



JABODETABEK

**Kota Yang Terpisahkan dan
Kisah Kelam Kesenjangan**

POLICY BRIEF

Jabodetabek: Kota Yang Terpisahkan dan
Kisah Kelam Kesenjangan

Januari 2018

Jabodetabek: Kota Yang Terpisahkan

Segregasi hunian berdasarkan pendapatan telah menghambat peluang ekonomi, kesempatan pendidikan dan kesehatan, konsentrasi kemiskinan di wilayah kumuh dan meningkatkan kesenjangan dan eksklusi sosial.

... kawasan elit yang tersebar di penjurur Jabodetabek ini luasnya mencapai 74.884 hektar

Segregasi, polarisasi ekonomi dan eksklusi sosial adalah tema-tema utama dalam pembangunan perkotaan terkini. Tidak terkecuali untuk Jakarta dan kota-kota sekitarnya, yaitu Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi (Jabodetabek).

Segregasi (pemisahan) hunian perkotaan merefleksikan jarak antar kelas sosial, karenanya mencerminkan buruknya kohesi sosial. Kelas bawah perkotaan hanya dapat mengakses hunian yang jauh dari pusat bisnis sehingga berasosiasi dengan eksklusi sosial dan marginalisasi ekonomi. Segregasi hunian berdasarkan pendapatan telah menghambat peluang ekonomi, kesempatan pendidikan dan kesehatan, konsentrasi kemiskinan di wilayah kumuh dan meningkatkan kesenjangan dan eksklusi sosial.

Segregasi hunian perkotaan ini semakin problematik ketika berasosiasi dengan kesenjangan yang persisten lintas generasi. Eksklusi sosial dan marginalisasi ekonomi telah menciptakan jarak sosial dan alienasi yang semakin tinggi di generasi berikutnya. Isolasi geografis yang diikuti dengan buruknya akses kebutuhan dasar dan terbatasnya peluang kerja, akan memperburuk kemiskinan kota dan puncaknya, dapat ikut memicu konflik sosial, sebagaimana kerusuhan Mei '98 di Jakarta.

Private City

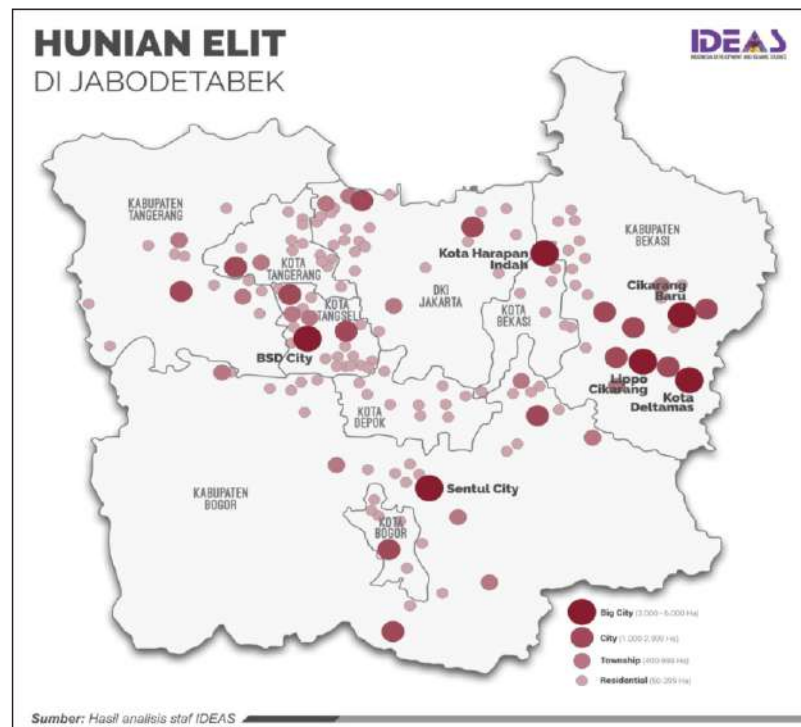
Hunian modern-elit mendominasi ruang permukiman Jabodetabek. Dari identifikasi terhadap proyek-proyek residensial elit di Jabodetabek, IDEAS menemukan setidaknya 348 kawasan hunian mewah di Jabodetabek dengan luas diatas 10 hektar. Ratusan kawasan elit yang tersebar di penjurur Jabodetabek ini luasnya mencapai 74.884 hektar, atau sekitar 11,7 persen dari luas Jabodetabek. Hunian kelas menengah-atas ini paling banyak ditemukan di Kabupaten Bekasi, seluas 21.468 hektar, diikuti Kabupaten Bogor 13.891 hektar, dan Kota Tangerang Selatan 10.489 hektar. Terdapat 6 proyek mega-residensial dengan luas diatas 3.000 hektar dan 13 proyek residential dengan luas antara 1.000 - 3.000 hektar. Jika kita perhitungkan proyek residensial elit dengan luas dibawah 10 hektar, angka-angka ini dipastikan akan meningkat signifikan.

Implikasi langsung dari fenomena ini, Jabodetabek menghadapi masalah segregasi spasial antar kelas ekonomi

hunian elit eksklusif yang sepenuhnya terpisah dari lingkungan sekitarnya, menciptakan "gated communities".

yang akut. Proyek residensial secara jelas merupakan respon terhadap aspirasi kelas menengah-atas untuk mengeksklusifkan diri. Aspirasi kelas atas ini kemudian menciptakan "private city", hunian elit eksklusif yang sepenuhnya terpisah dari lingkungan sekitarnya, menciptakan "gated communities".

Masyarakat kota dipisahkan secara spasial berdasarkan kelas pendapatan, dan untuk beberapa kasus terlihat mengarah pada segregasi berdasarkan etnis. Segregasi hunian di Jabodetabek terjadi di tiga tingkatan sekaligus: segregasi "city" dengan perkampungan di kota inti (Jakarta), segregasi spasial antara "city" dengan perkampungan di wilayah pinggiran (Bodetabek), serta segregasi antar klaster di dalam "city" itu sendiri. Segregasi bertingkat yang diciptakan "private city" ini ditengarai telah menggerus modal sosial masyarakat Jabodetabek secara signifikan.



Keberadaan "private city" di penjuruk Jabodetabek juga telah menciptakan dualisme hunian metropolitan: perumahan elit berdampingan dengan kampung, namun tanpa relasi dan interaksi.

Keberadaan "private city" di penjuruk Jabodetabek juga telah menciptakan dualisme hunian metropolitan: perumahan elit berdampingan dengan kampung, namun tanpa relasi dan interaksi. Hunian elit yang hanya bisa diakses kelompok menengah-atas, umumnya adalah kawasan dengan kepadatan rendah, tertata dengan desain modern, sistem keamanan dan kebersihan tinggi, serta dipenuhi berbagai fasilitas mewah dan layanan berkualitas mulai dari pendidikan, kesehatan, pusat belanja hingga arena olahraga.

Sedangkan warga miskin metropolitan terdesak di kawasan padat dan kumuh, atau tersingkir ke pinggiran Jabodetabek. Hunian informal yang umumnya adalah kawasan padat, tidak tertata, tanpa fasilitas dan infrastruktur yang memadai, dan bahkan sebagian berstatus kumuh, terdapat di sekujur Jabodetabek, di pusat kota, di kawasan pinggiran. Begitupun hunian liar yang tersebar luas di berbagai lokasi di Jabodetabek.

Infrastruktur Metropolitan

Urbanisasi di Indonesia, dicirikan dengan konsentrasi populasi kota yang masif di beberapa wilayah. Kota metropolitan menawarkan infrastruktur dan fasilitas serta akses ke modal, tenaga kerja dan pasar untuk aktivitas ekonomi sekunder dan tersier. Konsentrasi penduduk, modal dan aktivitas ekonomi di kota ini difasilitasi oleh transportasi dan komunikasi modern.

Ekspansi jaringan jalan tol, telah membuat wilayah kota melebar dari Jakarta ke sekitarnya secara cepat dan masif, nyaris tak terkontrol.

Ekspansi jaringan jalan tol, telah membuat wilayah kota melebar dari Jakarta ke sekitarnya secara cepat dan masif, nyaris tak terkontrol. Wilayah pinggiran Jakarta, mengalami sub-urbanisasi yang lebih cepat dari kota induknya, dengan penduduknya berstatus komuter harian ke tempat kerja di Jakarta. *Car dependent society* pun tercipta, dengan derajat ketergantungan yang semakin tinggi dari waktu ke waktu.

Perencanaan awal Jabodetabek memiliki prinsip utama penggunaan jalur kereta untuk menentukan pola pengembangan permukiman baru, antara lain Depok yang diproyeksikan mengakomodasi hunian untuk penduduk menengah-bawah kota. Perencanaan awal juga menjadikan daerah antara Cibinong dan Bogor sebagai sumber air bersih, dan lahan pertanian di utara Bekasi, timur Jakarta, serta utara dan barat Tangerang.

Dengan harga tanah yang relatif lebih murah dan terhubung ke Jakarta melalui jalan tol, proyek resindensial skala raksasa segera bergulir kencang seperti Bumi Serpong Damai (BSD), diikuti proyek industri manufaktur seperti tekstil dan elektronik.

Meski telah direncanakan sejak awal, namun pembangunan transportasi publik tidak berjalan sama sekali di era 1980-an dan 1990-an. Kebijakan nasional memilih untuk membangun jaringan jalan tol yang diikuti pembangunan permukiman di sekitarnya oleh pengembang swasta. Pasca selesainya pembangunan jalan tol Jagorawi pada 1978, ekspansi perkotaan segera menerjang daerah sekitar Jakarta.

Dengan harga tanah yang relatif lebih murah dan terhubung ke Jakarta melalui jalan tol, proyek resindensial skala raksasa segera bergulir kencang seperti Bumi Serpong Damai (BSD), diikuti proyek industri manufaktur seperti tekstil dan elektronik. Bekasi menjadi pusat industri manufaktur dengan Jababeka

... pembangunan properti dan residensial di Jabodetabek secara jelas sangat bermotif keuntungan dibandingkan melayani kebutuhan warga kota.

sebagai industrial estate terbesar di Asia Tenggara.

Konsekuensinya, pembangunan kawasan berjalan tak terkendali. Lahan pertanian produktif mengalami konversi massal untuk aktivitas non pertanian, terutama permukiman dan industri. *Booming* pembangunan properti dan residensial di Jabodetabek secara jelas sangat bermotif keuntungan dibandingkan melayani kebutuhan warga kota.

Urbanisasi yang terus melaju membawa Jabodetabek-Punjur (Puncak-Cianjur) ditetapkan sebagai kawasan strategis nasional, dengan mengemban dua tugas utama yaitu mesin pertumbuhan (Jabodetabek) dan perlindungan lingkungan (Punjur).

Fenomena mega urbanisasi juga terlihat jelas dari perkembangan sabuk perkotaan sepanjang koridor Jakarta - Bandung pasca pembukaan jalan tol Cipularang. Kehadiran tol Cipularang telah memicu tumbuhnya kawasan industri di timur Jabodetabek, terutama di Karawang, mengancam statusnya sebagai lumbung beras nasional.

Kebijakan ekonomi nasional terkini secara menyedihkan justru semakin mengokohkan kapitalisme liar di Jabodetabek ...

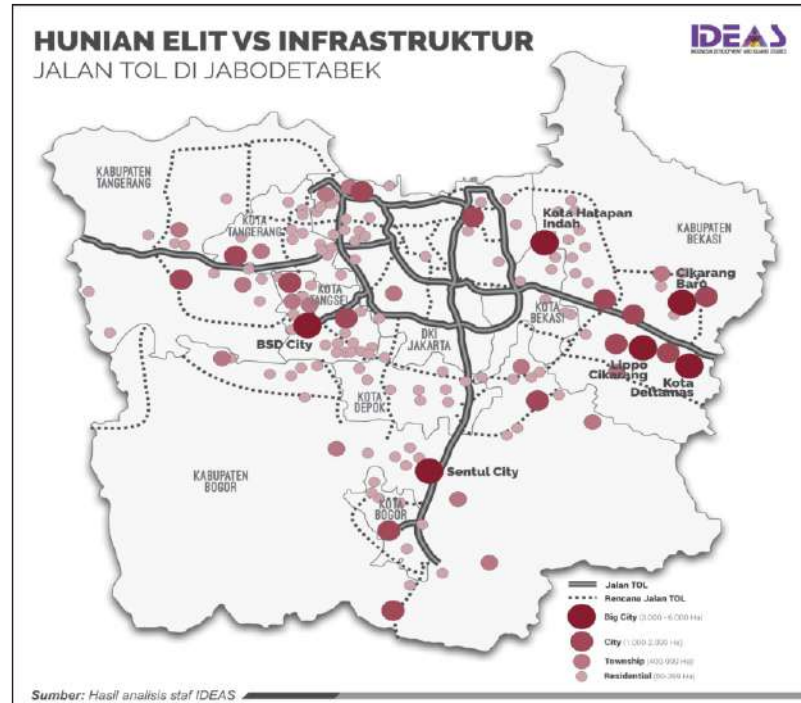
Kebijakan ekonomi nasional terkini secara menyedihkan justru semakin mengokohkan kapitalisme liar di Jabodetabek ini, dimana puluhan proyek infrastruktur transportasi di luncurkan secara masif di Jabodetabek.

Dalam Perpres No. 58/2017 tentang Proyek Strategis Nasional, infrastruktur andalan pemerintah untuk Jabodetabek secara menyedihkan adalah jalan tol yaitu ruas Cengkareng – Batu Ceper – Kunciran (14,2 Km), Kunciran – Serpong (11,2 Km), Serpong – Cinere (10,1 Km), Cinere – Jagorawi (14,6 Km), Cimanggis – Cibitung (25,4 Km), Cibitung – Cilincing (34 Km), Depok – Antasari (21,5 Km), Bekasi – Cawang – Kampung Melayu (21,04 Km), Bogor Ring Road (11 Km), Serpong – Balaraja (30 Km), 6 ruas tol dalam kota Jakarta (69,8 Km), serta Jakarta – Cikampek II Sisi Selatan (36,4 Km) dan Jakarta – Cikampek II elevated (64 Km).

Ratusan kilometer jalan tol baru yang akan dibuka ini dipastikan akan semakin mendorong segregasi hunian dan sekaligus mengokohkan *car dependent society* di Jabodetabek. Mimpi mengurai kemacetan metropolitan semakin menjauh dari kenyataan.

Infrastruktur transportasi lainnya yang akan dibangun di Jabodetabek, meski berbasis rel, ironisnya juga tidak berpihak pada kelompok miskin sehingga tidak dapat diharapkan

menjadi mass transportation. Rencana pembangunan transportasi berbasis rel seluruhnya adalah mahal dengan kapasitas angkut terbatas, yaitu MRT koridor *north – south* dan *east – west*, kereta api ekspres bandara Soekarno – Hatta, dan LRT terintegrasi wilayah Jakarta, Bogor, Depok, Bekasi.



Selain tidak akan membantu pengurangan kemacetan, keberadaan infrastruktur transportasi elit ini juga akan semakin mengokohkan “private city” di penjuruk Jabodetabek.

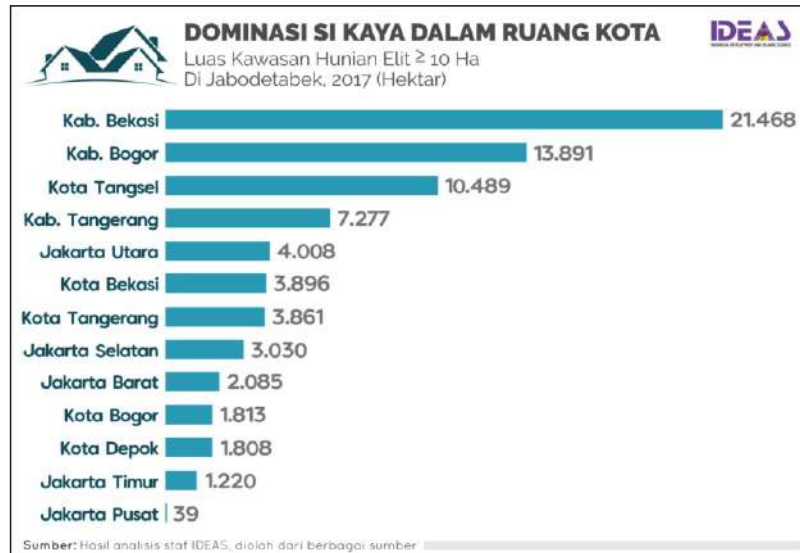
Selain tidak akan membantu pengurangan kemacetan, keberadaan infrastruktur transportasi elit ini juga akan semakin mengokohkan “private city” di penjuruk Jabodetabek. Dengan jalur yang berhimpitan dengan lokasi “private city” serta tarif yang mahal, sangat sulit untuk mengatakan bahwa infrastruktur tersebut ditujukan untuk memfasilitasi mobilitas warga secara umum, terlebih warga miskin.

Sedangkan rencana pembangunan *high speed railway* Jakarta – Bandung, selain akan mengintensifkan sabuk perkotaan baru sepanjang 150 kilometer, juga akan semakin mengancam lumbung beras nasional seperti Karawang, Purwakarta dan Subang.

Dominasi Kapital

Jabodetabek dibangun dan terus dihela sekedar menjadi “mesin pertumbuhan” nasional ...

Jabodetabek dalam tiga dekade terakhir menjelma menjadi ruang-ruang fisik yang nyaris sepenuhnya hanya melayani pasar. Pembangunan perkotaan menjadi ajang delokalisasi, mencerabut kota dari akar sejarahnya. Jabodetabek dibangun dan terus dihela sekedar menjadi “mesin pertumbuhan” nasional, pembangunan kota menjadi hanya semata fungsi dari profit dan konsumsi material.



Hunian elit ini paling luas ditemukan di Kabupaten Bekasi, yaitu 21.468 hektar, diikuti Kabupaten Bogor (13.891 hektar) dan Kota Tangerang Selatan (10.489 hektar).

Tanpa kebijakan afirmasi, konversi lahan di Jabodetabek akan terus terjadi ke depan.

Temuan lapangan IDEAS mengidentifikasi 348 kawasan hunian modern dengan luas diatas 10 hektar di penjurur Jabodetabek. Hunian elit ini paling luas ditemukan di Kabupaten Bekasi, yaitu 21.468 hektar, diikuti Kabupaten Bogor (13.891 hektar) dan Kota Tangerang Selatan (10.489 hektar). Daerah pinggiran Jakarta ini yang semula umumnya adalah lahan pertanian basah (sawah) dan ruang terbuka hijau (termasuk hutan), secara masif dikonversi menjadi permukiman dan aktivitas perkotaan.

Tanpa intervensi signifikan, ruang fisik Jabodetabek akan terus tumbuh pesat, diseret kekuatan pasar. Jabodetabek akan semakin disesaki properti dengan harga yang terus melambung, tidak hanya untuk melayani permintaan riil pasar, namun juga spekulasi dan perburuan rente. Metropolitan dibangun sekedar memenuhi hasrat banal investor, komodifikasi setiap sudut ruang kota menciptakan fragmentasi dan segregasi: daerah kaya dan miskin.

Tanpa kebijakan afirmasi, konversi lahan di Jabodetabek akan terus terjadi ke depan. Selama hal itu berlanjut, selama itu pula berbagai permasalahan sosial dan lingkungan akan terus menyapa Jabodetabek, seiring daya dukung alam yang semakin lemah.

Jabodetabek: Kisah Kelam Kesenjangan

Jabodetabek mengendalikan sekitar 60 persen aktivitas ekspor-impor nasional, serta mengontrol 85 persen aktivitas keuangan nasional.

Kesenjangan di Indonesia adalah masif dan persisten. Kesenjangan antara Jawa dan Luar Jawa adalah sangat lebar. Kesenjangan intra Jawa juga tinggi, terutama antara Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi) dan Jawa Luar Jabodetabek. Jabodetabek mengendalikan sekitar 60 persen aktivitas ekspor-impor nasional, serta mengontrol 85 persen aktivitas keuangan nasional.

Jabodetabek adalah tanah harapan bagi pendatang miskin pedesaan.

Dengan pendapatan per kapita mencapai Rp137 juta per tahun dan kelengkapan infrastruktur sosial-ekonomi metropolitan, Jabodetabek adalah tanah harapan bagi pendatang miskin pedesaan. Kemajuan Jawa sejak awal pembangunan, terutama Jabodetabek, telah menjadi faktor penarik terkuat bagi migrasi, dan ketertinggalan luar Jawa dan kemiskinan desa menjadi faktor pendorong-nya.

... jumlah penduduk Jabodetabek kini telah menembus 30 juta jiwa, menempatkannya sebagai metropolitan terbesar di Asia Tenggara.

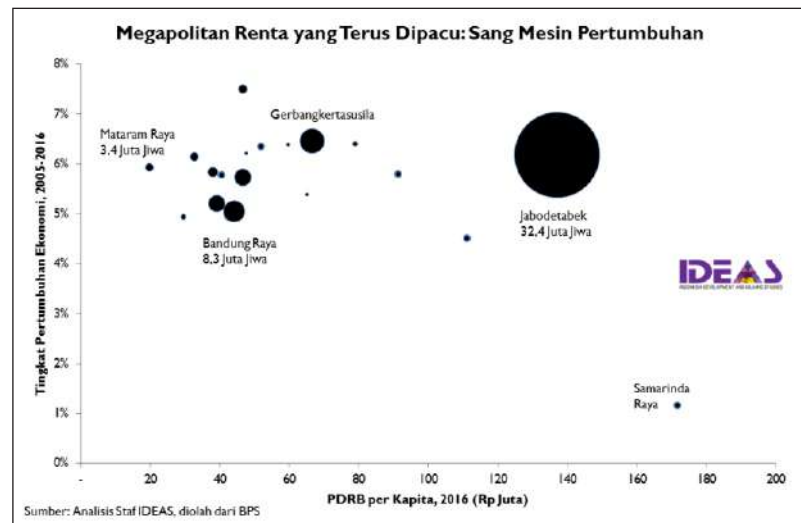
Sang Mesin Pertumbuhan

Dengan arus masuk migran yang deras, jumlah penduduk Jabodetabek kini telah menembus 30 juta jiwa, menempatkannya sebagai metropolitan terbesar di Asia Tenggara. Dengan besarnya jumlah penduduk dan tingginya pendapatan per kapita, Jabodetabek adalah kawasan strategis nasional. Jabodetabek menyumbang 12 persen penduduk dan 24 persen PDB nasional.

Karena itu, stabilitas dan pertumbuhan Jabodetabek adalah signifikan untuk menghela perekonomian nasional. Untuk menjaga keberlanjutan Jabodetabek sebagai mesin pertumbuhan nasional, maka kemudian Punjur (Puncak-Cianjur) turut ditetapkan sebagai kawasan strategis nasional untuk perlindungan lingkungan sebagai satu kesatuan ekosistem dengan Jabodetabek.

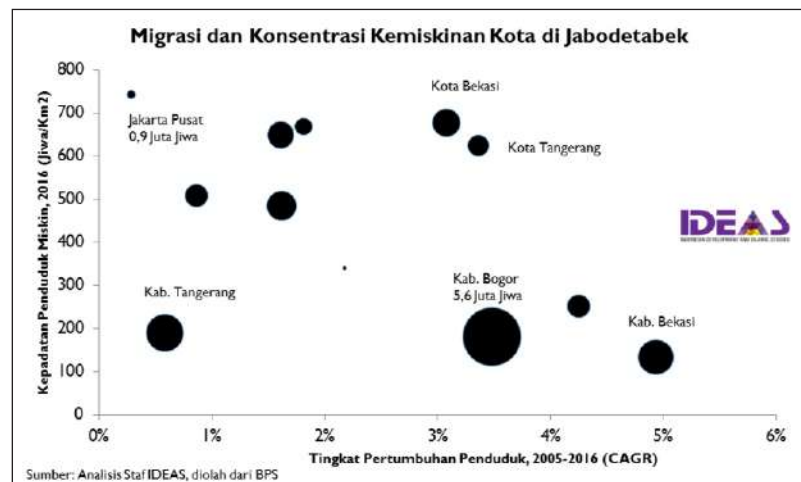
Dengan kedudukan sebagai pusat ekonomi sekaligus pusat politik-sosial-budaya nasional, Jabodetabek selalu mendapat perhatian utama pembuat kebijakan. Pada satu dekade terakhir (2005-2016), Jabodetabek adalah salah satu wilayah metropolitan dengan pertumbuhan ekonomi tertinggi, mencapai 6,2 persen per tahun, meski membawa beban 32 juta penduduk. Pengalaman Jabodetabek ini kontras dengan pengalaman metropolitan kaya lainnya seperti Samarinda

Raya ataupun Pekanbaru yang tumbuh jauh lebih rendah.



Dualisme metropolitan tercipta: sektor formal yang modern, berskala besar, dan padat modal, berjalan beriringan namun tanpa keterkaitan dengan sektor informal yang tradisional, tidak terorganisir, berskala kecil, dan padat karya.

Dengan daya tarik ekonominya yang sangat tinggi ini, migrasi ke Jabodetabek adalah masif. Namun *mismatch* antara struktur perekonomian metropolitan dan keahlian migran, telah menciptakan masalah pengangguran dan kemiskinan yang akut. Dinamika pembangunan kota yang sangat dikendalikan modal, membuat warga miskin kota termarjinalkan. Dualisme metropolitan tercipta: sektor formal yang modern, berskala besar, dan padat modal, berjalan beriringan namun tanpa keterkaitan dengan sektor informal yang tradisional, tidak terorganisir, berskala kecil, dan padat karya.



... pertumbuhan kota inti menjadi wilayah aglomerasi dan menyatu dengan daerah sekitarnya cenderung berjalan tanpa perencanaan (*urban sprawl*).

Fragmentasi pembangunan di Jabodetabek yang semakin parah pasca otonomi daerah, semakin memperburuk masalah kemiskinan kota, dimana pertumbuhan kota inti menjadi wilayah aglomerasi dan menyatu dengan daerah sekitarnya cenderung berjalan tanpa perencanaan (*urban sprawl*). Pembangunan kota gagal mengakomodasi dan mengintegrasikan penduduk miskin dan sektor informal.

Jakarta sebagai kota inti termaju dan berstatus “mesin pertumbuhan” nasional, justru memproduksi dan merelokasi penduduk miskin paling masif ke wilayah sekitarnya.

... simpanan masyarakat Jabodetabek di perbankan menyumbang 55 persen dari total simpanan nasional.

Jakarta Pusat dan Jakarta Selatan berdua saja menguasai hingga sekitar 35 persen dari simpanan perbankan nasional.

Dengan kepadatan penduduk yang tinggi, kota-kota di Jakarta memiliki konsentrasi penduduk miskin tertinggi, yaitu Kota Jakarta Pusat, Kota Jakarta Utara, dan Kota Jakarta Barat. Namun kota-kota di wilayah penyangga Jakarta juga telah menunjukkan kecenderungan serupa, yaitu menghasilkan intensitas kemiskinan yang sangat tinggi, yaitu Kota Bekasi, Kota Bogor, dan Kota Tangerang.

Temuan ini menegaskan bahwa pembangunan perkotaan di Indonesia gagal menghasilkan pertumbuhan inklusif. Secara ironis, Jakarta sebagai kota inti termaju dan berstatus “mesin pertumbuhan” nasional, justru memproduksi dan merelokasi penduduk miskin paling masif ke wilayah sekitarnya.

Perhatian lebih harus diberikan kepada kota-kota di daerah penyangga dengan intensitas kemiskinan tinggi namun masih mengalami pertumbuhan penduduk yang tinggi, yaitu Kota Tangerang dan Kota Bekasi. Perhatian besar juga harus diberikan kepada daerah penyangga yang meski intensitas kemiskinan belum terlalu tinggi, namun memiliki penduduk sangat besar dan mengalami arus masuk migran yang masif, yaitu Kabupaten Bogor, Kabupaten Bekasi dan Kota Depok.

Perburuan Rente

Jabodetabek adalah pusat ekonomi sekaligus rumah bagi kelompok penduduk terkaya. Kesenjangan tingkat kekayaan penduduk Jabodetabek dengan Luar Jabodetabek adalah sangat lebar. Lebih jauh, kesenjangan kekayaan intra Jabodetabek juga tinggi.

Dari perhitungan IDEAS terhadap 20 wilayah aglomerasi di Indonesia, simpanan masyarakat kawasan metropolitan di perbankan mencapai 83 persen dari total simpanan masyarakat di perbankan. Dominasi masyarakat perkotaan ini berpuncak di Jabodetabek, dimana simpanan masyarakat Jabodetabek di perbankan menyumbang 55 persen dari total simpanan nasional.

Lebih jauh, konsentrasi kekayaan penduduk di Jabodetabek ini juga terdistribusi sangat tidak merata di intra Jabodetabek. Jakarta Pusat dan Jakarta Selatan berdua saja menguasai hingga sekitar 35 persen dari simpanan perbankan nasional.

Aspirasi masyarakat terkaya Indonesia inilah yang kemudian diakomodasi pengembang swasta dengan membangun kota-kota baru, baik di Jakarta maupun di wilayah sekitar Jakarta. Pembangunan kota baru seharusnya ditujukan untuk

meringankan beban kota induk melalui desentralisasi penduduk, distribusi peluang ekonomi dan penyediaan infrastruktur permukiman.

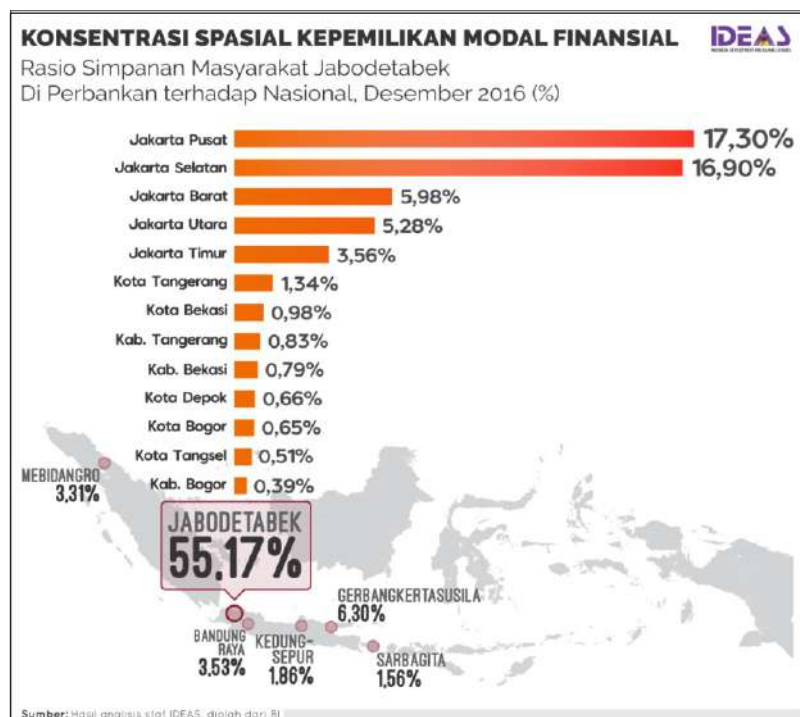
Namun pengembangan kota-kota baru di Jabodetabek secara kuat didorong semata mengejar keuntungan semata. Urbanisasi wilayah pinggiran kota inti adalah fenomena yang normal, namun di Jabodetabek menjadi tidak wajar dan berjalan liar karena dikendalikan kuasa modal semata. Pencarian keuntungan pengusaha berkelindan dengan perburuan rente pembuat kebijakan.

Perilaku pengembang swasta dalam menjalankan proyek residensial banyak dipengaruhi oleh harga tanah, akses ke pusat kota dan ketersediaan infrastruktur.

Perilaku pengembang swasta dalam menjalankan proyek residensial banyak dipengaruhi oleh harga tanah, akses ke pusat kota dan ketersediaan infrastruktur. Harga tanah menjadi faktor utama dimana keuntungan utama diperoleh dari peningkatan harga tanah seiring konversi lahan dari penggunaan pedesaan ke penggunaan perkotaan. Penyediaan fasilitas dan ketersediaan infrastruktur akan meningkatkan harga tanah secara signifikan.

Pembangunan kota-kota baru oleh pengembang swasta ini secara jelas selalu beririsan dengan pembangunan infrastruktur transportasi yang memberi akses ke pusat kota ...

Pembangunan kota-kota baru oleh pengembang swasta ini secara jelas selalu beririsan dengan pembangunan infrastruktur transportasi yang memberi akses ke pusat kota, terutama jalan tol. Seringkali penguasaan lahan oleh pengembang swasta (*land bank*) dilakukan jauh sebelum rencana infrastruktur dibuat dan diumumkan, memunculkan dugaan kuatnya pengaruh pengusaha kepada pembuat kebijakan.



Transformasi spasial dari pembangunan kota baru di daerah pinggiran (*urban fringe*) ini membawa perubahan wajah fisik kota di pedesaan.

Kesenjangan intra-Jabodetabek, antara Jakarta dan kawasan penyangga sekitarnya memunculkan dualisme pembangunan. Tingginya daya beli warga kaya Jakarta telah menghela pembangunan kota-kota baru di wilayah sekitar. Transformasi spasial dari pembangunan kota baru di daerah pinggiran (*urban fringe*) ini membawa perubahan wajah fisik kota di pedesaan. Namun di saat yang sama, struktur ekonomi sosial daerah pinggiran tidak banyak berubah sehingga terjadi dualisme perekonomian: aktivitas kota-modern berjalan beriringan namun tanpa keterkaitan dengan aktivitas desa-tradisional.

Proyek permukiman elit skala raksasa di pinggiran Jakarta telah mengintensifkan interaksi harian antara Jakarta sebagai kota inti dengan daerah sekitarnya yang hanya dihuni di malam hari dan akhir pekan (*dormitory city*). Dengan pembangunan kota baru tanpa diikuti penciptaan lapangan kerja, maka pemecahan aktivitas Jakarta ke daerah sekitar jelas bukan tujuan para pengembang swasta. Kongesti dan kemacetan pun seolah menjadi masalah yang semakin tak terurai.

***Gated communities* menjadi warna dominan Jabodetabek, atas nama keamanan, gaya hidup hunian modern dan tuntutan prestise.**

Pembangun kota-kota baru di daerah pinggiran juga semakin mengokohkan dualisme hunian kota: hunian modern dan hunian tradisional-kampung. Segregasi hunian berdasarkan kelas pendapatan tidak hanya menjadi wajah Jakarta namun juga wajah seluruh kawasan. *Gated communities* menjadi warna dominan Jabodetabek, atas nama keamanan, gaya hidup hunian modern dan tuntutan prestise. Hunian modern ini secara umum dicirikan dengan landed house, eksklusif dengan keamanan ketat dan dipenuhi fasilitas mewah mulai dari sekolah, rumah sakit, pusat belanja, bioskop hingga lapangan golf.

Konversi Lahan Pertanian

Salah satu implikasi terbesar dari derasnya ekspansi pembangunan kota-kota baru adalah konversi lahan. Konversi lahan adalah tak terhindarkan dari pembangunan kota, namun di Jabodetabek hal ini sangat didominasi motivasi pengembang swasta besar untuk mendapat keuntungan dari kenaikan harga lahan.

Perubahan tata guna lahan di Jabodetabek didominasi oleh konversi lahan pertanian dan ruang terbuka hijau menjadi lahan terbangun perkotaan.

Perubahan tata guna lahan di Jabodetabek didominasi oleh konversi lahan pertanian dan ruang terbuka hijau menjadi lahan terbangun perkotaan. Migrasi dan meningkatnya populasi kota di satu sisi, dan lemahnya penegakan regulasi tata ruang wilayah di sisi lain, bertanggung jawab atas konversi lahan yang terjadi secara masif dan persisten ini.

Lebih dari 70 persen lahan hutan di Jabodetabek hilang dalam empat dekade terakhir.

Dalam lima tahun terakhir (2009-2016), terjadi penurunan luas panen padi sawah di hampir seluruh wilayah Jabodetabek

Konversi lahan memiliki dampak yang signifikan terhadap ekosistem kawasan. Lebih dari 70 persen lahan hutan di Jabodetabek hilang dalam empat dekade terakhir. Berbagai bencana alam di Jabodetabek karenanya secara jelas adalah kesalahan kebijakan, bukan takdir.

Dengan lokasi Jabodetabek yang berdekatan dengan daerah produsen padi-sawah, konversi lahan pertanian produktif terjadi secara signifikan. Dalam lima tahun terakhir (2009-2016), terjadi penurunan luas panen padi sawah di hampir seluruh wilayah Jabodetabek, yang secara jelas mengindikasikan hilangnya lahan pertanian produktif. Penurunan terbesar terjadi di Kabupaten Bekasi, yang mencapai lebih dari 10 ribu hektar, diikuti Kabupaten Tangerang (3.468 hektar) dan Kota Tangerang (1.096 hektar).

Hilangnya lahan pertanian produktif ini secara jelas juga terlihat di koridor timur Jabodetabek, terutama Karawang, seiring menguatnya sabuk perkotaan Jakarta – Bandung pasca pembukaan tol Cipularang. Karena itu maka, rencana pembangunan high speed railway Jakarta – Bandung, selain tidak banyak bermanfaat secara ekonomi, juga akan semakin membahayakan daerah-daerah lumbung pangan nasional.



Tentang IDEAS



YUSUF WIBISONO
Direktur IDEAS



FAJRI AZHARI
Peneliti IDEAS



ANITA
Peneliti IDEAS



RAHMI RAHMAWATI
Peneliti IDEAS



VANNY ACHYANI
Peneliti IDEAS



AGUNG NUGROHO
Peneliti IDEAS

Indonesia Development and Islamic Studies (IDEAS)

adalah lembaga think tank tentang pembangunan nasional dan kebijakan publik berbasis ke-Indonesia-an dan ke-Islam-an yang didirikan dan bernaung di bawah Yayasan Dompot Dhuafa.

Kegiatan inti lembaga adalah penelitian dan advokasi kebijakan dengan isu prioritas adalah penanggulangan kemiskinan dan jaminan sosial, ketahanan pangan, air dan energi, pembangunan kesehatan dan pendidikan, makroekonomi dan keuangan negara, pembangunan pertanian dan perdesaan, perencanaan kota, lingkungan hidup dan pembangunan berkelanjutan, serta peran Islam dalam pembangunan nasional.

IDEAS berkonsentrasi pada lima wilayah kajian yaitu kajian kebijakan publik (*policy brief*), analisis keuangan negara (APBN dan APBD), kontra *draft* Undang-Undang, cetak biru kebijakan sektoral (industri), dan strategi pembangunan nasional.

Produk utama IDEAS dipublikasikan dalam 6 seri kajian utama yaitu (i) *Indonesia Poverty and Inequality Report*, (ii) *Agriculture and Rural Development Report*, (iii) *Urban and Sustainable Development Report*, (iv) *Indonesia Pro Poor Budget Review*, (v) *Indonesia Economic and Social Development Review*, dan (vi) *Islam, Society and Social Change Review*.



Indonesia Development and Islamic Studies



@ideas_riset



@ideas.riset



www.ideas.or.id