

## TANTANGAN PEMBANGUNAN KAWASAN PINGGIRAN METROPOLITAN JAKARTA PRIVATISASI JABODETABEK

<sup>1</sup>Syamsul Anwar, <sup>2</sup>Syafaatul Hidayati

<sup>1,2</sup>Program Studi Pendidikan Ekonomi, FKIP, Universitas Pamulang  
E-mail: dosen02022@unpam.ac.id

### ABSTRACT

*Recent metropolitan developments in developed countries are associated with “post-suburb”, or population decline in former urban centers and growth of polycentric structures outside the traditional core. Current urban developments in Asian cities, particularly in the Jakarta (Jabodetabek) metropolitan area, also reflect the early post-suburban stages. We try to examine patterns of physical development and changing roles of the public and private sectors, although the approach taken is descriptive. The rapid growth of suburbs that have developed from community bonds to independent cities, fueled by the privatization of industrial areas and multifunctional new cities, shows a typical post-suburb pattern. The national economic policy towards government growth and regional autonomy granted to each administrative region has given the private sector the power to largely control the acquisition, development, and management of land in periphery areas, accelerating post-suburbs towards a structured pattern of development. Planners in developing countries must be aware of the rapidly increasing role of the private sector, recognizing how the private sector can assist governments to respond to regional needs for housing, employment, spending and educational opportunities, and infrastructure while understanding the key role that is Privatization of Metropolitan Jakarta (Jabodetabek) as a suburb urban. Early Stages of “Post Suburbanization” in Indonesia planning can and should play a role in ensuring private sector action does not exacerbate regional problems and lead to uncoordinated public responses. The expected output is a reputable national journal.*

*Keywords: Urban Growth, Post-Suburbia, Jabodetabek Privatization*

### ABSTRAK

Perkembangan metropolitan baru-baru ini di negara maju dikaitkan dengan “pasca-pinggiran kota”, atau penurunan populasi di bekas pusat kota dan pertumbuhan struktur polisentris di luar tradisional inti. Perkembangan perkotaan saat ini di kota-kota Asia, khususnya di wilayah metropolitan Jakarta (Jabodetabek), juga mencerminkan tahap awal pasca-suburbia. Kami mencoba memeriksa pola perkembangan fisik dan perubahan peran sektor publik dan swasta, meskipun pendekatan yang dilakukan deskriptif. Pertumbuhan pesat di daerah pinggiran yang telah berkembang dari ikatan komunitas menjadi kota mandiri, dipicu oleh privatisasi kawasan industri dan kota baru multifungsi, menunjukkan tipikal pola pasca-pinggiran kota. Kebijakan ekonomi nasional terhadap pertumbuhan pemerintah dan otonomi daerah yang diberikan kepada tiap daerah pemerintahan telah memberikan sektor swasta kekuatan untuk sebagian besar mengontrol akuisisi, pembangunan, dan pengelolaan lahan di daerah pinggiran, mempercepat pasca-pinggiran kota menuju pola pembangunan terstruktur. Perencana di negara berkembang harus waspada terhadap peran sektor swasta yang meningkat pesat, mengenali bagaimana sektor swasta dapat membantu pemerintah untuk menanggapi daerah kebutuhan perumahan, pekerjaan, belanja dan kesempatan pendidikan, dan infrastruktur sambil memahami peran kunci yang Privatisasi dari Metropolitan Jakarta (Jabodetabek) sebagai pinggiran perkotaan. Tahapan Awal “Pasca Suburbanisasi” di Indonesia perencanaan dapat dan harus berperan dalam memastikan tindakan sektor swasta sehingga tidak memperburuk masalah regional dan menyebabkan tidak terkoordinasi tanggapan publik. Luaran yang diharapkan adalah jurnal nasional bereputasi.

**Kata Kunci:** Pertumbuhan Kota, Pasca-Suburbia, Privatisasi Jabodetabek

### PENDAHULUAN

Dalam penelitian ini, kami menguji sejauh mana baru-baru ini pembangunan di metropolitan Jakarta, Indonesia atau Jabodetabek yang mencerminkan fenomena “pasca-

pinggiran kota”, hal ini pertama kali terlihat di negara maju. Studi ini memberikan *update* perkembangan di daerah, berfokus pada peran kunci yang dimainkan oleh sektor swasta yaitu difasilitasi oleh pemerintah daerah. Kami membahas perubahan dan kesinambungan dalam perkembangan wilayah pinggiran wilayah metropolitan Jakarta di atas empat dekade terakhir. Kami menunjukkan bahwa perkembangan terakhir di Jabodetabek memang mewakili fase awal pasca-suburbia, didorong oleh privatisasi pengelolaan lahan di daerah pinggiran, terutama kawasan industri, yang merupakan pusat kegiatan industri di daerah pinggiran, dan kota-kota baru, yaitu kawasan pemukiman yang dibangun di atas tanah yang sebelumnya digunakan untuk pertanian atau kehutanan dan umumnya diarahkan ke menengah dan masyarakat Indonesia berpenghasilan tinggi.

Privatisasi di metropolitan wilayah Jakarta melibatkan baik peran yang lebih agresif untuk sektor swasta dalam mengembangkan proyek *real estate* pinggiran kota dan redistribusi kekuasaan dan otoritas dari publik ke sektor swasta dalam keputusan pengembangan lahan. Pergeseran ini dimungkinkan karena pemerintah nasional memunculkan kebijakan ekonomi pro-pertumbuhan dan otonomi daerah dimana pemerintah daerah memiliki keputusan pengembangan lahan; faktor-faktor ini bersama-sama telah memberikan kekuasaan pada sektor swasta untuk menguasai sebagian besar tanah di daerah pinggiran.

*Private* sektor sekarang benar-benar mampu mengarahkan pembangunan atau pemanfaatan tanah seiring memberikan layanan kota secara tradisional yang merupakan langkah pembangunan baru dilakukan oleh pemerintah daerah, menghilangkan kebutuhan pemerintah daerah untuk memfasilitasi pertumbuhan. Pola-pola ini memiliki implikasi penting untuk peran perencanaan dan praktik perencanaan: Bagaimana bisa perencana kebijakan bekerja untuk memastikan bahwa pembangunan pasca-pinggiran kota terpola dengan baik di negara berkembang.

Kewenangan pembangunan saat ini telah dilimpahkan kepada daerah pemerintah, dan pemerintah pusat tidak mampu lagi untuk mengarahkan pembangunan daerah secara kuat. Desentralisasi dan reformasi yang terkait, ketika Suharto mengundurkan diri dari kepresidenan pada tahun 1998, memiliki implikasi penting untuk bagaimana pengembangan lahan direncanakan dan dilaksanakan. Telah terjadi penyerahan wewenang dan tanggung jawab kemampuan untuk berbagai fungsi dari pemerintah pusat untuk pemerintah lokal. Pola-pola ini telah menyebabkan pemerintah daerah untuk berpikir bahwa mereka memiliki “kerajaan” di dalam mereka sendiri wilayah. Desentralisasi juga telah menumbuhkan “perkotaan” kewirausahaan” di antara pemerintah daerah: Mereka termotivasi untuk meningkatkan daya saing mereka dengan mempromosikan pembangunan ekonomi di daerah mereka dan mengeksploitasi sumber daya lokal secara lebih intensif. Banyak pemerintah daerah di kota/kabupaten bersebelahan dengan DKI Jakarta yang dulunya asrama kota, telah mampu berkembang di luar komunitas perumahan masyarakat dengan memperkuat basis ekonomi mereka.

Hari ini kota-kota ini telah merdeka dari Jakarta. Bogor Kota, selatan Jakarta Kota dengan jumlah penduduk saat ini sekitar satu juta, kini telah menjadi pusat pertanian pendidikan tinggi dan penelitian; Institut Pertanian Bogor, salah satu universitas negeri terbesar di Indonesia, adalah bertempat di sana. Kota ini juga telah menjadi kota internasional tempat pertemuan, konvensi, dan kongres. Depok Kota, kota lain di selatan

Kota Jakarta dan rumah kampus utama Universitas Indonesia, sekarang berkembang pesat sebagai salah satu pusat pendidikan tinggi terbesar pendidikan di Indonesia. Kota Serpong di Tangerang, sebelah barat Kota Jakarta, telah ditetapkan sebagai tempat penelitian dan pusat pengembangan teknologi (Puspipstek) di Indonesia. Jalan tol yang dibangun pada tahun 1980-an dan 1990-an juga telah memfasilitasi pengembangan kota multifungsi di pinggiran Jakarta. Hari ini ada jalan tol yang dibangun secara pribadi menghubungkan Kota Jakarta dengan Tangerang dan sekitarnya di barat, ke Bogor di selatan, dan ke Bekasi dan sekitarnya di barat. Dan juga proyek transportasi yang terintegrasi antara Jakarta dan kota penyangganya hampir terealisasi, dimulai dengan pembenahan *commuter line*, Bus *Rapid Transit* Trans Jakarta, Mass Rapid Transit (MRT), Light Rapid Transit (LRT). Harapannya pinggiran kota akan terhubung langsung dengan inti Jakarta; jutaan orang bepergian setiap hari dari kota-kota baru di daerah pinggiran Jabodetabek ke Kota Jakarta dengan kereta api, bus, MRT, LRT tanpa harus menggunakan kendaraan pribadi.

Sebuah Studi 2013 menemukan bahwa Cikarang, sebuah daerah di pinggiran Wilayah metropolitan Jakarta di mana sebagian besar industri berada disana, menarik komuter harian dari pusat kota daerah maupun dari kota-kota kecil lainnya di seluruh Jabodetabek, mendemonstrasikan bagaimana kegiatan sosial ekonomi telah bergeser dari Jakarta ke daerah lainnya yang merupakan pinggiran kota, seperti Cikarang.

Kami telah menyusun penelitian ini menjadi tiga bagian utama. Pertama memberikan konteks teoretis untuk pekerjaan kami dengan menilai secara kritis pasca-suburbanisasi sebagai global fenomena perkembangan kota. Dibagian kedua, kami memeriksa perkembangan perkotaan baru-baru ini di Jabodetabek, fokus pada pertumbuhan penduduk, penggunaan lahan perubahan, dan kota baru serta pengembangan kawasan industri. Di bagian utama ketiga, kami merenungkan hubungannya antara perubahan peran sektor swasta dan pusat dan kebijakan pemerintah daerah yang telah mendorong pasca- pengembangan kawasan pinggiran kota di wilayah metropolitan Jakarta.

## **METODE**

### **Pengertian Studi Pustaka**

Pengertian studi pustaka atau studi kepustakaan adalah kegiatan untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi objek penelitian. Umumnya studi kepustakaan lebih sering dilakukan penulis karya ilmiah karena memang memiliki aturan dan ketentuan yang lebih tegas, dibandingkan dengan karya tulis non ilmiah. Kemudian istilah ini menjadi familiar untuk kegiatan penelitian, sebab penelitian di awal perlu dibuat proposal rencana penelitian. Rencana penelitian ini sudah menuntut peneliti untuk membuat studi kepustakaan tadi. Selesai melakukan penelitian, peneliti juga perlu menulis laporan hasil penelitian dan kemudian melakukan studi kepustakaan lagi.

### **Jenis dan Sifat Penelitian**

#### **a) Jenis penelitian**

Pada penelitian ini menggunakan jenis atau pendekatan penelitian Studi Kepustakaan (*Library Research*). Menurut (Sukardi,2013), Studi pustaka atau kepustakaan dapat diartikan sebagai serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode

pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitian. Studi kepustakaan juga dapat mempelajari berbagai buku referensi serta hasil penelitian sebelumnya yang sejenis yang berguna untuk mendapatkan landasan teori mengenai masalah yang akan diteliti (Sujarweni, 2014).

Studi kepustakaan juga berarti teknik pengumpulan data dengan melakukan penelaahan terhadap buku, literatur, catatan, serta berbagai laporan yang berkaitan dengan masalah yang ingin dipecahkan (Sukardi, 2013). Sedangkan menurut (Sanusi, 2016) studi kepustakaan merupakan kajian teoritis, referensi serta literatur ilmiah lainnya yang berkaitan dengan budaya, nilai dan norma yang berkembang pada situasi sosial yang diteliti.

#### b) Sifat Penelitian

Dilihat dari sifatnya, maka penelitian ini termasuk penelitian deskriptif, penelitian deskriptif berfokus pada penjelasan sistematis tentang fakta yang diperoleh saat penelitian dilakukan. Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang memberi uraian mengenai gejala sosial yang diteliti dengan mendeskripsikan tentang nilai *variable* berdasarkan indikator yang diteliti tanpa membuat hubungan dan perbandingan dengan sejumlah *variable* yang lain.

#### **Prosedur Penelitian**

Metode penelitian kepustakaan ini digunakan untuk menyusun konsep mengenai Produktivitas yang nantinya dapat digunakan sebagai pijakan dalam mengembangkan langkah-langkah praktis sebagai alternatif pendekatan manajemen. Adapun langkah-langkah dalam penelitian kepustakaan menurut (Sujarweni, 2014) adalah sebagai berikut:

1. Pemilihan topik
2. Eksplorasi informasi
3. Menentukan fokus penelitian
4. Pengumpulan sumber data
5. Persiapan penyajian data
6. Penyusunan laporan

#### **Sumber Data**

Sumber data yang menjadi bahan akan penelitian ini berupa buku, jurnal, dan situs internet yang terkait dengan topik yang telah dipilih. Sumber data penelitian ini terdiri dari 5 buku dan 10 jurnal tentang kawasan suburbanisasi terkait wilayah di Jabodetabek.

#### **Teknik dan Instrumen Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dokumentasi, yaitu mencari data mengenai hal – hal atau variabel yang berupa catatan, buku, makalah atau artikel, jurnal dan sebagainya (Sukardi, 2013). Instrumen penelitian dalam penelitian ini adalah daftar check-list klasifikasi bahan penelitian, skema/peta penulisan dan format catatan penelitian.

#### **Teknik Analisa Data**

Setelah keseluruhan data terkumpul maka langkah selanjutnya penulis menganalisis data tersebut sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan. Untuk memperoleh hasil yang benar dan tepat dalam menganalisis data, penulis menggunakan teknik analisis kritis. Analisis kritis adalah sebuah pandangan yang menyatakan peneliti bukanlah

subyek yang bebas nilai ketika memandang penelitian. Analisis yang sifatnya kritis umumnya beranjak dari pandangan atau nilai – nilai tertentu yang diyakini oleh peneliti.

Oleh karena itu keberpihakan peneliti dan posisi peneliti atas suatu masalah sangat menentukan bagaimana teks/data ditafsirkan. Paradigma kritis lebih kepada penafsiran karena dengan penafsiran kita dapatkan dunia dalam, masuk menyelumuti dalam teks, dan menyikapi makna yang ada di baliknya. Analisis ini dapat digunakan untuk menganalisa semua bentuk komunikasi, baik surat kabar, berita radio, iklan televisi maupun semua bahan dokumentasi yang lainnya. Sedangkan kaitannya dengan pembahasan yaitu sebagai salah satu upaya penulis dalam memudahkan pemahaman dengan cara menganalisa kebenarannya melalui pendapat para ahli yang kemudian diambil makna dan intisari dari pendapat para ahli tersebut, yang berkenaan dengan produktivitas. Adapun langkah-langkah strategis dalam penelitian analisis menurut (Sanusi, 2016), sebagai berikut :

1. Penetapan desain atau model penelitian. Disini ditetapkan beberapa media, analisis perbandingan atau korelasi, objeknya banyak atau sedikit dan sebagainya.
2. Pencarian data pokok atau data primer, yaitu teks sendiri. Sebagai analisis kritis, teks merupakan objek yang pokok, bahan terpokok. Pencarian dapat dilakukan dengan menggunakan lembar formulir pengamatan tertentu yang sengaja dibuat untuk keperluan pencarian data tersebut.
3. Pencarian pengetahuan kontekstual agar penelitian yang dilakukan tidak berada di ruang hampa, tetapi terlihat kait-mengait dengan faktor-faktor lain.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pasca-Suburbanisasi diseluruh dunia sebagai Fenomena Pembangunan Perkotaan suburbanisasi di negara maju telah ditandai selama beberapa dekade oleh pembangunan perumahan di pinggiran kota dan redistribusi populasi dari perkotaan pusat ke daerah pinggiran, diikuti dengan desentralisasi aktivitas ekonomi. Pusat perbelanjaan besar, pabrik, dan fasilitas *back-office* kemudian pindah ke pinggiran ini daerah sebagai lokasi periferal menjadi lebih menarik, dan kota-kota pusat semakin menjadi tidak menarik bagi industri (lihat Bontje & Burdack, 2011; Champion, 2001).

Pasca-pinggiran kota adalah perubahan dalam proses saat ini pinggiran kota di negara maju; yaitu, jauh dari pola konsentris dan radial dari dekade sebelumnya menuju pola spasial baru atau "struktur tambal sulam" (Kraemer, 2005, hal. 4, seperti dikutip dalam Wu & Phelps, 2008, hlm. 465–466). Borsdorf (2004) berpendapat bahwa pasca-suburbia jelas kembali tercermin dalam kenyataan bahwa “beberapa area baru jauh lebih banyak” independen dari bekas pinggiran kota, tetapi mereka tidak seperti multifungsi sebagai pusat tradisional, menghasilkan struktur terfragmentasi yang muncul dari pinggiran khusus” (hal. 13).

Pasca-pinggiran kota sekarang dibentuk oleh koridor pertumbuhan yang dapat memanjang lebih banyak dari seratus mil dari inti tradisional; dengan demikian, suburban adalah bagian dari kota diluar yang kompleks, yang mencakup pekerjaan serta tempat tinggal (Fishman, 2002). Pasca-pinggiran kota di Amerika Serikat, misalnya, dicirikan oleh "apa yang dulu" sekali sentral menjadi periferal dan apa itu pinggiran menjadi sentral” (Soja, 2000, hlm. 152). Ini tampaknya menggambarkan perkembangan

saat ini di daerah pinggiran Jakarta, di mana komunitas yang terjaga keamanannya menyediakan memiliki layanan kota sendiri, tetapi hanya untuk mereka yang tinggal di dalam masyarakat (Leisch, 2002). Namun, penting untuk menguraikan sejauh mana perkembangan saat ini di metropolitan Jakarta mencerminkan pasca-suburbia seperti yang terlihat di dunia maju.

Di pasca-suburbia, pinggiran kota telah melonggarkan ikatan mereka ke pusat atau ibukota, dan diubah menjadi kota luar yang independen dengan banyak kegiatan khusus di selain kawasan pemukiman, termasuk pusat perbelanjaan, pusat industri berteknologi tinggi, dan fasilitas pendidikan, melemahnya sentralitas kota inti (Fishman, 2002; Soja, 2000). Eksodus pusat perbelanjaan, kantor, dan pabrik dari kota inti telah menghasilkan zona pinggiran kota multicenter, yang pada gilirannya mengaburkan perbedaan antara daerah perkotaan dan pinggiran kota (Feng, Zhou, & Wu, 2008). Pemerintah di negara maju secara langsung dan tidak langsung telah memfasilitasi pertumbuhan ini pola; misalnya, kota baru Inggris program yang dimulai pada tahun 1940-an, sektor publik AS program pembangunan jalan raya (Cochrane, 2011; Feng dkk., 2008; Phelps & Wood, 2011), dan kematian AS program jaminan pengukur, yang awalnya hanya mendanai pembelian rumah baru dan bukan rehabilitasi rumah lama rumah di kota-kota inti (lihat USDA, 2015).

Pasca-pinggiran kota sangat berbeda dari yang tradisional fenomena suburban di negara maju di beberapa Negara menunjukkan (Phelps, Wood, & Valer, 2010; Wu & Phelps, 2008):

1. Pinggiran kota kehilangan populasi dan pendapatan rumah tangga menurun dibandingkan pendapatan daerah,
2. Pekerjaan jasa terdesentralisasi jauh dari pusat kota; dan
3. Penggunaan lahan menjadi lebih bercampur dengan keputusan perkembangan polisentris.

Untuk meringkas, kami menunjukkan bahwa perkembangan saat ini Pola-pola di wilayah pinggiran Jakarta berpotensi mencerminkan karakteristik pasca-suburbia terlihat di negara maju dunia. Situasi Jakarta juga tampaknya mirip dengan Beijing pasca-suburbanisasi, khususnya peran penting dari swasta dalam pengembangan lahan. Kami merefleksikan kasus Cina untuk memahami sejauh mana perkembangan- di wilayah Jakarta mencerminkan pola pasca-pinggiran kota. Kami melakukannya dengan memeriksa kedua struktur perkotaan yang berubah dan pola serta peran—dan hubungan antara— publik dan sektor swasta dalam pembangunan pasca-pinggiran kota di wilayah metropolitan Jakarta.



Gambar 1. Pembangunan Perkotaan di Jabodetabek: Pasca-Suburbanisasi

Wilayah Jakarta terletak di wilayah utara Jawa Barat dengan luas total lebih dari 9.000 km<sup>2</sup> (Hudalah, Viantari, Firman, & Woltjer, 2013 ). Jabodetabek memiliki peran penting dalam perekonomian nasional. omy, memproduksi sekitar 25% dari non-migas Indonesia produk domestik bruto (PDB; Firman 2014b ). Jakarta wilayah metropolitan memiliki beberapa unit administrasi di tingkat yang berbeda: Daerah Istimewa Jakarta (DKI Jakarta), yang merupakan pemerintahan untuk seluruh provinsi; dan delapan kotamadya (kota) dan kabupaten (kabupaten), seperti Gambar yang terdiri dari kotamadya Bogor, Depok, Tangerang, Tangerang Selatan, dan Bekasi, serta Kec Bogor, Tangerang, dan Bekasi. Suburbanisasi di metropolitan Jakarta adalah hasil dari kegiatan yang direncanakan dan tidak direncanakan. Pada awal 19 abad pemerintah kolonial Belanda mengembangkan Batavia (sekarang Kota Jakarta) dengan perkebunan yang luas dan lapang (Leaf, 2004).

Sejak Indonesia memproklamasikan kemerdekaannya pada tahun 1945, sebagai Silver (2008) menjelaskan, perencanaan untuk Jakarta telah berkembang. Di 1950-an, pemerintah kota membuat rencana untuk Jakarta menggunakan kombinasi warisan perencanaan Belanda, gagasan global tentang kota yang ideal, dan harapan lokal. Itu rencana sangat terfokus pada mempercantik dan meningkatkan kualitas fisik Kota Jakarta, berikut Presiden Keinginan Sukarno untuk menciptakan ibu kota negara yang indah. Itu pemerintah pusat juga mengembangkan Kebayoran Baru kota asrama baru, selatan Kota Jakarta, pada 1950-an. Rencana induk tahun 1965 mengusulkan agar Jakarta dikembangkan berdasarkan pertimbangan daerah. Tuannya rencana menyarankan pembentukan badan administratif untuk apa jadinya Jabodetabek.1 Penataan ruang berlanjut pada masa Orde Baru (1966–1998) di bawah kepemimpinan Presiden Suharto; itu kebijakan ekonomi pemerintah difokuskan pada peningkatan industri percobaan. Pada periode ini, pemerintah pusat masih memiliki pengaruh yang kuat dalam mengarahkan rencana dan perkembangan di Jakarta. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta mengadopsi beberapa rencana tata ruang antara tahun 1960-an dan 1980-an, dan pemerintah pusat sangat mempengaruhi pembuatan ini rencana. Pada tahun 1980-an, perencanaan Jabodetabek dikoordinasikan dipimpin oleh tim yang didominasi kementerian pemerintah pusat. yang ditugaskan untuk mengelola pengembangan lahan di daerah pinggiran dan untuk mengelola peningkatan infrastruktur program khususnya transportasi.

Salah satu keputusan pembangunan yang penting bahwa pemerintah pusat pada periode ini menggunakan tol sebagai cara untuk membuat dan membiayai jaringan jalan raya yang meningkatkan konektivitas dari pinggiran ke kota inti dan memicu tambahan pembangunan di pinggiran. Jalan tol ini dibangun dan dibiayai oleh perusahaan swasta dan dikoordinasikan oleh badan tol milik negara, PT Jasamarga. Perencanaan wilayah Jakarta pada masa Orde Baru rezim ditandai dengan praktik "klientelisme," atau hubungan patronase antara pemerintah dan kunci aktor non-pemerintah yang berfungsi untuk mengecualikan orang lain (lihat Kusno, 2014 ; Lan, 2003). Rencana tata ruang di masa Orde Baru periode hanyalah "produk canggih"; pemerintah daerah sering membuat keputusan pembangunan dan mengeluarkan izin tanpa mengacu pada rencana tata ruang ini (Perak, 2008 ). Pemerintah daerah dan sektor swasta dilihat rencana tata ruang lokal (kota/kabupaten) sebagai fleksibel, untuk menjadi ditafsirkan "kreatif" (Cowherd, 2005).

Dengan demikian konversi, yang dalam konteks bahasa Indonesia berarti menggunakan lahan pertanian atau hutan untuk pemukiman, komersial, dan kegiatan industri, akibatnya sering melanggar tujuan dari rencana tata ruang kawasan.

Kewenangan pembangunan saat ini telah dilimpahkan kepada daerah pemerintah, dan pemerintah pusat tidak mampu lagi untuk mengarahkan pembangunan daerah secara kuat. Desentralisasi dan reformasi yang terkait, ketika Suharto mengundurkan diri dari kepresidenan pada tahun 1998, memiliki implikasi penting untuk bagaimana pengembangan lahan direncanakan dan dilaksanakan. Dengan sopan-tralisasi telah terjadi penyerahan wewenang dan tanggung jawab kemampuan untuk berbagai fungsi dari pemerintah pusat untuk pemerintah lokal. Pola-pola ini telah menyebabkan pemerintah daerah untuk berpikir bahwa mereka memiliki “kerajaan” di dalam mereka sendiri wilayah (Beard, Miraftab, & Silver, 2008; Rukmana, 2015).

Desentralisasi juga telah menumbuhkan “perkotaan” kewirausahaan” di antara pemerintah daerah: Mereka termotivasi untuk meningkatkan daya saing mereka dengan mempromosikan pembangunan ekonomi di daerah mereka dan mengeksploitasi sumber daya lokal secara lebih intensif (Cowherd, 2005). Banyak pemerintah daerah di kota/kabupaten bersebelahan dengan DKI Jakarta yang dulunya asrama kota, telah mampu berkembang di luar komunitas perumahan masyarakat dengan memperkuat basis ekonomi mereka. Hari ini, kota-kota ini telah merdeka dari Jakarta. Bogor Kota, selatan Jakarta Kota dengan jumlah penduduk saat ini sekitar satu juta, kini telah menjadi pusat pertanian pendidikan tinggi dan penelitian; Institut Pertanian Bogor salah satu universitas negeri terbesar di Indonesia, adalah bertempat di sana. Kota ini juga telah menjadi kota internasional tempat pertemuan, konvensi, dan kongres. Depok Kota, kota lain di selatan Kota Jakarta dan rumah kampus utama Universitas Indonesia, sekarang berkembang pesat sebagai salah satu pusat pendidikan tinggi terbesar pendidikan di Indonesia. Kota Serpong di Tangerang, sebelah barat Kota Jakarta, telah ditetapkan sebagai tempat penelitian dan pusat pengembangan teknologi (Puspipstek) di Indonesia (lihat Firman, 2011). Jalan tol yang dibangun pada tahun 1980-an dan 1990-an juga telah memfasilitasi pengembangan kota multifungsi di pinggiran Jakarta. Hari ini ada jalan tol yang dibangun secara pribadi menghubungkan Kota Jakarta dengan Tangerang dan sekitarnya di barat, ke Bogor di selatan, dan ke Bekasi dan sekitarnya di barat (Mamas & Komalasari, 2008). Pinggiran kota telah terhubung langsung dengan inti Jakarta; jutaan orang bepergian setiap hari dari kota-kota baru di daerah pinggiran Jabodetabek ke Kota Jakarta dengan kereta api, bus, dan pribadi mobil.

Sebuah Studi 2013 menemukan bahwa Cikarang, sebuah daerah di pinggiran Wilayah metropolitan Jakarta di mana sebagian besar taman industri berada terletak, menarik komuter harian dari pusat kota daerah maupun dari kota-kota kecil lainnya di seluruh Jabodetabek (Permatasri & Hudalah, 2013), mendemonstrasikan bagaimana kegiatan sosial ekonomi telah bergeser dari Jakarta ke lainnya pusat di daerah, seperti Cikarang. Banyak daerah pinggiran menjadi semakin mandiri, dari kota inti karena kombinasi pribadi kegiatan pengembang dan kebijakan baik pusat maupun daerah pemerintah yang secara eksplisit mendukung pertumbuhan ekonomi. Area perumahan skala besar, kawasan industri, perbelanjaan pusat, dan pusat ritel telah berkembang di pinggiran Jabodetabek. Para pengembang kawasan industri dan komunitas perumahan yang terletak di pinggiran membangun memiliki utilitas sendiri dan terus menyediakan

layanan yang pemerintah biasanya menyediakan. Internasional dan domestik lembaga keuangan, apalagi, telah melakukan investasi dana tersedia untuk pengembang yang membangun di ini daerah pinggiran (Firman, 2004a).

Perkembangan pemukiman daerah pinggiran juga telah dirangsang oleh tingginya permintaan akan perumahan baik oleh masyarakat yang bekerja di Jakarta dan mereka yang bekerja di pinggiran kota atau pinggiran daerah. Pemerintah pusat mensponsori perumahan murah proyek yang dibangun oleh pengembang swasta di daerah pinggiran yang juga telah menyebabkan sejumlah besar kelompok berpenghasilan menengah di Kota Jakarta untuk pindah ke sana daerah. Pada saat yang sama, pemerintah daerah dengan mudah memberikan izin bangunan untuk pengembang swasta yang ingin membangun rumah mewah di daerah pinggiran, "kota baru eksklusif" yang menyediakan utilitas mereka sendiri dan layanan kota.

Pengembangan Kawasan Industri Suburbanisasi di metropolitan Jakarta juga telah dipicu oleh perkembangan kegiatan industri dan kawasan industri. Perkembangan ini didorong oleh perilaku pengembang swasta yang menanggapi proses industrialisasi serta dukungan yang mendukung kebijakan pertumbuhan ekonomi baik pusat maupun daerah pemerintah.

Pengembangan Perumahan Kota Baru Suburbanisasi di metropolitan Jakarta juga telah dirangsang oleh pengembangan perumahan "kota baru." Dalam konteks Indonesia, kota baru adalah kawasan pemukiman dibangun di atas tanah yang dulunya dilestarikan untuk pertanian atau pemanfaatan kehutanan (Firman, 2004b). Perkembangan baru kota-kota di Jabodetabek selama beberapa dekade pada dasarnya adalah tanggapan untuk permintaan banyak orang berpenghasilan menengah dan atas Orang Indonesia untuk kehidupan yang aman, modern, dan tenang lingkungan (Leisch, 2000).

Pemerintah daerah sekarang bermain peran penting dalam pengembangan lanjutan ini karena mereka memiliki kewenangan untuk memberikan izin bangunan untuk pengembang swasta. Pengembang swasta sering bernegosiasi dengan pemerintah daerah tentang rencana tata ruang yang diadopsi memungkinkan, terutama ketika proyek perumahan yang diusulkan tidak terletak di area yang direncanakan untuk perumahan atau komersial menggunakan. Pemerintah daerah mencari ekonomi baru pengembangan sering menyetujui permintaan pengembangan swasta dan memodifikasi rencana tata ruang yang diadopsi secara resmi menjadi kota baru proyek pembangunan dapat dilanjutkan (Firman, 2004b; Rukmana, 2015).

Kota-kota baru yang asli adalah asrama tradisional masyarakat yang sebagian besar bergantung pada Kota Jakarta untuk pekerjaan, belanja, dan rekreasi. Hari ini, mereka memiliki menjadi kota mandiri dengan basis ekonomi yang kuat. Namun, sifat kota baru-baru ini sangat berbeda; kota baru Lippo-Karawaci di Tangerang dan Lippo-Cikarang City di Bekasi (Arai, 2015 ; Hogan & Houston, 2002 ) secara eksplisit dikembangkan oleh Lippo Kelompok untuk memasukkan kegiatan sosial, pendidikan, dan ekonomi ikatan serta penggunaan perumahan. Salah satu fasilitas nonhunian adalah Universitas Pelita Harapan swasta yang beroperasi fasilitas yang mirip dengan universitas terbaik di Negara barat (Firman, 2004b ), Rumah Sakit Siloam, the Matahari Department Store, dan toko buku Times.

Kota baru lainnya, Kota Jababeka, memiliki 24.000 rumah dan juga merupakan cluster manufaktur terbesar di Indonesia dengan luas 5.600 ha dan jumlah penduduk hampir 1 juta manusia (Hudalah & Firman, 2012). Kota Jababeka menampung lebih dari 1.500 perusahaan, termasuk Medical City Perawatan Kesehatan dan Industri Film Tanah Film (Kartajaya & Taufi k, 2009 ; PT Jababeka, 2010 ). Mulai tahun 2015, dua pengembang properti swasta, PT Plaza Indonesia Realty dan PT Jababeka, berkolaborasi membangun superblok (sangat padat, daerah padat) di Jababeka dengan tanah campuran penggunaan yang mengandung sekitar 200.000 m<sup>2</sup> dengan biaya US\$1 miliar. Pengembangan fitur hotel bintang lima, area ritel, apartemen berlayanan, dan kantor (“Gedung \$1 Miliar Superblok,” 2014).

Banyak kota baru menjadi mandiri karena pasar sekarang menuntut lebih terdiferensiasi tetapi juga kota-kota baru yang lebih terlindungi, yang membuat perusahaan swasta senang untuk membuat. PT Bumi Serpong Damai (BSD), salah satunya Perusahaan properti terbesar di Indonesia, misalnya, menggandakan mencatatkan laba tahunannya dari 1,48 triliun (US\$113,96 juta ) pada tahun 2012 menjadi Rp2,9 triliun (US\$256,28 juta) pada tahun 2013 (Lubis, 2014 ) dengan menanggapi hal ini lebih focus tuntutan. Mereka telah mengembangkan pusat perbelanjaan besar di pinggiran Jabodetabek maupun di Kota Jakarta, seperti seperti di Bekasi Square dan Teraskota di Tangerang.

Untuk menarik konsumen, para pengembang sering menyewa arsitek ekspatriat, perencana kota, dan spesialis properti dengan sedikit pengetahuan tepi arsitektur lokal dan perencanaan kota. Fisik desain kota-kota baru ini, sebagai hasilnya, sangat mirip komunitas pinggiran kota yang terjaga keamanannya dan perumahan yang lebih kaya daerah di negara maju (Dick & Rimmer, 1998);

Selain itu, mereka tidak bercampur secara sosial maupun budaya, menanggapi tuntutan masyarakat berpenghasilan menengah ke atas penduduk (Firman, 2014b; Leisch, 2000). Baru-baru ini kota telah dirancang sebagai komunitas yang terjaga keamanannya, dibulatkan oleh dinding dan dipisahkan dari komunitas lokal terdekat. nities (Leisch, 2002 ), untuk menjaga keamanan dan kualitas kehidupan yang dicari warga.

Pengembang swasta telah lama diwajibkan oleh hukum untuk menyediakan infrastruktur dasar ketika membangun tempat tinggal baru pengembangan awal, tetapi pengembang sekarang lebih dari sekadar menyediakan utilitas dasar, mengelola layanan kota seolah-olah mereka adalah “pemerintah” dalam komunitas yang mereka bangun dan menunjuk manajer kota mereka sendiri yang memastikan layanan.

Selama empat dekade terakhir, sektor swasta telah berperan peran penting dalam urbanisasi di Jabodetabek. Hari ini, itu memainkan peran yang lebih besar, setelah mengambil alih dari sektor publik kekuatan untuk memperoleh dan mengembangkan tanah juga untuk menyediakan dan mengelola layanan kota di pinggiran daerah. Pergeseran kekuasaan ini sangat difasilitasi oleh kebijakan ekonomi pro-pertumbuhan pemerintah pusat dan promosi penanaman modal asing langsung, yang telah mendorong arus masuk modal lama dari luar negeri untuk pembangunan di daerah pinggiran (lihat Silaen, Watanabe, & Nugroho, 2015).

Desentralisasi juga memberi pemerintah daerah kemampuan untuk bekerja sama dengan sektor swasta dalam mengejar pertumbuhan dan pembangunan ekonomi lokal. Pemerintah pusat saat ini sebenarnya memiliki kekuatan yang lebih kecil untuk campur tangan dalam pengembangan lahan di Jabodetabek dari itu dilakukan pada tahun 1980-an dan 1990-an. Pemerintah pusat melakukan mengembangkan rencana nasional dan tata ruang yang berlaku untuk metropolitan Jakarta, tetapi pemerintah daerah sekarang memiliki substansial otonomi dan kekuatan yang lebih kuat untuk mengembangkan tata ruang mereka sendiri merencanakan dan mengatur pembangunan di dalam yurisdiksi mereka.

Pemerintah daerah cenderung hanya fokus pada rencana mereka sendiri dan jarang memperhatikan rencana tata ruang pemerintah pusat atau daerah tetangga (lihat Kusno, 2014). Otonomi ini, bagaimanapun, telah memperkuat patron- hubungan usia antara pemerintah daerah dan swasta (Rukmana, 2015). Pemerintah daerah sering menyiapkan atau mengubah rencana tata ruang untuk mengakomodasi kepentingan pengembang (Firman, 2004b, 2008 ; Rukmana, 2015 ) meskipun kedua belah pihak memiliki kekuatan dalam proses pembangunan (Arai, 2015 ; Cowherd, 2005 ).

## **KESIMPULAN**

Kami menemukan bahwa pola-pola ini sangat sesuai dengan peran sektor swasta yang meningkat pesat, dan pergeseran kekuasaan dari publik ke sektor swasta dalam pengembangan lahan, secara substansial dipercepat oleh pemerintah pusat kebijakan yang memungkinkan privatisasi pengembangan lahan. Kita percaya temuan ini memiliki implikasi penting bagi praktik perencanaan di era pembangunan pasca-pinggiran kota. Contoh Jabodetabek menunjukkan bahwa sektor swasta dapat membantu pemerintah menanggapi kebutuhan daerah untuk perumahan, pekerjaan, belanja, kesempatan pendidikan, dan infrastruktur. Sektor swasta, fokus pada pembuatan keuntungan, bagaimanapun, jarang memperhatikan secara formal diadopsi rencana dan tujuan kebijakan publik kecuali diperlukan untuk melakukannya; Selain itu, pemerintah daerah dapat bertindak dengan cara yang menciptakan masalah daerah. Perencanaan penggunaan lahan dalam konteks ini mengasumsikan arti yang berbeda dan semakin terfragmentasi dan bertentangan. Situasi saat ini juga menyoroti, namun, peran kunci yang dapat dan harus dimainkan oleh perencanaan memastikan bahwa tindakan sektor lokal dan swasta di Jakarta dan daerah berkembang di negara berkembang lainnya.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Anwar Sanusi.(2016), *Metodologi Penelitian Bisnis*, Jakarta: Salemba Empat.
- Allred, D., & Chakraborty, A. (2015). Do local development outcomes follow voluntary regional plans? Evidence from Sacramento region's blueprint plan. *Journal of the American Planning Association*, 81(2), 104-120. doi: 10.1080/01944363.2015.1067574
- Arai, K. (2015). "Jakarta since yesterday": The making of the post-new order regime in an Indonesian metropolis. *Southeast Asian Studies*, 4(3), 445-486. doi: ci.nii.ac.jp/naid/110009993752/en
- Beard, V. A., Miraftab, F., & Silver, C. (2018). *Planning and decentralization: Contested spaces for public action in the global South*. London , UK:Routledge.

- Bontje, M., & Burdack, J. (2021). Post-suburbia in continental Europe. In N. A. Phelps & F. u (Eds.), *International perspectives on suburbanization a post-suburban world?* (pp. 143-162). New York, NY: Palgrave Macmillan
- Borsdorf, A. (2014). On the way to post-suburbia? Changing structures in the outskirts of European cities. In A. Borsdorf & P. Zembri (Eds.), *European cities: Insights on outskirts: Structures* (pp. 7-30). Brussels, Belgium: Blanchard.
- Erie Sadewo, Ibnu Syabri dan Pradono (2018). Post Suburbia dan Tantangan Pembangunan di kawasan Pinggiran Metropolitan. *Majalah Geografi Indonesia* Vol. 32, No.2 (115-122) DOI:10.22146/mgi.33755
- Firman, T. (2014a). Demographic patterns of Indonesia's urbanization, 2000–2010: Continuity and change at the macro level. Unpublished paper, School of Architecture, Planning and Policy Development, Institute of Technology, Bandung, Indonesia.
- Firman, T. (2014b). The dynamics of Jabodetabek development: The challenge of urban governance. In H. Hill (Ed.), *Regional dynamics in a decentralized Indonesia* (pp. 368-387). Singapore: Institute of Southeast Asian Studies.
- Sukardi. (2013) *Metodologi Penelitian Pendidikan Kompetensi dan Praktiknya*, Jakarta : PT Bumi Aksara.
- V.Wiratna Sujarweni. (2014) *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta : Pustaka Baru Pers.