, Martin. 2003. *Apakah Ekonomi Politik Itu? Sebuah Studi Teori Sosial dan Keterbelakangan* (terjemahan Haris Munandar). Jakarta: RajaGrafindo.
- Syaifuddin, Achmad Fedyani. 1986. *Konflik dan Integrasi: Perbedaan Faham dalam Agama Islam*. Jakarta: CV Rajawali.
- Thoha, Miftah. 2009. *Birokrasi Pemerintah Indonesia di Era Reformasi*. Jakarta: Kencana.
- Triandayani, Dewi (ed.). 2002. *Budaya Korupsi ala Indonesia*. Jakarta: PSPK.
- Turner, John. 1982. *Housing By People Toward Autonomy in Building Environments*, Marion Publisher Ltd., London.
- Umar, Musni. 2010. *Demokrasi dan Islam di Kalangan orang orang Miskin*. Jakarta: INSED.
- Umar, Musni. 2013. *Pemerataan Konflik Sosial di DKI Jakarta: Studi Kasus Johar Baru*. Laporan Penelitian tidak diterbitkan.

- UNDP. 2004. *United Nations Common Country Assessment Indonesia*. Jakarta: UNDP Report.
- Wahyudi, Arif. 2010. *Evaluasi Dampak Program Rumah Susun di Kota Surakarta*. Surakarta: Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sebelas Maret.
- Ward, Hugh. 1995. "Rational Choice Theory", dalam David Marsh dan Gerry Stoker (eds.), *Theory and Methodological Science*. London: Macmillan Press.
- Wibisono, Bambang Hari. 2010. *Superblock: Solusi Atau Masalah Baru Bagi Perkembangan Perkotaan Di Indonesia?* Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pada Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada.
- Wibowo, Ignatius. 2010. *Negara Centeng: Negara dan Saudagar di Era Globalisasi*. Yogyakarta: Kanisius.
- Yin, Robert K. 1996. *Studi Kasus: Desain dan Metode*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Yustika, Ahmad Erani. (2006). *Ekonomi Kelembagaan: Definisi, Teori, Strategi*. Malang: Bayu Media.

Jurnal

- Astuti, Eka Zuni Lusi. (2012). "Konflik Pasir Besi: Pro dan Kontra Rencana Penambangan Pasir Besi di Kabupaten Kulonprogo", dalam *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik*, Volume 16, Nomor 1, Juli.
- Burns, Peter. 2002. "The Intergovernmental Regime and Public Policy in Hartford, Connecticut", dalam *Journal of Urban Affairs*, Vol. 24/No. 1/2002.
- Cahyati, Devy Dhian. (2013). "Pertarungan Aktor dalam Konflik Ekologi Politik Penambangan Pasir Besi di Urutsewu Kebumen", dalam *Jurnal Studi Politik*, Vol. 1, No. 2, April – September.
- Dyah, Ratih Wahyu, (dkk.). 2010. "Penataan Permukiman di Kawasan Segi Empat Tunjungan Kota Surabaya", dalam *Jurnal Tata Kota dan Daerah*, Volume 2, Nomor 2, Desember.
- Ginting, Pius. 2013. "Peran Serta Masyarakat dalam Penetapan Wilayah Pertambangan dalam Rezim Otonomi Daerah", dalam *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik*, Volume 16, Nomor 1, Juli.

- Kurniawati, Tenti. 2012. "Konflik dalam Penentuan Dana Bagi Hasil antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur", dalam *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik*, Volume 16, Nomor 1, Juli.
- Mossberger, Karen dan Gerry Stoker. 2001. "The Evolution of Urban Regime Theory: The Challenge of Conceptualization", dalam *Urban Affairs Review*, Vol. 36, No. 6, July 2001.
- Prayogo, Dody. (2004). "Konflik antara Korporasi dan Komunitas: Pengalaman Beberapa Industri Tambang dan Minyak di Indonesia", dalam *Masyarakat Jurnal Sosiologi*, edisi No. 13.
- Rahardjo, Hafid. 2012. "Sengketa Perebutan Divestasi Saham Newmont Nusa Tenggara: Analisis Ekonomi Politik (2008-2012)", dalam *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik*, Volume 16, Nomor 1, Juli.
- Santoso, Amir. 1990. "Analisis Kebijakan Publik: Masalah dan Pendekatan", dalam *Jurnal Ilmu Politik*, Nomor 3, AIPI, LIPI, dan Gramedia Pustaka Utama.
- Soesilowati, ETTY. 2007. "Kebijakan Perumahan dan Permukiman bagi Masyarakat Urban", dalam *Jurnal Ekonomi dan Manajemen Dinamika*, Vol. 16, No. 1 (hal. 105-124).
- Solehudin, R. H. 2022. "Optimization of Business Strategies for Residential Properties", dalam *Jurnal KnE Social Sciences*, Hal. 223-237.
- Sulistiyani, Ambar Teguh. 2002. "Problema dan Kebijakan Perumahan di Perkotaan", dalam *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik*, Volume 5, Nomor 3, Maret (hal. 327-344).
- Surbakti, Ramlan. 1996. "Perebutan Ruang di Perkotaan dan Pembenerannya", dalam *Prisma*, Nomor 9.
- Tjondronegoro, Sediono M.P. 1997. "Gejala Konflik Ilmu Sosiologi Indonesia", dalam *Jurnal Sosiologi Indonesia*, Nomor 2.
- Tusin, Gammara G. 2004. "Pengaruh Kebijakan Politik Pembangunan terhadap Tata Ruang Kota (Studi Kasus: Kota Jakarta)", dalam *NALARs*, Volume 3, Nomor 2, Juli (hal. 46-59).

Disertasi

- Heying, Charles H. 1995. *Civic Elites, Civic Institutions, and the Urban Growth Dynamic* (disertasi tidak dipublikasikan). North Carolina: Departement of Political Science, University of North Carolina.
- Mar'iyah, Chusnul. 1998. *Urban Political Conflict in Australia: The Redevelopment of Inner Sydney* (disertasi tidak dipublikasikan). Sydney: Departement of Government The University of Sydney.
- Plüss, Larissa. 2009. *Urban Politics in Change: Urban Governance and the Power Strategies of the City in Switzerland* (disertasi tidak dipublikasikan). Zurich: Institute of Political Science, University of Zurich.

Undang-Undang, Peraturan Daerah, dan Regulasi Lainnya

- UU Republik Indonesia Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- UU Republik Indonesia Nomor 29 tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta sebagai Ibu Kota Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- UU Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- UU Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun.
- Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.
- Perda Nomor 1 Tahun 2008 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Tahun 2007-2012.
- Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Tata Ruang Wilayah 2030.
- Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 942 tahun 1991 tentang Peraturan Pelaksanaan Rumah Susun di DKI Jakarta.

Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1478/2007 tentang Tentang Pembentukan Tim Koordinasi Daerah Percepatan Pembangunan Rumah Susun.

Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah Tanah (SIPPT) Gubernur Provinsi DKI Jakarta kepada PT Metland, Nomor 1866/-1.711.534, tertanggal 16 Agustus 2006.

Dokumen Resmi

Persetujuan Prinsip Penyesuaian dan Penataan Rencana Peruntukan Tanah dari Gubernur DKI Jakarta kepada PT Metland, Nomor 2680/-1.711.534, tertanggal 15 November 2011.

Persetujuan Prinsip Penyesuaian dan Penataan Rencana Peruntukan Tanah dari Gubernur DKI Jakarta kepada PT Metland, Nomor 158/-1.711.531, tertanggal 14 Februari 2013.

Perjanjian antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan PT Metropolitan Land, Nomor 34 Tahun 2013.

Persetujuan Gubernur DKI Jakarta tentang Penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) kepada PT Metland, Nomor 159/1.711.534, tertanggal 14 Februari 2014.

Risalah Rapat di Kantor Kota Administrasi Jakarta Barat, tanggal 19 Februari 2014.

Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah Tanah (SIPPT) Gubernur Provinsi DKI Jakarta kepada PT Metland, Nomor 1866/-1.711.534, tertanggal 16 Agustus 2006.

Surat kepada PT Metropolitan Land dari Wahid Mahardja, Tan Tjong Song, Dewi Tjendera, dan Yoseph Kosasih, tertanggal 17 Mei 2011, yang ditandatangani oleh Wahid Mahardja mewakili warga lainnya.

Surat Keterangan Lurah Duri Kosambi Herman Nomor 69/1.711.12 tentang Kepemilikan Kam bin Maun atas Tanah seluas kurang lebih 300 m² dengan Girik C Nomor 660 Persil 104a S.III.

Surat Perintah Gubernur DKI Jakarta Nomor 2679/-1.711.5 tentang Penggunaan Peta Rencana Rinci Tata Ruang Kecamatan Cengkareng, Kota Administratif Jakarta Barat, tertanggal 15 November 2011.

Undangan Rapat Lanjutan Membahas Surat Sdr. Hamim bin Kam, dikeluarkan oleh Kota Administrasi Jakarta Barat, ditandatangani oleh Sekretaris Kota Administrasi Syamsuddin Lologau.

Koran dan Artikel/Paper

Firman, T. 1990. "Perkembangan Kota dan Wilayah di Jawa", dalam *Kompas*, 6 November.

Firman, T. 2001. "Perkembangan Wilayah Kota Jakarta", dalam *Kompas*, 3 Desember.

Kusumawijaya, Marco. 2011. "Hilangnya Peluang Emas: RTRW Jakarta 2010-2030", paper tidak diterbitkan. "UU Rusun, Permudah Masyarakat Miliki Rusun", dalam *Koran Jakarta*, edisi 3 November 2011.

Media Online

"Bangun Rusun, Kemenpera Gelontorkan Rp 600 Miliar", dalam <http://www.tempo.co> (diunduh, 15 Agustus 2014).

"Basuki Janji Jembatani Pengelolaan Rusun dan Apartemen", dalam <http://megapolitan.kompas.com> (diunduh 5 Juli 2014).

"Cara Basuki Bangkitkan Gairah di Rusun Marunda", dalam <http://www.detik.com> (diakses 15 Desember 2013).

Chaidir, Izhar. 2009. "Sejarah Kota Jakarta dalam Revitalisasi Permukiman Kampung Kota", dalam <http://perencanaankota.blogspot.com> (diakses, 5 Januari 2014).

"Dalam Tiga Bulan Apartemen di Jakarta Bertambah 3.979 Unit", dalam <http://www.tribunnews.com> (diunduh, 1 April 2013).

"Danamon Gerakkan Budaya Lokal Warga Marunda", dalam <http://www.beritasurabaya.net> (diakses 20 Agustus 2014); dan "Danamon Sisihkan Investasi Sosial Rp1,17 Triliun untuk Budaya Lokal", dalam <http://www.infobanknews.com> (diakses 20 Agustus 2014).

"Digagas Penyusunan Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Permukiman bagi Masyarakat Miskin", dalam

- www.kemenpera.go.id (diunduh pada 11 Agustus 2012).
- “Dinas Perumahan: Rusun Bukan Hanya Soal Penyegehan”, dalam <http://www.tempo.co> (diakses, 25 Juni 2014).
- “Diprotes Masyarakat, Foke Revisi Perda Rusun”, dalam <http://www.pesatnews.com> (diakses 10 Desember 2013).
- “Foke Akan Tinjau Kembali Perda Tentang Rumah Susun”, dalam <http://www.inilah.com> (diakses 10 Desember 2013).
- <http://www.agungpodomoro.com> (diunduh 10 Januari 2013).
- <http://www.ciptakarya.pu.go.id> (diakses 24 November 2013).
- <http://www.scribd.com> (diakses 24 November 2013).
- <http://www.tempo.co.id> (diakses 10 November 2013)
- <http://pusat.jakarta.go.id> (diakses 5 Agustus 2013).
- “Infrastruktur Kota Administrasi Jakarta Barat”, dalam <http://barat.jakarta.go.id> (diakses 5 Maret 2014).
- “Jakarta Heritage: Ekspedisi Marunda”, dalam <http://ubanz-berwisata.blogspot.com> (diunduh, 11 Oktober 2014).
- Londo, Paulus. 2012. “Rumitnya Penyediaan Rumah bagi Warga Jakarta”, dalam <http://jakarta.kompasiana.com> (diakses 14 Januari 2013).
- “Metland dan BSM Kerjasama Pembiayaan Perumahan”, dalam <http://bisniskeuangan.kompas.com> (diunduh, 5 Desember 2012).
- “Metropolitan Land Cetak Laba Bersih Rp 80,7 Miliar”, dalam <http://www.bisnis.com> (diunduh, 10 Desember 2012).
- “Minim Transportasi Massal, Warga Rusun Marunda Terisolir” dan “Sepi Pembeli, Pedagang Rusun Marunda Mengeluh” dalam <http://news.liputan6.com> (diakses 5 November 2013).
- “Nelayan Marunda; Akankah Nasibnya Berubah Setelah Jokowi Jadi Gubernur?”, dalam <http://www.kompasiana.com> (diakses 20 Desember 2013).
- “Pasca-Orde Baru, Penyediaan Perumahan Justru Memburuk”, dalam <http://www.bisnis.com> (diunduh 15 Agustus 2014).

- “Profil Rumah Susun DKI Jakarta”, dalam <http://resivanis.blogspot.com> (diunduh 15 November 2012).
- “Program Rumah Susun Sederhana di DKI Jakarta”, dalam <http://nasional.news.viva.co.id> (diunduh, 10 November 2012).
- “Proyek Perumahan Rakyat: DKI Siapkan Anggaran Rp 4 Triliun”, dalam <http://berita.plasa.msn.com> (diunduh 15 November 2012).
- “Perumahan dan Permukiman”, dalam <http://www.tataruangingonesia.com> (diakses, 15 Desember 2013).
- “Penanganan Perumahan & Permukiman di DKI Jakarta”, dalam <http://nasional.news.viva.co.id> (diakses 5 Desember 2013).
- “Penanganan Perumahan & Permukiman di DKI Jakarta”, dalam <http://nasional.news.viva.co.id> (diakses, 5 Desember 2013).
- “Pengawasan Lemah, Rusun Marunda Dialihsewakan Rp 5-8 Juta/tahun”, dalam <http://news.liputan6.com> (diakses 5 November 2013).
- “Pengelola Segel 42 Unit Rusun Marunda”, dalam <http://ww.tempo.co> (diakses, 25 Juni 2014).
- “Potret Gaya Hidup Warga Rusun Marunda”, dalam <http://news.liputan6.com> (diakses 5 November 2013).
- “Perubahan Hidup di Rusun Marunda”, dalam <http://ww.kompas.com> (diakses, 7 November 2013).
- “Sejarah Jakarta”, dalam <http://www.jakarta.go.id> (diakses 10 Desember 2013).
- “Sejarah Jakarta Utara”, dalam <http://utara.jakarta.go.id> (diunduh tanggal 10 Desember 2013).
- “Sepuluh Developer Properti Terbesar di Indonesia”, dalam <http://www.bubblews.com> (diunduh 10 Januari 2013).
- “Tahun Ini (2013) Perumnas Siap Bangun 25 Tower Rusun Subsidi di Jakarta”, dalam <http://www.bumn.go.id> (diunduh tanggal 15 Agustus 2014).
- “UU Permukiman dan Rusun Tuntut Dukungan Peraturan Daerah”, dalam <http://properti.bisnis.com> (diakses, 25 Desember 2013).

“UU Rusun 2011 adalah ‘Kecelakaan Sejarah’”, dalam <http://properti.kompas.com> (diunduh tanggal 15 Juli 2014).

GLOSARIUM

1. **Apartemen:** Bangunan atau kompleks hunian yang terdiri dari beberapa unit tempat tinggal yang biasanya disewakan atau dijual kepada individu atau keluarga.
2. **Unit Apartemen:** Satuan tempat tinggal dalam sebuah apartemen yang terdiri dari ruang tidur, ruang tamu, dapur, kamar mandi, dan area lainnya sesuai dengan desain dan tata letaknya.
3. **Fasilitas Bersama:** Fasilitas yang tersedia untuk digunakan bersama oleh penghuni apartemen, seperti kolam renang, pusat kebugaran, taman, ruang pertemuan, dan area rekreasi.
4. **Penghuni Apartemen:** Individu atau keluarga yang menyewa atau membeli unit apartemen untuk dihuni.
5. **Pemilik Apartemen:** Individu atau perusahaan yang memiliki satu atau beberapa unit apartemen dan bertanggung jawab atas pemeliharaan dan manajemen keseluruhan apartemen.
6. **Manajemen Apartemen:** Entitas atau perusahaan yang bertanggung jawab atas operasi sehari-hari dan pemeliharaan apartemen, termasuk pengaturan sewa, perawatan fasilitas, dan penanganan keluhan penghuni.
7. **Biaya Asosiasi Apartemen:** Biaya bulanan yang dibayarkan oleh penghuni kepada asosiasi apartemen untuk pemeliharaan fasilitas bersama dan layanan lainnya.
8. **Peraturan Apartemen:** Aturan dan regulasi yang ditetapkan oleh manajemen apartemen untuk mengatur perilaku dan aktivitas penghuni, termasuk kebijakan parkir, larangan merokok, dan aturan penggunaan fasilitas bersama.
9. **Hak Milik Strata:** Sistem kepemilikan di mana individu memiliki unit apartemen serta hak kepemilikan atas

bagian bersama dari bangunan, seperti tangga, lift, dan area parkir.

- 10. Kontrak Sewa:** Dokumen hukum yang menetapkan persyaratan dan kondisi untuk menyewa unit apartemen, termasuk masa sewa, biaya sewa, dan tanggung jawab penghuni dan pemilik.
- 11. Deposito:** Jumlah uang yang harus dibayarkan oleh penghuni sebagai jaminan kepada pemilik apartemen, yang dapat dikembalikan pada akhir masa sewa jika tidak ada kerusakan atau tunggakan sewa.
- 12. Pengelolaan Keamanan:** Sistem atau layanan yang disediakan oleh manajemen apartemen untuk memastikan keamanan penghuni dan properti, termasuk pengawasan keamanan 24 jam dan sistem keamanan elektronik.
- 13. Penyediaan Layanan:** Layanan yang disediakan oleh manajemen apartemen kepada penghuni, seperti layanan kebersihan, pemeliharaan teknis, dan layanan pengiriman.
- 14. Penghuni Sementara:** Individu yang tinggal sementara di apartemen, biasanya melalui persewaan jangka pendek atau sewa musiman.
- 15. Renovasi Apartemen:** Proses perbaikan atau perubahan yang dilakukan pada unit apartemen, termasuk pembaruan desain interior, peningkatan fasilitas, atau perbaikan struktural.
- 16. Kebijakan Pembangunan Perumahan:** Rencana, regulasi, dan langkah-langkah yang diadopsi oleh pemerintah untuk mengatur, memfasilitasi, dan mendorong pembangunan perumahan yang terjangkau, layak, dan berkelanjutan.
- 17. Akses Perumahan:** Kemampuan individu atau rumah tangga untuk memperoleh perumahan yang terjangkau, baik melalui kepemilikan, penyewaan, atau program perumahan sosial.

- 18. Subsidi Perumahan:** Bantuan keuangan yang diberikan oleh pemerintah atau lembaga lain kepada individu atau rumah tangga untuk membantu dalam pembelian atau penyewaan perumahan yang terjangkau.
- 19. Zonasi Perumahan:** Proses pembagian wilayah atau lahan untuk pengembangan perumahan, dengan memperhatikan faktor-faktor seperti penggunaan lahan, infrastruktur, dan kebutuhan komunitas.
- 20. Infrastruktur Perumahan:** Fasilitas dan layanan dasar yang diperlukan untuk mendukung pengembangan perumahan, termasuk jalan, listrik, air bersih, sanitasi, dan transportasi.
- 21. Kerjasama Publik-Swasta:** Kemitraan antara pemerintah dan sektor swasta dalam pembangunan perumahan, di mana pemerintah menyediakan insentif dan regulasi sementara swasta menyediakan modal dan ekspertise.
- 22. Penyedia Perumahan Sosial:** Lembaga atau organisasi yang bertanggung jawab atas pengembangan, pengelolaan, dan penyediaan perumahan yang terjangkau bagi kelompok rentan atau kurang mampu.
- 23. Program Subsidi Perumahan:** Inisiatif pemerintah untuk memberikan bantuan keuangan kepada individu atau rumah tangga dengan pendapatan rendah atau menengah agar mereka dapat memperoleh perumahan yang layak.
- 24. Ketersediaan Lahan:** Ketersediaan lahan yang memadai dan sesuai untuk pengembangan perumahan, termasuk proses pengadaan lahan dan penataan tata ruang.
- 25. Penyusunan Kebijakan Perumahan:** Proses pengembangan, implementasi, dan evaluasi kebijakan perumahan oleh pemerintah, melalui keterlibatan berbagai pemangku kepentingan seperti pengembang, lembaga keuangan, dan masyarakat.
- 26. Pengelolaan Perumahan:** Pengelolaan operasional dan pemeliharaan perumahan setelah pembangunan selesai,

termasuk manajemen fasilitas, pengelolaan keuangan, dan pemberian layanan kepada penghuni.

- 27. Regulasi Pembangunan Perumahan:** Peraturan dan standar yang ditetapkan oleh pemerintah untuk mengatur proses pembangunan perumahan, termasuk perizinan, persyaratan konstruksi, dan perlindungan lingkungan.
- 28. Perumahan Terjangkau:** Perumahan yang harganya sesuai dengan kemampuan finansial mayoritas penduduk, termasuk mereka dengan pendapatan rendah dan menengah.
- 29. Pengembangan Perumahan Berkelanjutan:** Pendekatan pembangunan perumahan yang memperhatikan aspek-aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan untuk menciptakan lingkungan hidup yang baik dan bertahan dalam jangka panjang.
- 30. Evaluasi Kebijakan Perumahan:** Proses penilaian terhadap efektivitas dan dampak dari kebijakan perumahan yang telah diterapkan, dengan tujuan untuk melakukan perbaikan dan penyesuaian kebijakan di masa mendatang.
- 31. Pengadaan Tanah:** Proses dimana pemerintah memperoleh lahan untuk pengembangan properti publik seperti infrastruktur atau perumahan sosial.
- 32. Penataan Tata Ruang:** Proses perencanaan dan pengaturan penggunaan lahan serta pengembangan wilayah oleh pemerintah untuk memastikan pembangunan properti yang berkelanjutan.
- 33. Pengembangan Infrastruktur:** Inisiatif pemerintah dalam membangun dan meningkatkan fasilitas publik seperti jalan, jembatan, dan saluran air untuk mendukung pengembangan properti dan pertumbuhan ekonomi.
- 34. Regulasi Properti:** Peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah untuk mengatur pembangunan, kepemilikan, dan penggunaan properti dalam rangka menjaga kepentingan publik dan keberlanjutan lingkungan.

- 35. Perencanaan Kota:** Proses penyusunan rencana strategis oleh pemerintah untuk mengatur pertumbuhan dan pengembangan kota, termasuk pengelolaan properti dan pemenuhan kebutuhan sosial-ekonomi masyarakat.
- 36. Pembangunan Perumahan Sosial:** Program pemerintah untuk membangun dan menyediakan perumahan bagi masyarakat dengan pendapatan rendah atau tidak mampu.
- 37. Pembaruan Kota:** Proses revitalisasi dan transformasi wilayah perkotaan oleh pemerintah untuk meningkatkan kualitas hidup, menciptakan lapangan kerja, dan mengoptimalkan pemanfaatan properti.
- 38. Pengelolaan Properti Publik:** Praktek pemerintah dalam mengelola properti milik negara atau daerah, termasuk pemeliharaan, penyewaan, dan penjualan.
- 39. Pajak Properti:** Pajak yang dibebankan oleh pemerintah kepada pemilik properti berdasarkan nilai properti tersebut, yang menjadi salah satu sumber pendapatan daerah.
- 40. Investasi Properti Publik:** Penanaman modal oleh pemerintah dalam properti untuk tujuan pengembangan infrastruktur, fasilitas publik, atau program pemukiman.
- 41. Pengembangan Properti:** Proses perencanaan, pembangunan, dan pemasaran properti oleh pengembang dengan tujuan komersial atau residensial.
- 42. Akuisisi Properti:** Proses pengadaan lahan atau bangunan oleh pengembang untuk proyek pengembangan properti baru.
- 43. Pemasaran Properti:** Kegiatan promosi dan penjualan properti yang dilakukan oleh pengembang untuk menarik calon pembeli atau penyewa.
- 44. Manajemen Proyek:** Pengelolaan seluruh aspek pengembangan properti, termasuk perencanaan, konstruksi, dan pengendalian biaya oleh pengembang.
- 45. Pengelolaan Properti:** Praktek pengelolaan properti setelah selesai dibangun, termasuk pemeliharaan,

penyewaan, dan administrasi properti oleh pengembang atau perusahaan manajemen properti.

- 46. Pembiayaan Properti:** Sumber pendanaan yang digunakan oleh pengembang untuk membiayai pembangunan properti, termasuk pinjaman bank, investasi ekuitas, dan dana dari investor.
- 47. Penyewaan Properti:** Proses menyewakan unit properti kepada penyewa oleh pengembang atau pemilik properti dengan tujuan mendapatkan pendapatan sewa yang stabil.
- 48. Pemilihan Lokasi:** Proses penelitian dan analisis oleh pengembang untuk menentukan lokasi yang tepat untuk pengembangan properti berdasarkan faktor-faktor seperti aksesibilitas, permintaan pasar, dan potensi pertumbuhan.
- 49. Pengembangan Properti Berkelanjutan:** Pendekatan pengembangan properti yang memperhatikan aspek sosial, lingkungan, dan ekonomi untuk menciptakan lingkungan yang berkelanjutan dan ramah lingkungan.
- 50. Kemitraan Pengembangan:** Kerjasama antara pengembang dengan pihak lain seperti investor, pemilik tanah, atau pemerintah dalam pengembangan properti untuk membagi risiko dan sumber daya.
- 51. Politik Bisnis:** Praktek dan kebijakan yang terkait dengan pengaruh politik terhadap keputusan bisnis, termasuk regulasi, kebijakan fiskal, dan interaksi antara pemerintah dan sektor swasta.
- 52. Lobi:** Upaya yang dilakukan oleh individu, kelompok, atau perusahaan untuk mempengaruhi pembuat kebijakan atau keputusan politik yang berdampak pada kepentingan bisnis mereka.
- 53. Regulasi:** Peraturan dan kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah untuk mengatur aktivitas bisnis dan industri dalam rangka menjaga keadilan, keselamatan, dan kepentingan publik.

- 54. Korporatisme:** Sistem di mana kepentingan bisnis dan pemerintah saling terkait dan berkolaborasi dalam proses pembuatan keputusan politik dan ekonomi.
- 55. Rent-Seeking:** Upaya untuk memperoleh keuntungan ekonomi atau politik dengan menggunakan pengaruh politik atau kebijakan, tanpa menciptakan nilai tambah bagi masyarakat.
- 56. Klientelisme:** Praktek politik di mana kebijakan dan sumber daya pemerintah digunakan untuk memperoleh dukungan politik dari kelompok atau individu tertentu.
- 57. Korupsi:** Penyalahgunaan kekuasaan atau posisi politik untuk memperoleh keuntungan pribadi atau bisnis, sering kali melalui suap, nepotisme, atau penyuapan.
- 58. Transparansi:** Prinsip yang menekankan pentingnya keterbukaan dan akuntabilitas dalam keputusan politik dan bisnis, termasuk akses informasi publik dan pelaporan yang jelas.
- 59. Kepentingan Kepala Negara:** Kebijakan dan tindakan politik yang diambil oleh kepala negara atau pemimpin pemerintahan yang mempengaruhi iklim bisnis dan investasi.
- 60. Interkoneksi Politik dan Ekonomi:** Hubungan yang kompleks antara kebijakan politik dan keputusan ekonomi yang mempengaruhi lingkungan bisnis dan kondisi pasar.
- 61. Pengaruh Partai Politik:** Peran partai politik dalam membentuk kebijakan publik yang dapat memengaruhi kebijakan ekonomi dan bisnis.
- 62. Negosiasi Politik:** Proses tawar-menawar antara pemerintah, kelompok kepentingan, dan sektor bisnis untuk mencapai kesepakatan atau kompromi dalam kebijakan atau regulasi.
- 63. Intervensi Pemerintah:** Tindakan pemerintah untuk secara aktif campur tangan dalam kegiatan ekonomi atau bisnis, baik melalui regulasi, subsidi, atau kebijakan lainnya.

- 64. Kestabilan Politik:** Kondisi di mana sistem politik suatu negara relatif stabil, yang memberikan kepastian dan keamanan bagi bisnis dan investasi.
- 65. Etika Bisnis:** Prinsip-prinsip moral dan standar perilaku yang mengatur interaksi bisnis, termasuk dalam konteks politik, kebijakan publik, dan hubungan dengan pemerintah.
- 66. Rencana Tata Ruang Kota (RTRW):** Dokumen perencanaan yang mengatur penggunaan lahan, pembangunan infrastruktur, dan pengembangan properti di wilayah DKI Jakarta untuk jangka waktu tertentu.
- 67. Izin Mendirikan Bangunan (IMB):** Izin resmi dari pemerintah daerah DKI Jakarta yang diperlukan untuk memulai pembangunan bangunan atau properti baru di wilayah tersebut.
- 68. Pajak Properti:** Jenis pajak yang dikenakan oleh pemerintah daerah DKI Jakarta kepada pemilik properti berdasarkan nilai properti tersebut, termasuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- 69. Pengembangan Infrastruktur:** Inisiatif pemerintah daerah DKI Jakarta dalam membangun dan meningkatkan fasilitas publik seperti jalan, transportasi umum, dan sarana air bersih untuk mendukung pertumbuhan dan pengembangan properti.
- 70. Program Perumahan Rakyat (PPR):** Program pemerintah daerah DKI Jakarta untuk membangun dan menyediakan perumahan yang terjangkau bagi masyarakat dengan pendapatan rendah atau tidak mampu.
- 71. Ruang Terbuka Hijau (RTH):** Kawasan hijau yang dilindungi oleh pemerintah daerah DKI Jakarta sebagai bagian dari rencana tata ruang kota, yang berperan penting dalam menjaga keseimbangan lingkungan dan kualitas hidup.

- 72. Pengelolaan Sampah:** Kebijakan dan program pemerintah daerah DKI Jakarta dalam pengelolaan limbah dan sampah yang dihasilkan oleh properti dan kegiatan masyarakat, termasuk program daur ulang dan pengelolaan TPA (Tempat Pembuangan Akhir).
- 73. Pengadaan Lahan:** Proses oleh pemerintah daerah DKI Jakarta untuk memperoleh lahan yang diperlukan untuk pengembangan infrastruktur, perumahan, atau proyek pembangunan lainnya.
- 74. Pengelolaan Banjir:** Upaya pemerintah daerah DKI Jakarta dalam mengurangi risiko banjir dan menanggulangi dampak banjir melalui pembangunan sistem drainase, tanggul, dan proyek mitigasi lainnya.
- 75. Penyediaan Fasilitas Umum:** Kewajiban bagi pengembang properti untuk menyediakan fasilitas umum seperti taman, trotoar, dan area terbuka bagi masyarakat dalam rangka meningkatkan kualitas hidup di wilayah DKI Jakarta.
- 76. Konservasi Bangunan Bersejarah:** Upaya pemerintah daerah DKI Jakarta dalam pelestarian dan pemeliharaan bangunan bersejarah atau cagar budaya sebagai bagian dari identitas dan warisan budaya kota.
- 77. Kemitraan Publik-Swasta:** Kerjasama antara pemerintah daerah DKI Jakarta dengan sektor swasta dalam pengembangan properti atau proyek infrastruktur untuk membagi risiko, sumber daya, dan tanggung jawab.
- 78. Zonasi Properti:** Penetapan dan pengaturan pemanfaatan lahan oleh pemerintah daerah DKI Jakarta, termasuk penentuan kawasan residensial, komersial, industri, atau ruang terbuka hijau.
- 79. Pengelolaan Parkir:** Kebijakan dan regulasi pemerintah daerah DKI Jakarta dalam pengaturan dan pengelolaan tempat parkir untuk mengatasi masalah kemacetan dan mobilitas di kota.
- 80. Pengelolaan Air Bersih dan Limbah:** Upaya pemerintah daerah DKI Jakarta dalam penyediaan akses air bersih dan

pengelolaan limbah domestik untuk mendukung kesehatan dan sanitasi masyarakat.

- 81. Nepotisme:** Praktik di mana keuntungan atau keuntungan diberikan kepada individu atau kelompok tertentu berdasarkan hubungan personal atau politik, bukan berdasarkan kualifikasi atau kontribusi yang sebenarnya.
- 82. Korupsi:** Rent-seeking sering kali terkait dengan praktik korupsi di mana pembuat kebijakan atau pejabat pemerintah menerima suap atau imbalan pribadi untuk memberikan keuntungan atau perlindungan kepada pihak tertentu.
- 83. Hak Istimewa:** Perlindungan hukum atau keuntungan ekonomi yang diberikan secara eksklusif kepada individu atau kelompok tertentu oleh pemerintah, seringkali merupakan objek rent-seeking.
- 84. Deregulasi:** Upaya untuk menghapus atau mengurangi regulasi pemerintah yang menghambat persaingan atau memberikan keuntungan tidak adil kepada pelaku bisnis tertentu dapat juga menjadi bentuk rent-seeking yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan yang lebih besar.

PROFIL PENULIS



Dr. Rd. H. Heri Solehudin, MM, lahir di Ciamis, Jawa Barat, merupakan keturunan dari Raja Galuh Panjalu Sanghyang Borosngora (Syekh Haji Abdul Imam) ke-17. Dikenal dengan panggilan Dr. Heri, beliau aktif dalam berbagai organisasi sosial, kemasyarakatan, dan bisnis. Pendidikan dasar hingga menengah atas ditempuhnya di Ciamis, sementara pendidikan tinggi diperolehnya di Jakarta hingga meraih gelar Doktor dalam bidang ilmu Politik dari Universitas Indonesia (UI).

Saat ini, Dr. Heri terlibat dalam dunia bisnis sebagai salah satu General Manager di perusahaan multinasional Metropolitan Group. Selain itu, beliau juga mendirikan perusahaan yang bergerak di sejumlah bidang usaha terutama Properti. Karena itu, beliau juga mengabdikan tenaga dan pemikirannya sebagai dosen Kewirausahaan di Ilmu Sosial dan Politik di Fisip dan Sekolah Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Prof. Dr. HAMKA (UHAMKA), Jakarta, serta menjadi anggota Forum Doktor Ilmu Politik UI.

Hal ini menunjukkan dedikasi dan komitmennya terhadap pendidikan dan pengetahuan. Tidak hanya itu, Dr. Heri juga terlibat dalam Forum Doktor Ilmu Politik di Universitas Indonesia, menunjukkan keterlibatannya dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan akademik. Ini mencerminkan sisi multidimensional dari peran dan kontribusi yang ia miliki dalam masyarakat, bisnis, dan dunia akademik.

Partisipasi Dr. Heri dalam kepemimpinan di Muhammadiyah Kota Depok menunjukkan kontribusinya yang signifikan dalam

ranah sosial dan keagamaan. Sebagai salah satu Pimpinan Daerah Muhammadiyah, Dr. Heri memiliki peran yang penting dalam mengoordinasikan berbagai kegiatan sosial, pendidikan, dan keagamaan yang dilakukan oleh organisasi tersebut di wilayah Depok. Sebagai seorang yang terlibat dalam pimpinan Muhammadiyah, Dr. Heri terlibat dalam pengembangan program-program sosial, pendidikan, dan keagamaan, serta mengkoordinasikan berbagai kegiatan yang dilakukan oleh organisasi tersebut untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat setempat.

Partisipasi dalam organisasi keagamaan seperti Muhammadiyah seringkali mencerminkan komitmen seseorang terhadap nilai-nilai keagamaan, kepedulian sosial, dan pembangunan masyarakat. Dengan demikian, peran Dr. Heri dalam Muhammadiyah Kota Depok menunjukkan upayanya untuk memberikan kontribusi yang positif dalam meningkatkan kesejahteraan dan perkembangan masyarakat di wilayah tersebut melalui berbagai program dan kegiatan yang diinisiasikan oleh Muhammadiyah.

Dalam bidang profesi Dr. Heri aktif sebagai Bendahara Dewan Pimpinan Pusat Perkumpulan Dosen dan Peneliti Muslim Indonesia (DPP PDPMI) dan Anggota Perkumpulan Program Studi Pendidikan Ilmu Pengetahuan Sosial Indonesia (APRIPSI), hal ini merupakan komitmen dan kontribusinya dalam hal penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan, serta pengabdian dan pemberdayaan masyarakat.

Dr. Heri merupakan penulis yang produktif, beberapa karya ilmiahnya telah dipublikasikan pada jurnal-jurnal bereputasi, baik nasional maupun internasional. Diantaranya ialah, *“Building An Entrepreneurship Mindset Through Social Science Entering The Society 5.0 Era”* (Critical Review Entrepreneurship Urgency at SPS Uhamka Jakarta). (2023). *Journal of Namibian Studies: History Politics Culture*

(Scopus 2), *“The Effect of Family Economy on Education Opportunities”* (Analysis of the Impact of Parents' Irregular Income on Millennial Children's Educational Opportunities in the DKI Jakarta Area). *Journal Migration Letters* (Scopus 2), *“The Dakwah Problems of the Muhammadiyah Organization in Cimanggis District, Depok City”* (2023). *Islamic Research*, 6(1), 41-48. (Jurnal Internasional bereputasi tinggi), *“Pengenalan Digital Citizenship di Lingkungan Sekolah Dasar Studi Kasus di SD Aisyiyah Kota Sukabumi Jawa Barat”* (2023), *Jurnal Pendidikan Ilmu Pengetahuan Sosial* (Sinta 3), *“Analysis of the Implementation of Business Education at As-Sa’adah Vocational School East Jakarta”*. (2023) *Journal Sosiohumaniora*, (Sinta 2). Buku *Entrepreneur Dinamika Sosial Ekonomi Bisnis Kos Di Perkotaan*, (2022), Uhamka Press Jakarta, *“Pendidikan Entrepreneurship Berbasis Karakter Religius Menuju Transformasi Sosial Berkemajuan”* (2023), (Book Chapter), *Inovasi Pendidikan dalam Multi Perspektif*, Buku *“Negara Pancasila: Implementasi Nilai-Nilai Pancasila dalam Bernegara dan Bermasyarakat”*, Book Chapter (2023), Irfani Depok, *“Membangun Mindset Entrepreneurship di Perguruan Tinggi dan Masyarakat”* (2023), Irfani Depok, dan beberapa karya ilmiah lainnya seperti *“Politik Identitas”*, *“Kebijakan interseksional”*, *“Kebijakan Ekonomi Post Pandemi”* dan lain-lain yang saat ini sedang dalam proses publikasi, baik di Journal terindeks Sinta, Internasional bereputasi, serta Scopus.

Buku berjudul *“Sosial Politik Bisnis Apartemen: Sebuah Kajian Kebijakan”* ini merupakan refleksi dan pengalaman pribadinya sebagai praktisi bisnis property yang telah terlibat secara langsung dalam praktik pengembangan properti di Jakarta dan beberapa kota besar di Indonesia.

KOLOM APRESIASI



**Inspektur Jenderal Polisi (Purn.)
Prof. Dr. Anas Yusuf, Dipl.Krim.
SIK, SH, MH, MM.**

(Gubernur Akademi Kepolisian 2015-2017, Analis Kebijakan Utama Bidang STIK Lemdiklat Polri 2018).

“Perilaku gaya hidup untuk tinggal di apartemen dapat dikatakan merupakan salah satu gaya hidup masyarakat di kota-kota besar megapolitan, yang dihuni paling banyak oleh kaum usia muda produktif dan kaum milenial. Hal ini pun terjadi di kota-kota besar di Indonesia khususnya di DKI Jakarta. Pertanyaannya, bagaimana kebijakan politik dalam mengembangkan pembangunan apartemen? Tentu keputusan kebijakan politik dikaji dalam berbagai perspektif yang komprehensif, misalnya area kecukupan lahan yang semakin sulit dan mahal, menyangkut tata ruang peruntukan tata kota, masalah lingkungan, masalah keamanan, dan lain sebagainya.

Kajian tersebut digambarkan oleh sahabat saya Dr. Rd. Solehudin Atmawidjaja dalam tulisannya yang berjudul, “Sosial Politik, Bisnis Apartemen, Sebuah Kajian Kebijakan”. Buku ini ditulis sangat apik, sistematis, akademis dengan narasi bahasa populer yang sangat mudah dimengerti dan dipahami oleh pembaca. Saya berpendapat bahwa tulisan dalam buku ini sangat bagus untuk bisa dipakai sebagai referensi dan pengetahuan dan sekaligus bisa menjadi salah satu pisau analisis dalam menyoroti bisnis apartemen dengan segala permasalahannya. Akhirnya, saya sampaikan sukses selalu dan selamat kepada sahabat saya Dr. Rd. Solehudin Atmawidjaja atas semangat dan tidak lelah-lelahnya untuk menulis buku yang bermanfaat bagi masyarakat, para pengambil keputusan, dan bagi dunia pendidikan, Terima kasih.



Prof. Dr. H. Ma'mun Murod Al-Barbasi

(Rektor Universitas Muhammadiyah Jakarta 2021-2025)

"Buku ini menarik untuk dibaca. Buku ini mengurai tentang bisnis dalam kaitan dengan menjamurnya pembangunan apartemen di Jakarta. Hal menarik dari buku ini, yaitu mencoba mengaitkan satu sisi pembangunan Jakarta dengan

gemerlapnya Jakarta, dan satu sisi dengan ketimpangan pembangunan sebagai *impact* dari pembangunan tersebut. Tak dipungkiri bahwa gemerlapnya Jakarta ternyata menyisakan pula ketimpangan sosial yang terjadi di Jakarta."



Dr. Hj. Novi Andayani Praptiningsih, M.Si.

(Asesor Sertifikasi Kompetensi Profesi BNSP, *Associate Professor* Universitas Muhammadiyah Prof. Dr. HAMKA Jakarta, Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Uhamka 1997-2001 dan 2001-2005)

"Buku ini layak dibaca dan ditelisik karena menginspirasi pembaca dan mampu membuka pemikiran 'out of the box' yang dikembangkan oleh penulis yang mumpuni."



Dr. Wachid Ridwan, M.Si.

(Timbalan Naib Canselor Hal Ehwal Pelajar dan Alumni / Wakil Rektor Universiti Muhammadiyah Malaysia 2023-Sekarang)

“Intersection pembangunan masyarakat kota dan sosial politik sangat kompleks dan beririsan dengan banyak fenomena. Layaknya kota-kota besar didunia, Jakarta juga menghadapi masalah yang sama. Buku ini sangat menarik dibaca dan dijadikan bahan kajian mendalam untuk memahami bagaimana *problem-problem* sosial politik yang muncul dalam pembangunan Jakarta. Penulis sangat piawai dalam memetakan fenomena yang muncul, dan alternatif solusi yang dianalisis dengan akademis oleh Penulis. Saya yakin buku ini memberikan arah kebijakan bagi semua *stakeholders* terutama Pemerintah Jakarta.”



Prof. Jann Hidajat Tjakraatmadja

(Guru Besar Ekonomi ITB Bandung)

“Indonesia dengan negara kepulauan, memiliki struktur sosial yang multi kultur dan multi religi, ditambah dengan masuknya pengaruh global, memiliki problematika sosial yang kompleks dan dinamis. Secara internal, masalah sosial kita juga akan saling berpengaruh dengan politik praktis yang juga mengalami perkembangan yang dinamis. Kita perlu mencermati hubungan pengaruh antara sosial dan politik, agar dampaknya bersifat positif bagi kesejahteraan masyarakat umumnya. Kita butuh praktek politik yang beradab dan mendidik, agar masyarakat kita menjadi cepat dewasa dan memiliki semangat untuk membangun secara berkeadilan dan memberikan nilai

tambah bagi perkembangan ekonomi nasional. Begitu pula, kita butuh perilaku sosial yang santun dan terbuka akan adanya kebhinekaan dalam kultur dan religi, sehingga bangsa kita mampu tetap bersatu untuk membangun Indonesia yang adil dan sejahtera.

Buku ini berusaha menunjukkan pentingnya hubungan pengaruh antara sosial-politik dalam konteks bisnis Apartemen di Jakarta. Kompleksitas masalah sosial Jakarta, sebagai pusat pemerintah dan sekaligus sebagai pusat bisnis nasional, memiliki populasi penduduk yang sangat padat, dengan struktur sosial yang multikultural dan religi, akan sangat membutuhkan jumlah hunian sangat besar, sesuai dengan klaster sosial yang beragam. Pemerintah DKI Jakarta membutuhkan pemahaman sosial-politik yang seimbang antara humanis dan bisnis, sehingga masalah hunian di Jakarta bisa diselesaikan secara adil dan tidak mengganggu aspek bisnis. Semoga buku ini bisa memberi pencerahan dan sekaligus ide-ide untuk menjawab perkembangan fenomena bisnis Apartemen di Jakarta, melalui pendekatan sosial-politik. Sebagai sahabat, saya ingin mengucapkan selamat atas upaya dan pengorbanan Dr. Heri Solehudin yang sudah berhasil mendistribusikan buku ini; semoga memberi pencerahan bagi masyarakat.

"Tulisan dalam buku ini sangat bagus untuk bisa dipakai sebagai referensi dan pengetahuan dan sekaligus bisa menjadi salah satu pisau analisis dalam menyoroti bisnis apartemen dengan segala permasalahannya."

Inspektur Jenderal Polisi (Purn.) Prof. Dr. Anas Yusuf, Dipl.Krim. SIK., SH., MH., MM. (Gubernur Akademi Kepolisian 2015–2017, Analis Kebijakan Utama Bidang STIK Lemdiklat Polri 2018)

"Hal menarik dari buku ini, yaitu mencoba mengaitkan satu sisi pembangunan Jakarta dengan gemerlapnya Jakarta dan satu sisi dengan ketimpangan pembangunan sebagai impact dari pembangunan tersebut."

Prof. Dr. H. Ma'mun Murod Al-Barbasi (Rektor Universitas Muhammadiyah Jakarta 2021–2025)

"Buku ini layak dibaca dan ditelisik karena menginspirasi pembaca dan mampu membuka pemikiran 'out of the box' yang dikembangkan oleh penulis yang mumpuni."

Dr. Hj. Novi Andayani Praptiningsih, M.Si. (Asesor Sertifikasi Kompetensi Profesi BNSP, Associate Professor Universitas Muhammadiyah Prof. Dr. HAMKA Jakarta, Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Uhamka 1997–2001 dan 2001–2005)

"Penulis sangat piawai dalam memetakan fenomena yang muncul dan alternatif solusi yang dianalisis dengan akademis oleh Penulis. Saya yakin buku ini memberikan arah kebijakan bagi semua stakeholders terutama Pemerintah Jakarta."

Dr. Wachid Ridwan, M.Si. (Timbalan Naib Cencelor Hal Ehwal Pelajar dan Alumni/Wakil Rektor Universiti Muhammadiyah Malaysia 2023–Sekarang)

Buku ini berusaha menunjukkan pentingnya hubungan pengaruh antara sosial-politik dalam konteks bisnis Apartemen di Jakarta.

Prof. Dr. Ir. Jann Hidajat Tjakraatmadja, MSIE, MT. (President Knowledge Management Society of Indonesia, Guru Besar Bisnis dan Manajemen ITB Bandung)



CV. Semesta Irfani Mandiri
Pancoran Mas, Kota Depok
Email: bukuirfani@gmail.com
Web: www.penerbitirfani.com
HP: 0877 8927 2795

