

KONTESTASI PEREBUTAN RUANG KOTA JAKARTA: NEGARA, PRIVAT, DAN MASYARAKAT



Judul : Politik Ekonomi Perumahan Rakyat dan Utopia Jakarta
Penulis : Abidin Kusno
Penerbit : Ombak
Tahun : 2012

Agus Mauluddin

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Indonesia

Email: agusmauluddin@sociologist.com

Ada yang menarik dari latar belakang penulisan buku “Politik Ekonomi Perumahan Rakyat dan Utopia Jakarta” Maha Karya Abidin Kusno tujuh tahun yang lampau. Diawali ketika Kusno bersama tiga orang rekan Kemal Taruc, Jo Santoso dan Suryono Herlambang, sedang mendiskusikan sebuah topik terkait perumahan dan perkotaan. Hasil disukusi atau “*brainstorming*” (memunculkan sebuah ide) “alangkah eloknya jika ada yang mulai untuk menulis, ketika mengalami lupa, maka ada catatannya.” seloroh Kusno. Maka dari ketiga rekan kusno lah -yang mencatatkan diskusinya- jadi sebuah buku yang menarik untuk dikaji, karena menawarkan pandangan-pandangan kritis tentang politik perumahan di perkotaan Jakarta. Menjadi penting bagi saya sebagai penulis *review* buku ini, untuk menyampaikan latar belakang penulisannya, karena memberi inspirasi kepada para pembaca *review* ini agar terus produktif dalam menulis. Tuliskan-lah hasil “*brainstorming*” agar tidak lupa, dan yang lebih penting dapat menghasilkan sebuah karya.

Dalam buku ini Abidin Kusno (2012) membuka pemahaman tentang Politik Ekonomi Perumahan Rakyat, tidak memberikan solusi, namun kritis melihat fenomena, kemudian pemikirannya ditawarkan kepada para pembaca. Dalam buku ini, Abidin Kusno memberitahukan kepada kita bahwa adanya “Kontestasi antara Negara dan Pasar” dalam pengadaaan Perumahan Rakyat. Perumahan Rakyat menjadi sebuah Program Pemerintah dan “Program Pemerintah yang hanya menjadi bungkus” bagi para *developer* untuk meraup kapital sebesar-besarnya. Penunggangan kelas terjadi di sana. Berbalut program untuk Rakyat, senyatanya “program untuk korporat”. Program Pemerintah (dengan subsidi) dalam hal ini perumahan terkalahkan oleh Pasar (investasi) dalam hal ini REI (Real Estate Indonesia), dengan kata lain “subsidi” dikonversi ke “investasi”. IMF (*International Monetary Fund*) dan ADB (*Asian Development Bank*) tidak menyukai konsep subsidi, dengan alasan merusak pasar. Pada era Neoliberal, desentralisasi di Indonesia, di sana peran Negara hanya memastikan kondisi, iklim investasi yang mana pemerintah kota-lah yang menjadi ujung tombaknya.

Tanah yang tidak jelas/ tidak tersertifikasi tidak bisa masuk ke pasar (daftar aset investasi di pasar keuangan). Agar perumahan rakyat dapat didirikan dengan “sistem pasar” jelas lahannya harus yang tersertifikasi. Oleh sebab itu, pemerintah kota dengan bersegera untuk menasionalisasi tanah (sertifikasi tanah). Maka di sana terdapatnya sekuritisasi program perumahan rakyat. Karena, sertifikasi menjadi syarat utama sekuritisasi (perumahan rakyat). Namun, sertifikasi lahan hanya sebagai alat pembungkus, agar pemprov dalam hal ini DKI Jakarta memiliki kewenangan untuk menertibkan lahan dan sebagai landasan untuk menggusur penduduk yang tinggal di lahan tersebut, yang disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

Dualisme lahan yang kemudian muncul. Dualisme lahan antara lahan formal, yaitu lahan yang memiliki Sertifikat (dicatat BPN) dengan lahan informal, yaitu tidak ada sertifikat (tidak dicatat di BPN); tidak dicatat di BPN, tapi dicatat di kelurahan dalam bentuk dokumen transaksi (dalam Hal ini menurut BPN masih informal). Muncul pula pasar formal (diasosiasikan dengan REI) dan pasar informal (dikuasai masyarakat setempat). Menariknya, lahan/tanah informal (diakui kelurahan, tidak oleh BPN) dibeli REI dan didaftarkan ke BPN (diformalkan). Tanah yang hanya tercatat di kelurahan, tetapi tidak terdaftar di BPN termasuk lahan informal yang tidak

sah di mata BPN. Sehingga penduduk ini bisa tergusur kapan saja, ketika tanah mereka dibutuhkan untuk “pembangunan”.

Tahun 2005 subsidi perumahan dihilangkan dari APBN. Dana perumahan datang dari SMF (*Secondary Mortgage Finance*) pembiayaan sekunder perumahan atau investasi di pasar modal SMF yang kemudian termanifestasi dalam program FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) yang mana pemerintah tidak lagi mensubsidi biaya perumahan rakyat di APBN. FLPP berada pada pos investasi, bukan pada pos subsidi.

“Tanah terlantar”, *term* yang mungkin pertama kalinya muncul pada masa krisis 1998. Pada masa krisis, situasi kritis, banyak pekerja pabrik kehilangan pekerjaan, terpaksa pergi ke kota untuk mencari nafkah dan banyak dari mereka memanfaatkan tanah terlantar. Di antaranya tanah terlantar seperti tanah/lahan di bawah kolong jembatan layang, tanah di pinggir rel kereta api dan bantaran sungai. Menariknya, pemanfaatan tanah tersebut diizinkan oleh Negara, dan juga diatur oleh pasar informal, serta organisasi bayangan yang terdiri dari oknum dan preman. Seperti contoh lainnya, lahan bekas lapangan udara kemayoran pada 1989-1999 ketika masa menunggu pulihnya kondisi investasi dari krisis keuangan, pemerintah memberikan izin kepada penduduk dan pendatang untuk mendiami lahan tersebut, sehingga berkembang beberapa perkampungan yang cukup besar di sana. Namun penduduk harus siap digusur oleh pemerintah ketika pemerintah kota memberi izin kepada investor untuk mengembangkan lahan kemayoran tersebut.

Pekerja berpenghasilan rendah bergantung pada keberadaan pasar tanah informal dan meminggirkan penduduk yang berada pada pekerjaan di sektor informal, karena tidak memiliki pekerjaan tetap, tidak memiliki NPWP, maka tidak berhak mendapatkan fasilitas program perumahan rakyat.

Program 1000 Tower (rusunami –rumah susun sederhana milik) dimulai tahun 2006 dan berakhir 2010, merupakan satu-satunya program (pasca reformasi) yang senyatanya memperhatikan masyarakat berpenghasilan rendah, namun gagal. Penyebabnya karena tiadanya subsidi yang memadai untuk rakyat dan sekaligus pula menandakan berakhirnya era ‘subsidi’ yang kemudian digantikan dengan paradigma “investasi” sebagai sumber pendanaan perumahan rakyat. Sejak era ‘subsidi’ berganti dengan era ‘FLPP’ jelas memperlihatkan “Perumahan Rakyat” sudah ditunggangi oleh kepentingan kapitalis.

Lambang kemiskinan kota adalah rumah kumuh di pinggiran sungai. Lahan hunian di perkotaan semakin sempit, maka perlu hunian vertikal (tower). Permasalahan lahan kosong di DKI sulit, begitu pula untuk pengadaan perumahan rakyat sehingga “penunggangan kelas” terjadi. Penunggangan kelas adalah cara yang dipakai pengembang untuk memperoleh lahan di perkotaan dengan mengatasnamakan “perumahan rakyat”, tetapi kemudian disiapkan untuk sewaktu-waktu (ketika munculnya kesempatan) bisa beralih ke pasar kelas menengah ke atas. Kasus 1000 tower ini contohnya. Pemda menunda dan mengurangi pembangunan rusunami sejak 2009 dan berhenti 2010. Dengan alasan karena keterbatasan lahan tower-tower itu dikhawatirkan malah menjadi kawasan kumuh vertikal (kapasitas melebihi daya dukung lingkungan) yang intinya pemda memperhatikan kualitas lingkungan kota. Selain itu, masalah perizinan (IMB & Amdal) belum ada, akhirnya penyegelan terjadi agar perizinan dapat ditempuh terlebih dahulu. Penyegelan tersebut dimanfaatkan pengembang untuk menaikkan harga rusunami yang telah dibangun, sehingga rusunami yang dicanangkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah menjadi ‘naik kelas’, menjadi bangunan untuk kelas menengah. Karena biaya yang hanya dapat dijangkau oleh kelas menengah ke atas. Pengembang beralih, menaikkan tersebut untuk menutupi kerugian pengembang akibat krisis dan ‘traumatis’ penyegelan, yang intinya pengembang tidak mau rugi. Peraturan Gubernur (Pergub) mambatasi KLB 3,5 dari 5. Menjadi alasan pengembang banting setir mengubah pembangunan rusunami menjadi pembangunan apartemen kelas menengah ke atas. Contohnya di Kalibata Residence.

Fenomena di atas menunjukkan bagaimana program perumahan rakyat erat kaitannya dengan penggeseran penduduk melalui penguasaan ruang. Lahan yang semakin sempit di dalam kota Jakarta akhirnya menggeser penduduk berpenghasilan rendah ke pinggiran kota. Terjadinya perubahan “Rusunami” menjadi “Apartemen”.

Dengan nada yang sedikit berbeda tetapi memiliki substansi teoretis yang sama, Mauluddin (2018a; 2018b) menjelaskan bahwa kontestasi ketiga aktor, antara pemerintah, swasta, dan

masyarakat kerap terjadi dalam produksi ruang di perkotaan. Aktor masyarakat dalam kebanyakan kasus menjadi aktor yang terkalahkan dan tersingkir (Somantri, 2007). Dominasi aktor pemerintah dan swasta begitu kentara, tanpa terkecuali pada kasus perumahan rakyat di kota Jakarta.

Evers dan Korff (2002) lebih melihat penyebab dari pergeseran penduduk berpenghasilan rendah ke pinggiran kota, karena terjadinya urbanisasi desa-kota. Pada titik tertentu penghuni kota sudah sangat besarnya. Kebutuhan pada ruang sosio-spasial kota kian mendesak, terlebih dominasi penduduk generasi milenial yang memuncaki piramida kependudukan hari ini (2020). Mauluddin (2019) menyebutnya urban millennial. Akibat piramida penduduk yang didominasi generasi “Y”, maka kebijakan penataan ruang yang memprioritaskan pada kebutuhan kaum milenial menjadi penting dan jangan terabaikan. Hal ini tentu berlaku dalam pemenuhan kebutuhan hunian yang laik di perkotaan bagi mereka. Tantangan berganda menjadi konsekuensi kontestasi perebutan ruang kota Jakarta.

DAFTAR PUSTAKA

- Evers, HD., dan Korff, R. (2002). *Urbanisme di Asia Tenggara. Makna dan Kekuasaan dalam Ruang-ruang Sosial*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Kusno, A. (2012). *Politik Ekonomi Perumahan Rakyat dan Utopia Jakarta*. Yogyakarta: Ombak.
- Mauluddin, A. (2019). URBAN MILLENNIAL: ANALYSIS OF URBAN SOCIO-SPATIAL POLICY FOR 'GEN-Y' IN INDONESIA. *JCIC : Jurnal CIC Lembaga Riset Dan Konsultan Sosial*, 1(1), 15-26. Retrieved from <http://journal.cicofficial.com/index.php/jbo/article/view/2>
- (2018a). Collaboration of Triple Helix Actors in The Production of Public Space: The Tematic Park In Bandung. *Jurnal Ilmu Sosial Mamangan*, Volume 7, Issue 2, JulyDecember, 2018: 51-61.
- (2018b). Kontestasi produksi ruang publik taman tematik di Kota Bandung. Tesis. Universitas Indonesia.
- Somantri, G. R. (2007). *Contesting Urban Land: A Strategic Groups' Analysis of Urban Social Disparities in Jakarta, dalam Migration within Cities*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.