



Forum Guru Besar
Institut Teknologi Bandung



Forum Guru Besar
Institut Teknologi Bandung

Orasi Ilmiah Guru Besar
Institut Teknologi Bandung

Profesor Haryo Winarso

**PENGEMBANGAN LAHAN DAN PERUMAHAN
YANG BERPIHAK PADA MASYARAKAT MISKIN**

30 September 2016
Balai Pertemuan Ilmiah ITB

**Orasi Ilmiah Guru Besar
Institut Teknologi Bandung**
30 September 2016

Profesor Haryo Winarso

**PENGEMBANGAN LAHAN DAN PERUMAHAN
YANG BERPIHAK PADA MASYARAKAT MISKIN**



Forum Guru Besar
Institut Teknologi Bandung

Hak cipta ada pada penulis

Judul: PENGEMBANGAN LAHAN DAN PERUMAHAN YANG BERPIHAK
PADA MASYARAKAT MISKIN
Disampaikan pada sidang terbuka Forum Guru Besar ITB,
tanggal 30 September 2016.

Hak Cipta dilindungi undang-undang.

Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apapun, baik secara elektronik maupun mekanik, termasuk memfotokopi, merekam atau dengan menggunakan sistem penyimpanan lainnya, tanpa izin tertulis dari Penulis.

UNDANG-UNDANG NOMOR 19 TAHUN 2002 TENTANG HAK CIPTA

1. Barang siapa dengan sengaja dan tanpa hak mengumumkan atau memperbanyak suatu ciptaan atau memberi izin untuk itu, dipidana dengan pidana penjara paling lama **7 (tujuh) tahun** dan/atau denda paling banyak **Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)**.
2. Barang siapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu ciptaan atau barang hasil pelanggaran Hak Cipta atau Hak Terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dipidana dengan pidana penjara paling lama **5 (lima) tahun** dan/atau denda paling banyak **Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)**.

Hak Cipta ada pada penulis
Data katalog dalam terbitan

Haryo Winarso
PENGEMBANGAN LAHAN DAN PERUMAHAN
YANG BERPIHAK PADA MASYARAKAT MISKIN
Disunting oleh Haryo Winarso

Bandung: Forum Guru Besar ITB, 2016
vi+54 h., 17,5 x 25 cm
ISBN 978-602-8468-95-4

1. Perencanaan dan Perancangan Kota 1. Haryo Winarso

KATA PENGANTAR

Buku ini merupakan ungkapan pertanggungjawaban akademik saya sebagai Guru Besar di ITB atas kepercayaan yang telah diberikan oleh pemerintah Republik Indonesia. Dalam buku ini saya sampaikan posisi berdiri saya dalam keilmuan perencanaan wilayah dan kota dan khususnya dalam bidang pengembangan lahan dan perumahan.

Sesuai dengan visi dan misi yang saya janjikan ketika diajukan menjadi calon Guru Besar, saya sampaikan bahwa pengembangan lahan dan perumahan semestinya dilakukan dengan keberpihakan yang jelas. Pendekatan kapitalistik dalam pengembangan lahan dan perumahan tidak akan memberikan manfaat yang cukup bagi negara ini. Harus dipikirkan pendekatan yang memberikan manfaat bagi rakyat banyak yang saya sebut sebagai pendekatan *social-capitalism*, artinya kita berpikir secara swasta yang kapitalistik tetapi memberikan manfaat kepada rakyat yang belum beruntung menikmati kekayaan secara *socialistic*.

Saya sampaikan perdebatan akademik, pengalaman di Indonesia dan usulan pengembangan lahan yang berpihak pada masyarakat miskin. Semuanya itu dihasilkan dari pemikiran dan praktik serta penelitian pada tingkat lokal, nasional, maupun internasional yang saya lakukan selama ini.

Saya sadar bahwa masih banyak yang bisa dikembangkan dalam ide dan usulan yang disampaikan, masih banyak yang harus dikerjakan, terutama meyakinkan bahwa pendekatan yang diusulkan adalah “doable”; masih banyak penelitian yang harus dilakukan, oleh karenanya saya

yakin, bahwa masukan dan kritik dari pembaca buku ini akan menjadikan pengetahuan mengenai pengembangan lahan dan perumahan lebih baik lagi dan lebih berguna bagi umat manusia.

Saya mengucapkan terima kasih yang sebesar besarnya kepada semua pihak yang telah membantu hingga terselesainya buku ini. Terutama kepada An An Kartiwa ST.,MST yang memberikan banyak data dan Yunie Nurhayati ST.,MST yang membaca draft buku ini. Semoga kebaikan Ibu dan Bapak dan Saudara memperoleh balasan yang berlipat dari Allah SWT.

Bandung, 30 September 2016

Haryo Winarso

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
1. PENDAHULUAN	1
2. KRITIK TERHADAP PERENCANAAN KOTA YANG KAPITALISTIK	6
3. PENGEMBANGAN LAHAN DAN PERUMAHAN DI INDONESIA	11
4. PENGEMBANGAN KOTA BERORIENTASI PROFIT	16
5. POTENSI KONFLIK DAN PENTINGNYA KEHADIRAN NEGARA	23
6. PENGEMBANGAN LAHAN DAN PERUMAHAN YANG BERPIHAK PADA MASYARAKAT MISKIN	27
7. PENUTUP	34
8. UCAPAN TERIMA KASIH	35
9. DAFTAR PUSTAKA	37
CURRICULUM VITAE	45

PENGEMBANGAN LAHAN DAN PERUMAHAN YANG BERPIHAK PADA MASYARAKAT MISKIN¹

1. PENDAHULUAN

Perkembangan penduduk perkotaan di dunia tercatat sangat menakjubkan, diperkirakan bahwa penduduk kota dunia akan mencapai 66 persen dari penduduk Dunia pada tahun 2050, (United Nations, 2014). Diperkirakan juga 90 persen dari pertambahan penduduk itu akan berada di Asia. Menurut laporan yang sama (UN DESA, 2014). Perkembangan penduduk perkotaan yang sangat besar ini telah mendorong UN Habitat mengeluarkan kesepakatan baru yang akan ditandatangani di Quito Bulan Oktober yang akan datang yang disebut dengan *New Urban Agenda* (NUA).

Negara di dunia bersepakat untuk memperhatikan urbanisasi dengan berlandaskan pada tiga prinsip berikut:

- (a) *Leave no one behind*, dengan menghilangkan segala bentuk kemiskinan dan memberi kesempatan yang sama dalam sosial ekonomi dan budaya pada semua orang; memastikan semua orang mendapat kan infrastruktur fisik dan sosial dan pelayanan dasar.
- (b) *Sustainable and inclusive urban economies*, dengan menggunakan keuntungan aglomerasi dari urbanisasi yang terencana, antara

1 Orasi ini ditulis dan dikembangkan berdasarkan penelitian yang lampau maupun yang sedang berjalan dan artikel artikel yang pernah saya publikasikan terutama "*City for the Rich*" (2005) dan "*Urban Development Through Local Partnership* (UDeveLoP): Alternatif Konsep Penanganan Kumuh di Pusat Kota" (2006)

lain dengan menghindari terjadinya spekulasi lahan, dan memastikan kepemilikan lahan

- (c) *Environmental sustainability*, dengan mempromosikan energi bersih, ramah lingkungan, mengurangi resiko bencana dan memitigasi dan beradaptasi dengan perubahan iklim.

Apakah hubungan pengembangan lahan dengan 3 prinsip di atas? Marilah kita lihat pengalaman di Indonesia selama ini.

Sejalan dengan pertambahan penduduk kota berkembang pula “*megacities*”. *Megacities* adalah kawasan perkotaan dengan penduduk lebih dari 10 juta jiwa yang tentu memerlukan fasilitas perkotaan yang besar. Dari sisi lain, pertambahan penduduk yang besar, ketika dibarengi dengan kondisi ekonomi yang baik yang tumbuh dengan cepat, mendorong tumbuhnya sektor swasta yang melihat potensi besar untuk pembangunan perumahan; dan melakukan pengembangan lahan yang pada dasarnya adalah usaha secara sadar dan sistematis mengkonversi penggunaan lahan dari penggunaan yang nilai ekonominya rendah menjadi guna lain yang mempunyai nilai ekonomi tinggi untuk mendapatkan keuntungan ekonomi sebesar besarnya. Pengembangan lahan dalam pengertian ini bisa berupa pembangunan perumahan skala besar, pembangunan *mall* dan pusat perbelanjaan, pembangunan apartemen dan kondominium serta pembangunan *real property* yang lain. Pengembangan lahan skala besar, lebih dari 500 hektar yang terdiri dari perumahan dan fasilitas publik, di Indonesia sering disebut sebagai pengembangan “kota baru”

Pengembangan lahan kota baru di Indonesia selama ini tidak

mengikuti 3 prinsip tersebut. Sebagai gambaran, dapat saya sampaikan pengalaman pengembangan lahan di Indonesia, khususnya di Jabodetabek di antara tahun 1970-an dan 1990-an. Pada saat itu Indonesia mengalami perkembangan ekonomi yang besar dengan pertumbuhan mencapai rata rata 5,2 persen antara tahun 1995 sampai 1997 (Stern, 2003) bahkan mencapai sekitar 7 persen pertahun selama lebih dari satu dekade (Hill, 1996). Keadaan ini mendorong berkembangnya bisnis pengembangan lahan dan menjadi salah satu penyebab Jakarta berkembang menjadi metropolitan yang sangat besar (Winarso,1999; Winarso,2002; Cybriwsky and Ford, 2001). Pembangunan perumahan yang dikenal dengan pengembangan “kota baru” menjadi sangat *trendy* dan menjadikan Jakarta bersatu dengan kawasan pinggirannya yang kemudian dikenal menjadi Jabodetabek, suatu kawasan perkotaan yang sangat besar, suatu “*megacities*” dengan penduduk lebih dari 30 juta orang dan mentransformasi kehidupan sosial ekonominya (Winarso dkk, 2015)

Tercatat pada dekade 1990-an tersebut jumlah pengembang bertambah dari sekitar 907 perusahaan di tahun 1990, menjadi 2.312 perusahaan di tahun 1997 (Simanungkalit, 2002). Di Jabodetabek perusahaan pengembang lahan tersebut telah mengubah 16,6 ribu hektar tanah pertanian menjadi lahan perkotaan dan membangun perumahan. Bersamaan dengan berkembangnya pembangunan perumahan, pembangunan *mall* dan *shopping centres* mencapai puncaknya. Suatu studi menyatakan bahwa pada saat itu suplai ruangan pertokoan dan mal mencapai 29.204 meter persegi (Simanungkalit, 2002), angka terbesar yang pernah tercatat di kawasan tersebut hingga tahun 2000.

Di Jabodetabek pada saat ekonomi Indonesia mengalami kejayaan, pengembangan lahan skala besar memasukkan *mall* dan pertokoan ke dalam kawasannya sebagai suatu strategi untuk menarik pembeli potensial. Dalam waktu 10 tahun sejak 1986, 20 kota baru bermunculan di Jabodetabek (Winarso, 1999). “Kota baru” tersebut membangun perumahan dengan konsep keamanan yang tinggi, dengan tembok pembatas di sekelilingnya menjadikan “*enclave*” dan memisahkan kawasan perumahan mahal tersebut dari kampung atau desa di sekelilingnya (Winarso dan Saptono, 2013).

Brosur dan reklame mengenai “kota baru” yang diterbitkan selalu menunjukkan wanita cantik atau keluarga muda dengan anak-anak pada suatu lingkungan yang modern, bersih dan aman, menunjukkan keluarga kaya. (Winarso 1999) menyatakan bahwa salah satu bagian penting dalam proses pengembangan lahan adalah kemampuan pengembang untuk menjual *image*. Untuk membentuk *image* ini pengembang akan menyiapkan fasilitas publik yang menarik; sekolah yang bagus, pusat perbelanjaan yang modern. Semua itu adalah cara promosi yang digunakan, karena keberadaan fasilitas tersebut akan memberikan gambaran bahwa kawasan perumahan yang dijual adalah kawasan yang terencana dengan baik, mempunyai standard yang tinggi dan fasilitas publik yang *exclusive*. Strategi seperti ini terbukti sangat efektif ketika ekonomi negara dalam keadaan sangat baik.

Namun pembangunan besar-besaran di kawasan Jabodetabek tersebut tiba-tiba menurun dan bahkan berhenti ketika krisis ekonomi melanda Indonesia di tahun 1997. Nilai rupiah jatuh terhadap dollar

Amerika hingga mencapai angka 20.000 Rupiah per 1 Dollar Amerika. Sebagaimana telah banyak ditulis, antara lain oleh Winarso dkk (2002), jumlah penduduk miskin di Indonesia tiba-tiba naik hingga mencapai angka yang mengkhawatirkan. Krisis ekonomi pada tahun 1997 tersebut telah menurunkan tingkat kesejahteraan masyarakat. Pada bulan Desember tahun 1998, tercatat bahwa jumlah penduduk miskin, di perkotaan dan di perdesaan mencapai angka 49,5 juta jiwa sekitar 24,23 persen dari total penduduk Indonesia saat itu, atau 27 juta orang lebih banyak dari penduduk miskin sebelum krisis. Angka tersebut dicapai hanya dalam waktu 18 bulan. Tercatat bahwa kenaikan penduduk miskin ini banyak terjadi di Jakarta, Yogyakarta dan Indonesia bagian Timur (Winarso dkk., 2001).

Dalam waktu sangat singkat, kesenjangan antara kaya dan miskin menjadi sangat lebar. Kesenjangan ini meningkatkan ketegangan diantara dua kelompok masyarakat yang tinggal di kawasan yang berbeda kualitas lingkungannya. Keadaan ini, bergabung dengan faktor ekonomi antara lain jatuhnya sistem perbankan di Indonesia, telah menimbulkan krisis sosial politik di Indonesia (Winarso dan Firman, 2002). Sebagai akibatnya, pasar properti komersial dan perumahan jatuh hingga ke dasar dan hampir tidak ada kegiatan sama sekali. Kerusuhan terjadi di Jakarta dan di beberapa kawasan perumahan baru, terutama di *mall*, dan pusat pertokoan dan berakibat pada jatuhnya rezim Suharto; keadaan yang mengejutkan seluruh dunia.

Dalam orasi ini, saya beragumen bahwa bentuk perencanaan pengembangan lahan yang memberikan kebebasan terlalu besar pada

sektor swasta untuk mendikte pembangunan, akan menyebabkan segregasi antara yang kaya dengan yang miskin, menyebabkan berkembangnya *social dualism*, yang tentu saja tidak mengikuti prinsip yang disebutkan dalam NUA.

Berdasarkan latar belakang di atas, pemaparan dalam orasi ini akan saya sampaikan dalam tujuh bagian. Setelah bagian pendahuluan ini, akan disampaikan debat teoritis mengenai perencanaan kota yang kapitalistik; dilanjutkan dengan gambaran pengembangan lahan yang terjadi saat ini di beberapa perkotaan di Indonesia terutama di Jabodetabek; selanjutnya disampaikan diskusi mengenai kemungkinan konflik dan pentingnya pengembangan lahan yang berpihak pada masyarakat miskin; konsep konsep yang telah dikembangkan untuk pengembangan lahan yang *pro poor*, dan di akhiri dengan kata penutup.

2. KRITIK TERHADAP PERENCANAAN KOTA YANG KAPITALISTIK

Pengembangan kota tidak bisa dipisahkan dari pengembangan lahan; *value added* yang bisa didapatkan dari pengembangan lahan sangat besar dan sangat berpengaruh pada ekonomi kota melalui sumbangan di sektor Bangunan dan Perdagangan, Hotel dan Restoran. Di Sydney misalnya, *property related business* dicanangkan sebagai salah satu penggerak pembangunan untuk mencapai visi tahun 2030 (City of Sydney, 2013). Di Jakarta, aktivitas pengembangan lahan formal yang dianalisis dari peta tutupan lahan citra satelit *Quickbird* 2009 pada Perda Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030 tercatat

sebesar 246.4246 km² atau sebesar 37,21 persen dari luas kota Jakarta, dengan *forward* dan *backward linkage*nya bisnis properti menjadi salah satu penggerak utama ekonomi kota.

Mengurangi peraturan, atau deregulasi, dan memberikan ruang yang besar pada partisipasi swasta dalam pembangunan perkotaan, bagi beberapa negara diyakini merupakan cara untuk meningkatkan kompetisi pasar dan akan menyebabkan lahan teralokasi secara efisien. Dalam perencanaan kota diperkenalkan juga jargon-jargon seperti "*city branding*", "*quality life style*". Jargon-jargon tersebut secara implisit mempertunjukkan fasilitas kota sebagai komoditi dan membuahkn ruang kota yang abstrak (Lefebvre, 1991). Sehingga dalam pengembangan lahan dikenal credo "*The highest and best use*"; merupakan credo yang selalu dipakai oleh pengembang swasta dan merupakan bahan utama dalam literatur di pendidikan real estat (lihat misalnya; *the Appraisal Institute*, 2001). Dikatakan bahwa: "...*market can be relied upon to coordinate the actions of individuals, provide incentives to individual action, and supply those goods and services that society wants, in the quantities it desires, at price it is willing to pay...*" (Heilbroner 1969, dikutip oleh Klosterman, 1985). Suatu konsepsualisasi berdasarkan ekonomi *neo-classic* dan sering disebut sebagai sistem kapitalisme. Kenyatannya, *supply* tidak selalu responsive kepada pada permintaan pasar, karena beberapa hal antara lain: pembatasan pembangunan yang terjadi karena adanya rencana kota; pemilik lahan tidak ingin menjual lahannya karena alasan tertentu (Monk S, 1991).

Beberapa riset yang menggunakan pendekatan neo klasik, seperti

ditunjukkan oleh Evans (1983), Wiltshaw (1985) and Neutze (1987), bahwa: 1) kemanfaatan non finansial yang diperoleh dari kepemilikan lahan bervariasi tergantung pada penggunaan lahan dan pemilik lahan; 2) Keputusan penggunaan lahan dan nilai lahan tergantung pada ekspektasi penggunaan lahan di masa depan dan keadaan pasar saat ini; 3) ketidakpastian keadaan di masa depan berakibat bervariasinya ekspektasi pemilik lahan dan semakin besar ketidakpastian masa depan semakin besar *gains* yang bisa didapatkan dari pengembangan yang berbeda (Neutze, 1987: 387).

Kritik pada sistem kapitalis sudah banyak didiskusikan oleh akademisi. Argumennya adalah perencanaan kota dalam sistem kapitalis hanya melayani kepentingan kaum borjuis; dan menyebabkan penggunaan ruang terbelah berdasarkan kelas-kelas antagonis (Harvey 1973, 1985; Castells 1977). Pengembangan kota merupakan refleksi dari moda produksi untuk mendapatkan keuntungan ekonomi sebesar-besarnya. Pengembangan kota selalu hanya melihat pada nilai tukar lahan dan menyebabkan suburbanisasi (Winarso, 2002). Model pengembangan seperti itu menyebabkan spekulasi pengembangan ril estat yang memisahkan yang kaya dari yang miskin dan memisahkan kaum miskin dari fasilitas yang baik. Fenomena ini menjadi perhatian skolar sebagaimana dikatakan oleh Fainstein and Fainstein (1979) “...*Class domination expresses itself in space most obviously in the greater amenities enjoyed by the rich than the poor...*”.

Pengembangan kota dalam moda produksi kapitalis sering dilihat sebagai cara modernisasi sebagaimana ditunjukkan dari brosur reklame

dan selebaran yang dibuat untuk “kota baru”, meniru langgam arsitektur Mediteran, Eropa atau Amerika. Los Angeles atau Beverly Hills sebagai cara untuk menarik pembeli yang hedonistis sebagaimana dikatakan oleh Giddens “...*The emergent social order of modernity is capitalistic in both its economic systems and its other institutions. The restless, mobile character of modernity is explained as an outcome of the investment-profit-investment cycle...*” (Giddens 1990: 11)

Kritik pada perencanaan yang kapitalistik juga diarahkan pada kegagalan perencanaan ini untuk membuat *mixed development* yang secara bersama dapat mengakomodasikan kepentingan masyarakat kaya dan miskin; keadaan ini menyebabkan yang kaya selalu dapat memaksakan preferensinya sebagaimana ungkapan berikut: “...*rich group can always enforce its preferences over a poor group because it has more resources to apply either to transport cost or obtaining land in whatever location it chooses...*” (Harvey 1973). Pengembangan kota tidak lain adalah gambaran akumulasi kapital yang memaksa terjadinya pengelompokan-pengelompokan berdasarkan relasi sosial dari moda produksi dan membuat segregasi sosial semakin terlihat, yang antara lain terlihat dari perbedaan harga lahan yang mencolok.

Sebagian skolar berpendapat bahwa faktor yang mempengaruhi harga lahan dan perumahan di tingkat lokal antara lain adalah perkembangan ekonomi lokal, kesempatan kerja, dan kualitas lingkungan (Evans 1983). Jika faktor-faktor itu muncul bersamaan dalam satu waktu dan tempat, maka kondisi monopolistik akan muncul dan harga akan dapat ditentukan secara independen dari harga produksi dan nilai

komoditi (Harvey, 1973). Dengan menyediakan infrastruktur yang berkualitas, dan kenyamanan lokasi seperti misalnya akses yang baik ke sekolah, pertokoan dan fasilitas lain seperti *sports centre*, klinik dan rumah sakit dan perkantoran, pengembangan lahan seperti ini akan mampu membuat keadaan monopoli harga muncul. Tentu saja ini memerlukan biaya tinggi yang hanya bisa dijangkau oleh kelompok yang kaya.

Kenyataan bahwa hanya sebagian orang yang mampu menikmati hasil pembangunan sebenarnya memisahkan hasil pembangunan ini dari orang miskin dan menyebabkan perasaan tak berdaya: "...*the feeling of powerlessness, dissatisfaction, distrust, and rejection of the prevailing wealth and power...*" (Knox, 1989) yang bisa disebabkan karena adanya ketidakseimbangan ruang dalam konstruksi ruang kota. Lebih jauh dikatakan bahwa ekspresi untuk mengatasi perasaan teralienasi ini akan bisa muncul dalam bentuk "*activism*" berupa bentuk-bentuk protes biasa hingga yang menggunakan kekerasan dan terorisme (Knox 1998).

Secara singkat, kritik pada perencanaan kota yang kapitalistik berpusat pada beberapa butir di bawah ini (Fainstein and Fainstein, 1976; Healey 1991; Foglesong, 1986; Harvey 1985):

- Pembangunan yang tidak merata karena pendekatan yang dilakukan tidak memperhitungkan dengan baik variasi permintaan pemakai dan variasi permintaan *investor*;
- Pengembangan kota menyebabkan pembangunan yang haus akan lahan dan berorientasi pada nilai tukar lahan menghasilkan suburbanisasi, spekulasi dalam ril estat, dan segregasi antar kaya miskin;
- Isolasi keruangan berdasarkan pada pendapatan dan kelompok

ras tertentu karena ada nilai monopoli lahan yang hanya dijangkau oleh kelompok kaya; dan

- Dominasi kelas yang menyebabkan kelompok miskin teralienasi dari fasilitas perkotaan yang layak.

3. PENGEMBANGAN LAHAN DAN PERUMAHAN DI INDONESIA

Pengembangan perkotaan hampir selalu didominasi oleh pembangunan perumahan dan fasilitas jasa komersial seperti pertokoan, perkantoran dan infrastruktur dasar yang pada dasarnya adalah pengembangan lahan; sering dikenal secara umum dengan istilah bisnis properti dalam pasar properti. Di Indonesia, pengembangan bisnis properti ini mulai marak ketika Indonesia mengalami "*economic boom*" di tahun 1980an. Pada tahun 1980an itu pasar uang Indonesia berkembang pesat dan menjadi salah satu sumber pendanaan yang sangat diperlukan untuk pengembangan lahan.

Bersama dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat, dan kebijakan deregulasi pada tahun 1980an, pasar perumahan formal meningkat sangat cepat. Pada saat itu kebijakan deregulasi yang terkenal dengan Pakto (Paket Oktober) bertujuan untuk meningkatkan *domestic saving*, meningkatkan alokasi sumber daya dan secara khusus untuk mengembangkan kerangka manajemen moneter melalui intervensi tidak langsung pada sektor keuangan (Hill, 1996). Kebijakan deregulasi yang paling penting adalah reformasi sektor keuangan dan perbankan pada tahun 1988. Kebijakan ini mendorong pertumbuhan perbankan dan

memungkinkan investasi luar negeri masuk ke Indonesia dan oleh karenanya mendorong kompetisi (Hill 1996:36). Hasilnya adalah sistem perbankan berkembang dan pesat sehingga antara Maret 1989 dan Juni 1993, tercatat bahwa jumlah bank swasta bertambah hampir dua kalinya, sementara bank pemerintah hanya berkembang sebesar 24 persen (Winarso dan Firman, 2002).

Sebagaimana telah banyak dipelajari (al; Firman, 2002; Winarso dan Firman, 2002), kebijakan deregulasi pada tahun itu telah mendorong industri perumahan berkembang sangat pesat dan mendorong pertumbuhan kota baru di pinggiran kota Jakarta. Winarso (2002), berpendapat bahwa bagi para developer saat itu, harga lahan yang murah lebih disenangi dari pada aksesibilitas ke pusat-pusat kegiatan; suatu pandangan yang berbeda dengan pengetahuan tradisonal mengenai pemilihan lokasi untuk pengembangan lahan.

Namun, perkembangan yang sangat pesat ini tidak dikelola dengan baik, yang pada akhirnya, sebagaimana telah kita ketahui dan rasakan bersama, krisis ekonomi melanda Indonesia di tahun 1997-1998 dan memporak-porandakan kondisi sosial politik Indonesia. Pengembangan lahan dan perumahan yang exesive ini disalahkan sebaga salah satu pemicu krisis moneter tersebut (Winarso dan Firman, 2002).

Apa yang mengejutkan dunia dan perlu selalu diingat adalah pengambil-alihan kekuasaan politik secara paksa, dimulai dengan demonstrasi mahasiswa di berbagai kota di Indonesia dan berkulminasi di Jakarta. Terjadi kerusuhan yang tidak pernah terkirakan sebelumnya. Suatu laporan menyatakan bahwa "...As we know the shooting and death of

several 'Trisakti University' students (on the 12th of May 1998) was followed by a row of amuck running, destroy, plunder and burning act to various buildings and private goods or public goods. The row of riot involved the people mass. Here are several categories of the, plunder and burning target destroy ..." ditulis di Jakarta pada tanggal 22 May 1989 (Volunteer Team for Humanity, 1998) Kerusuhan juga terjadi di beberapa kota baru di pinggiran kota Jakarta, terutama penjarahan di mall, pembakaran rumah dan pusat perbelanjaan. Dunia menyaksikan bahwa hasil dari demonstrasi dan kerusuhan itu adalah jatuhnya Presiden Suharto dan bisnis properti yang kebanyakan dimiliki oleh Sino-Indonesian (Department of Foreign Affairs and Trade, Australia, 1995; Hill 1996; Kusno 2000; Winarso and Firman, 2002), menjadi berantakan.

Sekarang setelah hampir 20 tahun sejak kejadian yang menyedihkan dan memalukan bangsa Indonesia tersebut. Industri properti sudah kembali bangkit. Tabel 1 di bawah ini menunjukkan kapitalisasi untuk projek komersial antara tahun 1999 hingga 2004, yang menunjukkan resiliensi bisnis ini.

Tabel 1:
Nilai Kapitalisasi proyek Properti Nasional 1999-2005 (Milliar Rupiah)

Project	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Cap. Value (Billion Rupiah)
Modern shopping centre, Jabotabek	1,469	2,756.09	4,484.3	9828	15937.9	21,368.02	19,363.63	75,206.94
Apartment, Jabotabek	271.15	797.95	915.89	1484	4064.58	7,909.72	11,859.84	27,303.13
Offices, Jabotabek	499.6	726.7	604.2	106.14	577.43	870.9	1,066.25	4,451.22
Housing, National	1993	3495	4037	7129	8708	11,571	1,5078	52,011
Shop houses, National	1,096	1,922	2220	3,938	5,582.5	6,364.05	7,812.15	28,934.7
Capitalisation	5,328.75	9,697.74	12,261.39	22,485.14	3,4870.41	48,083.69	55,179.87	187,906.99

Sumber: Winarso dkk., 2015

Saat ini, bisnis pengembangan lahan ini telah kembali normal dan menunjukkan kinerja yang tinggi. Kompas 4 September 2016, menulis bahwa sektor properti ini akan tetap tumbuh positif. Total kapitalisasi di sektor ini mencapai Rp 250,88 triliun (6 persen dari gabungan kapitalisasi di Bursa Efek Indonesia).

Tabel 2:

Nilai Kapitalisasi Proyek Properti Nasional
Tahun 2010 - 2011 dan Prediksi 2015 (Rp. Miliar)

No.	Nama Proyek	Gross Building Area (GBA) m ²	Tahun						Nilai Kapitalisasi (Rp.)
			2010	2011	2012P	2013P	2014P	2015P	
1	Proyek Pusat Perbelanjaan Jabodetabek	990.000	4.300	6.900	8.600	10.500	6.700	3.500	39.600.00
2	Proyek Pusat Perbelanjaan Daerah	1.084.333	9.864	9.166	4.500	3.500	3.800	2.500	32.530.00
3	Proyek Apartemen Jabodetabek	3.437.647	8.130	8.114	7.826	5.781	5.200	4.200	41.251.76
4	Proyek Apartemen Daerah	1.948.475	3.301	2.715	4.281	4.500	3.200	1.500	18.496.75
5	Proyek Parkir/toran Jabodetabek	3.167.857	8.200	10.800	8.150	6.500	6.800	4.500	44.350.00
6	Proyek Hotel (Nasional)	1.262.827	6.535	6.434	6.002	5.500	5.000	2.100	31.570.67
7	Proyek Perumahan (Nasional)	110.267.593	32.640	49.985	56.871	63.751	67.177	60.679	331.102.78
8	Proyek Ruko/Rukan (Nasional)	21.340.332	14.888	19.994	19.905	22.313	26.871	24.272	128.041.99
Kapitalisasi Proyek Properti Nasional (Rp. miliar)			89,658	113,407	116,136	122,345	123,148	103,250	667,944

Sumber: BI, 2015

Tabel 3:

Rekapitulasi Penjualan Rumah dan Nilai Transaksi Pasar
Perumahan Nasional Tahun 2010 - 2011 dan Prediksi Tahun 2012

Segmentasi Harga	Penjualan Rumah Baru (unit)			Nilai Transaksi (Rp. miliar)			% Kenaikan			
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	Unit Penjualan		Nilai Transaksi	
							2011	2012P	2011	2012P
RSH Segmen Bawah (< Rp.70 Juta)	128,700	130,000	150,000	8,315	9,100	11,250	1.0%	15.4%	9.4%	23.6%
Rumah Menengah Bawah (Rp 71 Juta - Rp200 Juta)	60,000	85,000	86,700	6,286	9,529	10,497	41.7%	2.0%	51.6%	10.2%
Rumah Menengah-Menengah (Rp.201 Juta -Rp.500Juta)	38,000	70,000	70,000	9,642	19,004	20,524	84.2%	0.0%	97.1%	8.0%
Rumah Menengah Atas (Rp. 501 Juta - Rp1.000 Juta)	13,400	18,000	19,800	5,733	8,241	9,790	34.3%	10.0%	43.7%	18.8%
Rumah Besar dan Mewah (>Rp. 1000 Juta)	3,328	4,800	5,200	2,664	4,111	4,810	44.2%	8.3%	54.3%	17.0%
Total	243,428	307,800	331,700	32,640	49,985	56,871	26.4%	7.8%	53.1%	13.8%

Sumber: BI, 2015

Data terakhir yang bisa didapatkan (Tabel 2 dan 3) di atas menunjukkan bahwa bisnis properti masih terus meningkat. Tabel penjualan rumah di atas menunjukkan bahwa penjualan rumah pada segmen bawah tidak hanya unitnya lebih banyak (karena lebih kecil) tetapi nilai transaksinya juga lebih besar; 11,2 Triliun Rupiah dibandingkan dengan penjualan rumah mewah sebesar 4,8 Triliun Rupiah di tahun 2012, diperkirakan transaksinya akan terus naik.

Selain pembangunan perumahan dan pengembangan lahan, praktek *land banking* juga dilakukan oleh pengembang di semua kota di Indonesia dengan jumlah yang spektakuler; *land banking* dilakukan karena harga lahan selalu meningkat. Tabel 4 di bawah ini menunjukkan kenaikan harga lahan di Jabodetabek hingga tahun 2015. Terlihat bahwa harga rata-rata naik 24 persen pertahun.

Tabel 4:

Perkembangan harga lahan di Jakarta dan sekitarnya

Wilayah	Persentase Kenaikan Harga Lahan				Rata-Rata
	(2010- 2011)	(2011-2012)	(2012-2013)	(2013-2014)	
DKI Jakarta	18,21%	21,01%	14,65%	10,85%	16,18%
Kota Tangerang	28,57%	22,22%	63,64%	27,78%	35,55%
Kota Tangerang Selatan	16,38%	18,52%	25,00%	22,00%	20,47%
Kota Bekasi	28,57%	23,33%	49,10%	19,34%	30,08%
Kota Depok	32,00%	51,52%	25,00%	40,00%	37,13%
Rata-rata Kenaikan Harga Lahan 2010-2014					24,54%

Sumber: Hasil analisis dari data survey perkembangan harga lahan di Jakarta dan sekitarnya oleh tim Bank Indonesia (2015)

Penelitian terakhir yang kami lakukan bekerjasama dengan Bank Indonesia di tahun 2016 dan diperkuat oleh penelitian oleh mahasiswa Magister PWK dalam rangka riset PUPT 2016 menunjukkan bahwa *land banking* yang dilakukan oleh pengembang swasta di Jabodetabek yang

tercatat di bursa efek telah mencapai angka 35.249,83 Ha (Winarso dkk, 2016; Kartiwa, 2016) suatu besaran yang fantastis, jika dibandingkan dengan luas kota Bandung yang hanya 16.000 Ha. Sementara itu berdasarkan laporan dari beberapa sumber dapat diketahui bahwa luas lantai *shopping center* yang ada di Jabodetabek (2016) adalah 10.359.867,89 m². Suatu peningkatan 35 kali dari keadaan tahun 2002 yang dilaporkan sebesar: 290.204 m², (Simanungkalit, 2002). Data-data tersebut menunjukkan bahwa pengembangan lahan dan perumahan di Indonesia mempunyai signifikansi yang besar dalam pengembangan kota.

4. PENGEMBANGAN KOTA BERORIENTASI PROFIT

Transformasi perkebunan karet dekat Kebayoran Baru pada tahun 1974, barangkali merupakan pembangunan perkotaan berorientasi profit yang pertama di Indonesia. Direncanakan dengan sangat bagus, perumahan mewah dengan *Cul de Sac*, dengan penjaga di pintu masuk kawasan telah berkembang menjadi area perumahan bagi orang kaya dikenal dengan nama perumahan Pondok Indah. Saat ini harga rumah dengan ukuran 600 m² yang ditawarkan di kawasan ini bisa mencapai 26 Milyar Rupiah (Rumah.com, 2016), sementara ketika awal dibangun rumah dengan ukuran hampir sama (500 m²) di kawasan itu pada tahun 1975 ditawarkan dengan harga 100 juta Rupiah (Winarso 1999).

Sementara itu *mall* di kawasan pondok Indah menjadi salah satu mall yang prestisius. Harga sewa satu ruangan di mall ini dapat mencapai lebih dari 100 US\$ per m²/bulan². *Mall* ini dikunjungi 12.000 sampai 150.000 orang perhari. Barang yang dijual di *mall-mall* seperti ini adalah barang-barang

bermerek terkenal yang tentu saja sangat mahal untuk memuaskan sifat sifat hedonism masyarakat kapitalistik.

Winarso (2002) menyatakan bahwa ketersediaan kapital yang besar di pasar dan mudahnya pengembang mendapatkan akses ke sumber dana ini menyebabkan kaum kapitalis mampu membangun pengembangan lahan skala besar, hingga mencapai 6000 ha. Pembangunan skala besar ini di satu sisi dapat mengurangi biaya per pembangunan properti per meter persegi karena adanya *economic of scale*, di sisi lain memungkinkan pengembang menangkap semua kenaikan nilai lahan yang naik karena konversi penggunaan lahan dari lahan pertanian menjadi lahan perkotaan. Dengan memanipulasi nilai tukar (*exchange value*); dan ini termasuk kenaikan nilai karena penggunaan lahan untuk fasilitas komersial dan fasilitas kenyamanan yang berstandard tinggi.

Archer (1977) mengatakan keuntungan dari pendekatan skala besar ini sbb:

- *Operates in a situation of minimum external cost and revenue because its cash cost and revenue will generally represent the full social cost and benefits of urban development*
 - *Can recover the full range of urban land values, including the high land values yielded by the business-use plots, and can recover the higher land value generated by good standard development and the provision of public amenities.*
 - *Allows the provision of adequate and appropriate land for open spaces and social uses.*
- 2 Harga sewa ruang di mall tidak di publish secara resmi, tetapi berdasar negosiasi langsung; namun dari berbagai sumber di web dapat diperkirakan harga sewa di Mall Pondok Indah berkisar antara 90 sampai 120 US\$ per m² per bulan.

- *Can be reasonably obliged to finance the construction of the infrastructure works necessary to provide fully serviced plots.*
- *Will carry out the main land development works itself and can negotiate the timely provision of public facilities by the relevant authorities and*
- *Can attach building development conditions to each building plot (by development covenant on title) as a means of controlling and co-ordinating the timing (and character) of building development of the estate, and to prevent speculative dealing in plots before building development.*

Setelah Pondok Indah, beberapa Kota Baru yang berorientasi profit ini bermunculan, sehingga di akhir tahun 1980an lebih dari 10 “kota baru” dengan area lebih dari 500 ha dibangun di Jabodetabek (Properti Indonesia, June 1995: 28). Konsep pengembangan lahan yang dipakai mirip dengan pengembangan di Amerika dalam arti seluruh proses, mulai dari ide, pemilihan lokasi dan pembangunan dilakukan oleh swasta tanpa keikutsertaan pemerintah. Salah satu kota baru yang saat ini telah berkembang pesat adalah Bumi Serpong Damai yang pada awalnya dikembangkan oleh pengembang yang sama dengan Pondok Indah. Tabel 5 menunjukkan jumlah pengembang dan luas lahannya di Jabodetabek sampai tahun 2016.

Tabel 5:

Pengelompokan proyek perumahan di Jabodetabek berdasarkan luas proyek.

Kategori Luas (ha)	Jumlah	Persentase Jumlah	Luas (ha)	Persentase Luas
≥50 s/d <200	42	53,84%	4363	9,88%
≥200 s/d <500	17	21,79%	4629,9	10,49%
≥500	20	25,64%	32876	74,47%
Total	78	100%	41868,9	100%

Sumber: Kartiwa, 2016

Bumi Serpong Damai (BSD) direncanakan untuk menampung jumlah penduduk sebanyak 600.000 orang pada lahan seluas 6000 hektar di tahun 2005, namun hingga tahun 2010 jumlah penduduk yang tercatat baru mencapai 160.000 orang, dengan area dikembangkan sekitar 2000 hektar, (Kompas, 2014) dengan jumlah rumah yang telah dibangun sebanyak kurang lebih 2500 unit.

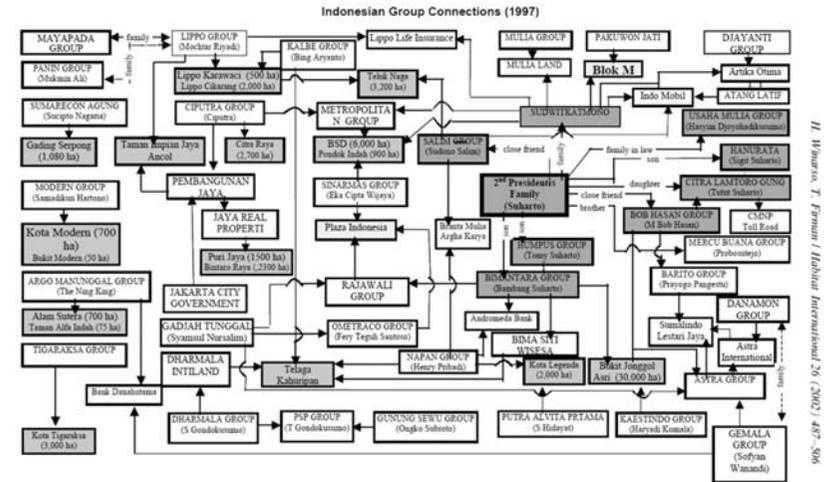
Penelitian yang dilakukan Winarso (2000) menunjukkan bahwa penduduk kota baru BSD kebanyakan adalah profesional yang bekerja di sektor swasta; mereka, menurut Leisch (2002) adalah segmen masyarakat berpendapatan menengah dan atas dari penduduk Indonesia dan kebanyakan adalah *Sino-Indonesian decendant*. Karakteristik pengembangan kota yang kapitalistik dan karakteristik penghuni seperti itu tidak hanya terdapat di BSD, tetapi juga di kota lain di Indonesia.

Pengembangan skala besar seperti BSD ini kemudian menjadi trend pengembangan lahan di Indonesia. Tidak hanya di sekitar Jakarta yang sudah mencapai angka lebih dari 50 pengembangan lahan diatas 50 hektar. Di Surabaya dibangun Citra *land* di atas lahan seluas 2.000 ha. Di Bandung di bangun Kota Baru Parahyangan di atas lahan seluas 1.250 ha, Di Lampung dibangun juga kota baru di atas lahan seluas 1.300 ha di Makasar dibangun Kota Tanjung Bunga diatas lahan 1.000 ha. Kota baru-kota baru ini dibangun dengan orientasi profit dan hanya untuk orang kaya yang tentu saja tidak sesuai dengan prinsip yang disebutkan dalam NUA.

Ukuran keberhasilan pengembang-pengembang tersebut jika untuk masuk pasar modal tentu adalah berapa besar *net profit* per tahunnya.

Menarik juga untuk dipelajari siapa saja pengembang skala besar yang bermain dalam pengembangan lahan, baik perumahan maupun jenis properti lain di Indonesia. Studi di tahun 2000 (Winarso, 2000) menunjukkan bahwa ada keterkaitan di antara pengembang-pengembang tersebut. Suatu laporan menyebutkan bahwa di tahun 1993, 204 dari 300 konglomerat papan atas di Indonesia adalah Sino-Indonesian yang mengontrol sekitar 80.1 persen asset (*Department of Foreign Affairs and Trade, Australia, 1995*). Keterkaitan group/perusahaan pengembang itu terjadi karena kepemilikan saham, menjadi direktur di beberapa group dan hubungan keluarga yang terjadi karena perkawinan ataupun karena keluarga kandung. Keterkaitan seperti ini dapat mengubah yang seharusnya competitor menjadi kolaborator yang memungkinkan “market share” dari tiap perusahaan di kelola bersama (*Department of Foreign Affairs and Trade, Australia, 1995*).

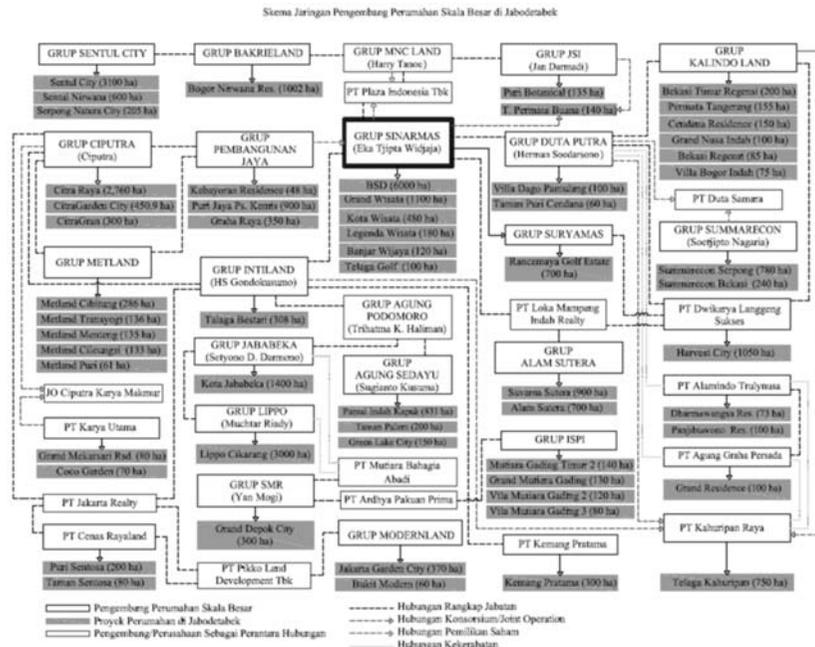
Skema keterkaitan antar perusahaan pengembang di bawah ini (Gambar 2), yang dibuat pada tahun 2000, menunjukkan bahwa hampir semua perusahaan mempunyai keterkaitan dengan keluarga mantan presiden Suharto. Dalam situasi negara yang tingkat korupsinya sangat besar pada saat itu, kedekatan pada *the first family* dapat membuka kemungkinan untuk mempengaruhi kebijakan dan keputusan yang berkaitan dengan pengembangan lahan.



Sumber: Winarso dan Firman 2002

Gambar 2: Keterkaitan antar perusahaan pengembang (1995)

Menjadi pertanyaan, apakah keterkaitan pengembang seperti ini masih terjadi pada saat sekarang? Penelitian Unggulan Perguruan Tinggi 2016 yang saat ini sedang saya lakukan menunjukkan bahwa masih ada keterkaitan diantara group perusahaan tersebut, namun pusatnya telah berubah. An an Kertiwa, mahasiswa magister yang melakukan studi untuk tesis dalam rangka PUPT, dengan sangat baik menunjukkan bahwa setelah lebih dari 15 tahun masa reformasi masih terlihat adanya keterkaitan antar perusahaan tersebut. (Gambar 2)



Sumber: Kartiwa 2016

Gambar 2: Keterkaitan antar perusahaan pengembang (2015)

Winarso (2001) menyatakan bahwa salah satu hal yang penting dalam pola kebiasaan pengembang adalah aktifitas informalnya; *lobby* merupakan kebiasaan yang dilakukan hampir oleh semua pebisnis di mana saja di dunia. Aktivitas informal dimulai sejak sangat awal, sejak pencarian lokasi untuk pengembangan lahan hingga pada waktu implementasi rencana melalui perijinan. Pengembang harus bisa meyakinkan pemerintah jika ada perubahan penggunaan lahan. Oleh karenanya kedekatan pada pemerintah atau politisi sangat penting. Ciputra dalam satu wawancara dengan majalah properti ternama pernah mengatakan bahwa:

“...kekuasaan bisa didapatkan melalui jalur politik, namun yang terbaik adalah melalui kinerja perusahaan...” (Ciputra sebagaimana dikatakan pada Supplement Properti Indonesia, November 1996e, p. 2).

Penggunaan pengaruh untuk pengembangan lahan melalui elite politisi bukan tidak dikenal di beberapa negara (Thirkell, 1994; Gilbert & Ward, 1985; Dunkerly, 1983; Durand-Lasserre, 1990; Rakodi, 1996; Batley, 1993; Baken & Van der Linden, 1993). Ciputra mengkonfirmasi bahwa kemungkinan itu ada karena pengembangan lahan adalah suatu bisnis yang besar biayanya, dan tentunya lobi-lobi yang dilakukan memerlukan biaya yang besar pula.

Untuk membiayai semua itu diperlukan kepastian bahwa pengembangan lahan yang dilakukan akan menghasilkan profit yang besar. Sebagai contoh misalnya harga lahan di Alam Sutera saat ini telah mencapai 23 juta per m², peningkatan sebesar 600 persen dalam waktu 6 tahun atau rata rata sebesar 100 persen pertahun (Kompas, 2015). Suatu peningkatan yang fantastic, dan hanya dapat dijangkau oleh masyarakat kaya saja. Jelas pengembangan kota baru seperti ini adalah pengembangan kota yang berorientasi profit.

5. POTENSI KONFLIK DAN PENTINGNYA KEHADIRAN NEGARA

Konflik dalam masyarakat perkotaan di dunia ini bukan suatu fenomena yang baru. Knox (1989) menyatakan bahwa: “... The “group” involved in such conflict area themselves a product of the deferential wealth, power and prestige derived from people’s position in the occupational structure- a

position which is in part determined by ethnic status." Kota-kota seperti London dan Los Angeles mengalami konflik masyarakat seperti itu (Sear, 2002). Pada tahun 2005, Paris juga mengalami konflik di antara masyarakatnya dan bahkan bertahan hingga lebih dari 10 minggu (Smitnovm, 2005; Naughton and Agencies 2005). Konflik yang terjadi karena perbedaan kualitas ruang kota, kebanyakan berakar dari keinginan untuk memaksimalkan eksternalitas dari kehidupan perkotaan (Knox, 1998). Masyarakat cenderung untuk mencari eksternalitas positif dan meniadakan eksternalitas negatif untuk mendapatkan keuntungan yang lebih besar (Harvey, 1973).

Dalam konteks pengembangan lahan di Jakarta, dan di beberapa kota besar di Indonesia, perencanaan kota yang kapitalistik yang mengarah pada akumulasi kapital, menyebabkan pembangunan yang tidak merata dan *enclave* dengan fasilitas yang mahal, sekolah swasta yang mahal, rumah sakit yang eksklusif, yang hanya dapat dinikmati orang yang kaya. Pengembangan lahan seperti ini mendorong kaum pekerja kelas bawah tinggal dipinggiran kawasan yang dibangun dalam rumah-rumah sewa kecil yang kumuh.

Pengembangan lahan skala besar juga menyebabkan terbentuknya pusat-pusat baru di luar kota induknya dengan menyediakan perkantoran, *shopping centres* dan fasilitas umum yang lain. Pusat-pusat baru ini bisa menjadi pesaing terhadap daya tarik pusat kota induk, namun juga bisa menjadi *sprawl* dan mendorong timbulnya *peri-urban region* (Hudalah, dkk, 2007; Winarso dkk, 2015; Winarso dan Firman, 2002). Penyediaan fasilitas seperti itu memang akan dapat mengurangi

jumlah perjalanan ke kota induk karena biasanya hanya kepala keluarga saja yang harus bekerja di kota induk, sementara anggota keluarga telah mendapatkan semua fasilitasnya di kota baru. (Winarso, 2002) namun demikian hanya orang kaya saja yang mampu membayar biaya perjalanan dan fasilitas dalam kota baru tersebut. Sementara kebanyakan orang miskin harus menanggung eksternalitas negatif yang terjadi karena pembangunan yang tidak merata, seperti kemacetan dan polusi.

Pembangunan seperti ini, sebagaimana dikatakan oleh Firman (2003) telah memperkuat terjadinya segregasi spasial. Tidak hanya di luar kota baru tetapi juga di dalam kota barunya. "...where there have been segregation in which the upper middle class and the lower upper class occupy a part of the area which is exclusively designed to the highest security possible...". Dan oleh karenanya menjadi potensi untuk konflik sebagaimana dikatakan oleh Jhonston (1984, dikutip oleh Knox, 1987): "...Because changes to the urban fabric introduce new source of positive and negative externalities, they are potential generators of local conflicts. [...] Alterations in land use are needed if investor are to achieve profits, and if the losers in the conflict over changes are the less affluent, then the price paid for those changes is substantially carried out by them. Local conflicts are part of the general contest between classes within capitalist society..." Dalam kasus ketika yang kalah adalah mereka yang tidak mempunyai akses pada hukum (pengacara), maka yang terjadi adalah aksi-aksi kekerasan.

Keadaan seperti itulah yang terjadi sebelum krisis ekonomi tahun 1988; dan jatuhnya ekonomi Indonesia yang tiba-tiba pada saat itu kelihatannya merupakan pemicu konflik yang sebenarnya sudah ada

akibat pembangunan perumahan yang tertutup. Sekarang, 16 tahun setelah krisis, walaupun sudah ada perubahan dalam perencanaan fisik, namun pengembangan lahan skala besar yang ada di Indonesia masih dipengaruhi cara berpikir yang kapitalistik, karenanya dikhawatirkan perencanaan kota seperti ini menumpuk bahan bakar untuk terjadinya konflik sosial. Ketika di pengembangan lahan skala besar satu *cluster* yang terdiri dari 100 rumah seharga lebih dari 10 Milyar Rupiah per unit dapat terjual dalam waktu satu tahun, masyarakat miskin masih “*struggling*” untuk mendapat “*shelter*” untuk hidup, yang tentunya tidak akan didapatkan di dalam kawasan pengembangan skala besar tersebut.

Contoh dari potensi konflik dapat terlihat oleh adanya preman meminta uang dengan jumlah tidak wajar (hingga jutaan Rupiah) pada warga perumahan yang sedang membangun dengan kedok sumbangan untuk ormas tertentu (Merdeka.com. 2016). Juga ada laporan mengenai pemblokiran jalan ke perumahan mahal oleh sekelompok orang. Keadaan seperti ini membuat perasaan aman beberapa kawasan perumahan menjadi terganggu.

Dalam keadaan inilah kehadiran negara sangat diperlukan, intervensi melalui perencanaan yang baik sangat penting. Negara semestinya memprioritaskan pengembangan kota yang “*pro poor*”. Negara harus mampu mengendalikan pembangunan sebagaimana dikatakan oleh Hall (1974): “...*the negative powers of control would be needed merely to control the minority development that would still be carried out by private agencies...*”. Negara mesti bertanggungjawab untuk melindungi segenap warga dari kekerasan dan invasi kelompok kelompok tertentu.

Negara, melalui perencanaan yang baik, perlu mengatasi persoalan persoalan akibat eksternalitas negative dan membantu “*the poor*” untuk dapat hidup dan mendapatkan ruang yang layak di kawasan pengembangan lahan untuk orang kaya tersebut. Oleh karenanya negara harus mampu:

“1) help to stabilise or otherwise rather erratic economic and social by acting as a “crisis Manager”; 2) strive to create the conditions for “balanced growth” and smooth process of accumulation; 3) contain civil strife and factional struggles by repression (police power), cooptation (buying off politically or economically), or integration (trying to harmonize the demand of warring classes or action. (Harvey 1985).

Dengan kata lain Negara harus mampu membuat kesetimbangan dalam pembangunan dan pengembangan lahan sehingga tidak hanya menguntungkan yang kaya saja, tetapi juga memberikan ruang yang cukup untuk mengangkat harkat dan martabat masyarakat yang belum beruntung.

6. PENGEMBANGAN LAHAN DAN PERUMAHAN YANG BERPIHAK PADA MASYARAKAT MISKIN

Pengembangan lahan dan perumahan skala besar yang berpihak pada masyarakat miskin memberikan kesempatan pada masyarakat miskin berpartisipasi dan mendapatkan kesempatan yang sama untuk mempergunakan ruang yang dibangun. Seharusnya ada bagian di dalam kawasan “kota baru” yang dikembangkan tersebut ruang bagi masyarakat miskin yang bekerja di dalamnya.

KK Perencanaan dan Perancangan Kota pada tahun 2008 dan 2009 dengan dana penelitian dari ITB, mengembangkan konsep UDEVELOP (*Urban Development Through Local Partneship*) yang pada dasarnya adalah konsep pengembangan lahan dan perumahan dalam skala kecil yang memihak pada masyarakat miskin.

Konsep dasar Udevelop ini adalah perbaikan kawasan kumuh tanpa menggusur dan menggunakan dana komersial. Bagian penting dari konsep Udevelop adalah konsep pembiayaan dan manajemen asset, yang tentunya akan sangat berkaitan erat dengan *bankability* dari masyarakat miskin yang tinggal di kawasan kumuh tersebut.

Telah diakui juga bahwa permukiman kumuh di negara-negara berkembang terjadi karena urbanisasi berlebih yang disebabkan oleh migrasi penduduk ke perkotaan ataupun karena transformasi kawasan perdesaan menjadi perkotaan akibat pengembangan lahan (al: Wakely, 1986; Turner, 1976; UN Habitat, 2003; Winarso dan Saptono, 2008). Walaupun beberapa kota masih menganggap permukiman kumuh adalah penyakit untuk pertumbuhan kota, namun sebagian besar telah memahami bahwa pemukiman kumuh dan *squatter* ini juga membawa keuntungan sosial dan ekonomi yang tidak sedikit. Kenyataan tersebut telah menjadi perhatian beberapa akademisi yang ingin mengajukan alternatif perbaikan kawasan kumuh dan *squatter* (Hardoy and Satterwhite, 1986; Turner, 1976; Macoloo, 1994;).

Telah banyak diketahui pula bahwa persoalan dasar mengapa masyarakat miskin tidak *bankable* adalah karena adanya 5 kelemahan mendasar yaitu³:

- 1) *Character*. Karakter dasar dari masyarakat berpendapatan rendah ini adalah pendapatan yang tidak menentu dan jumlah yang diterimanya pun kecil. Namun demikian disepakati juga bahwa sebenarnya masyarakat miskin ini juga mempunyai kemampuan yang jika dikembangkan akan mendorong mereka mampu meningkatkan pendapatannya (misal: Turner, 1976)
- 2) *Capacity*. Kapasitas masyarakat miskin yang sangat rendah untuk dapat meningkatkan pendapatannya sendiri tanpa bantuan dari luar dirinya. Kapasitas yang rendah ini menyebabkan mereka tidak mampu membayar pinjaman.
- 3) *Capital*. Kapital atau modal yang dimiliki oleh masyarakat miskin sangat kecil. Mereka tidak mempunyai cukup modal, baik dalam bentuk aset benda ataupun uang yang dapat dipakai untuk memberikan *down payment* jika harus meminjam uang dari bank.
- 4) *Collateral*. Masyarakat miskin tidak mampu memberikan jaminan apapun jika harus meminjam uang di bank. Aset yang sangat rendah menyebabkan mereka tidak mempunyai kemampuan untuk memberikan jaminan.
- 5) *Condition*. Kondisi perekonomian lokal maupun nasional akan sangat berpengaruh pada *livelihood* masyarakat miskin (Winarso dkk, 2001; Moser, 1996, 1998; Meikle and Bannister, 2003) sehingga jika ada perubahan tingkat bunga, masyarakat miskin akan sangat terpengaruh hidupnya, terutama jika mereka harus meminjam uang dari bank.

Konsep Udevelop mencoba mengatasi kelemahan 5C tersebut

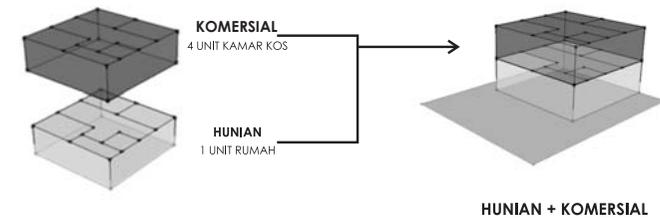
³ Istilah yang digunakan adalah 5C: *Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*. Istilah ini dipinjam dari hasil diskusi di UN Habitat di Jakarta tahun 2008.

berdasarkan pengalaman perbaikan permukiman kumuh yang pernah dilaksanakan di Indonesia dan di Negara lain. Di bawah ini akan disampaikan konsep penyelesaiannya.

A. Konsep pembiayaan

Selama ini perbaikan kawasan kumuh selalu bersandar pada dana yang dipunyai oleh pemerintah, padahal dana pemerintah terbatas. Sementara itu sebenarnya tersedia dana komersial yang sangat besar yang sering dipakai oleh swasta. Konsep pembiayaan perbaikan kawasan kumuh ini didasari pada konsep *bankability* pembangunan perumahan yang biasa dipakai oleh pengembang swasta.

Sebagai suatu ilustrasi dapat disampaikan sebagai berikut: Jika satu kamar di sekita ITB dapat disewakan dengan harga 1,5 juta Rupiah sebulan, (tempat-Kost.com, 2016) maka jika si Ali yang tinggal dikawasan kumuh sekitar ITB mempunyai 4 kamar yang dapat disewakan, Ali akan mampu mendapatkan 6 juta Rupiah perbulan. Jika 5 juta Rupiah dari 6 juta Rupiah itu dipakai untuk membayar cicilan pinjaman di bank untuk masa pinjam 20 tahun maka, dengan bunga 10 persen setahun si Ali akan mendapat pinjaman sebesar 400 juta Rupiah. Uang sebesar itu tentu bisa untuk membangun rumah sederhana apalagi jika ada bantuan *down payment* dari sumber dana lain. Selain dari itu Ali akan mendapatkan tambahan pendapatan 1 juta Rupiah perbulan.(Gambar 3)



Gambar 3: Ilustrasi konsep rumah produksi.

Untuk menjadikan perhitungan itu dapat dilakukan memang diperlukan beberapa kondisi yang jika dilihat dari 5 C seperti disebutkan di atas dapat disampaikan sebagai berikut: 1) Ada jaminan bahwa Ali bisa mengembalikan uang tepat waktu, atau tidak ada *default*. Untuk ini diperlukan: *Collateral* dan atau penjamin; 2) Diperlukan juga peningkatan Kapasitas keuangan Ali supaya bisa membayar pemeliharaan rumah selama 20 tahun; 3) Ali juga memerlukan modal awal atau Capital untuk dapat memulai pembangunan rumahnya.; 4) Ali juga memerlukan kolateral untuk jaminan jika terjadi default.

Konsep Udevelop mencoba mengatasi ke empat aspek itu dengan cara sebagai berikut.

1. Meningkatkan kepastian pendapatan masyarakat miskin dengan memberikan *income generating activities*, yang dalam kasus ini adalah dengan membangun kamar sewa di rumah yang akan dibangun untuk mereka.
2. Dengan rumah yang mempunyai 3 kamar yang dapat disewakan maka kapasitas keuangan peserta proyek udevelop akan dapat ditingkatkan.
3. Modal awal yang diperlukan dalam konsep udevelop dikumpul-

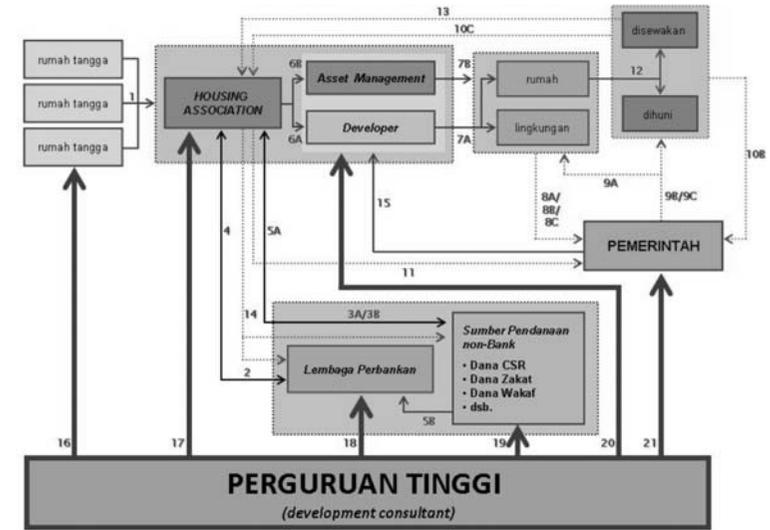
kan dari pemerintah ataupun dana CSR (*Corporate Social Responsibility*) dari beberapa perusahaan yang bermitra

- Demikian juga collateral dapat diberikan dalam bentuk *underwriter* dari perusahaan yang menjaminkan dana CSR nya. Dalam kasus pengembangan properti biasa, sebenarnya dana CSR ini adalah dana investasi perusahaan yang akan kembali pada tahun ke 8 atau 9.

Perhitungan sederhana tersebut adalah untuk satu rumah; akan lebih menguntungkan jika perhitungannya adalah untuk satu kawasan dalam pengembangan lahan sebagai PUD (*Planned Unit Development*). Berdasarkan konsep di atas maka dana bagi perbaikan kumuh direncanakan berasal dari berbagai sumber, antara lain: 1) **Pemerintah**: Memerbaiki sarana dan prasarana umum (PSU) yang berada di kawasan Tamansari dan sekitarnya. Dana bagi pembangunan/perbaikan PSU merupakan dana hibah (*grant*); 2) **Lembaga perbankan dan lembaga pendanaan non-bank**: Membangun bangunan yang dipergunakan bagi hunian dan unit usaha (kost-kostan). Dana yang dipergunakan merupakan dana/pinjaman berbentuk KPR (kredit kepemilikan rumah).

B. Konsep organisasi dan kemitraan

Pembangunan rumah ini akan menjadi lebih “murah” jika dilakukan secara kelompok, sehingga akan didapat *economic of scale* yang memadai. Udevelop, oleh karenanya mengusulkan perbaikan kawasan kumuh dengan cara dibuat organisasi peserta dalam bentuk *Housing Association* sebagaimana gambar 4 di bawah ini (lihat juga: Lazano, Eduardo E., 1990).



Gambar ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Rumah tangga dikumpulkan dan membentuk organisasi dengan bantuan dari ITB (1)
- Organisasi yang dibentuk disebut sebagai Housing Association (HA)
- HA sebagai badan hukum dapat meminjam uang ke lembaga perbankan (2) dan mendapat bantuan dari lembaga non bank (3A,3B) misalnya dari CSR, Wakaf, Zakat dsb.
- HA yang telah mempunyai dana dari Bank (4) dan non bank (5) akan dapat menyewa pengembang dan asset manager untuk nantinya mengelola property, lingkungan yang dikembangkan.
- Pengembang membangun rumah dan lingkungan (7A), sementara asset manager mengelola asset yang terbangun setelah pembangunan oleh pengembang selesai (7B)
- Pengembang membangun rumah untuk dihuni dan kamar-kamar untuk disewakan (12) sebagai aktifitas yang mendatangkan pendapatan
- Pemerintah sebagai enabler membantu pelaksanaan tersebut dengan cara mempercepat perijinan dan menyiapkan peraturan-peraturan.
- Perguruan Tinggi ITB sebagai Katalisator membantu menemukan semua stakeholders dan bertindak sebagai lembaga independen yang mengawasi jalannya organisasi (16,17,18,19,20,21)

7. PENUTUP

Tujuan utama dari makalah orasi ini adalah, **Pertama:** untuk menunjukkan bahwa pembangunan kota yang kapitalistik mempunyai potensi menimbulkan konflik sosial di antara masyarakat perkotaan, potensi yang terjadi karena adanya perbedaan kelas yang antagonistik dalam menggunakan ruang kota. Pengembangan lahan skala besar yang hanya mengakomodasikan kepentingan kelas borjuis hanya karena masyarakat miskin tidak bisa membeli rumah dan fasilitas yang disediakan.

Pengembangan seperti ini, dalam satu kota akan menimbulkan kantong-kantong perumahan yang tertutup dan hanya akan membebani sistem transportasi di luar kantong tersebut pada waktu pagi dan sore hari ketika pemukimnya pergi dan pulang kantor. Dalam satu kawasan yang lebih besar pengembangan lahan seperti ini tidak saja menyebabkan *sprawl* dan mengkonversi lahan hijau menjadi urban, tetapi juga menyebabkan eksternalitas negatif berupa kemacetan dan polusi yang besar yang harus dibayar mahal oleh orang miskin yang tinggal dipinggiran kantong-kantong pengembangan lahan tersebut.

Kedua: makalah ini juga menunjukkan bahwa sektor properti berkembang pesat dan merupakan bagian yang penting dalam pengembangan kota. Pengembangan perumahan juga memberikan andil dalam penyediaan perumahan, walaupun sangat terbatas hanya untuk orang kaya. Pengembangan lahan skala besar yang ada masih berdasar pada cara pandang yang kapitalistik, yang melihat pengembangan lahan hanyalah cara untuk mendapatkan keuntungan finansial sebesar-besarnya.

Ketiga: untuk menunjukkan bahwa sebenarnya ada cara untuk mengatasi cara pandang yang kapitalistik menjadi cara pandang yang *social-capitalism*, yaitu menggunakan cara-cara komersial, namun mengajak dan sekaligus memberi kesempatan bagi masyarakat miskin untuk berpartisipasi.

Apabila cara yang diusulkan dapat diakomodasi dalam pengembangan lahan skala besar dalam bentuk *cluster*, yang dibangun dekat tempat kerja sebagai *cluster* yang memberikan rumah sewa bagi pekerja di “kota baru” yang dibangun, niscaya potensi konflik sosial akan bisa diredam, sehingga terjadi situasi *win-win*; dan 3 prinsip dari *the New Urban Agenda*: (a) *Leave no one behind*, (b) *Sustainable and inclusive urban economies*, dan (c) *Environmental sustainability* dapat tercapai. Untuk ini memang diperlukan semangat sosialistik dan tentu kehadiran negara dalam bentuk peraturan dan arahan pembangunan yang lebih baik yang memungkinkan *mixed development* di pengembangan lahan skala besar.

8. UCAPAN TERIMA KASIH

Pertama-tama saya memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT, atas segala karuniaNya yang telah dilimpahkan hingga saya dapat mencapai gelar Guru Besar ini. Saya sangat menyadari bahwa pencapaian ini tentu tidak tanpa bantuan dari banyak pihak, untuk itu dengan rendah dan sepuh hati saya mengucapkan terima kasih yang tak terhingga pada:

Pertama, para Promotor dan pemberi rekomendasi yaitu Prof. Emeritus Djoko Sujarto, Prof. Tommy Firman, Prof. B. Kombaitan, Prof.

Widjaya Mertokusumo (dekan SAPPK), Prof. Enri Damanhuri, (FTSL ITB); Prof. Bakti Setiawan (UGM); Prof. Gerald Linden (Groningen); Prof. Chris Silver (Florida), Kedua, Senat, dan Rektorat ITB dan FGB yang telah memproses dan merekomendasikan usulan Guru Besar atas nama saya. Ketiga, kolega pengajar mulai dari para senior, Prof. W. J. Waworoentoe, Alm. Prof. Soegijanto Soegijoko, Prof. Djoko Sujarto, Prof. Budhy Tjahjati S. S., Alm. Prof. Bambang B. Soedjito, Prof. Kusbiantoro, Alm. Ir. Suwarjoko Warpani, MTCP, Dr. Myra P. Gunawan, Alm. Ir. Mochtarram K., M.Sc., juga kepada kolega dosen seangkatan maupun yang muda. Kepada tenaga akademik, asisten dan mahasiswa di Prodi PWK SAPPK ITB atas dukungan dan bantuan baik langsung maupun tidak langsung. Ke empat Kepada seluruh anggota KK Perencanaan dan Perancangan Kota baik dosen maupun asisten yang telah membantu saya mengembangkan keahlian melalui riset dan publikasi.

Ucapan terima kasih saya sampaikan secara khusus kepada ayah dan ibu saya, Alm. Prof. Drs. Iman Soetiknjo; dan Almarhumah Dra, Soewarti Iman Soetiknjo, karena kasih sayang yang tiada henti, semangat yang terus dipompakan dan contoh kehidupan keluarga yang diberikan; untuk mereka berdua capaian ini saya persembahkan. Kepada kakak saya Ir. Haryo Soetendro M.Sc., DIC, yang menjadi tempat *curhat* dan tempat saya meminta bantuan; adik saya Almarhumah dr Kismardhani Ronny Naning M.Sc., S.,PK(K). yang selalu menjaga ibu saya dan menjadikan contoh bagaimana seorang anak seharusnya menyayangi dan menjaga ibunya; Ir. Kis Indratmi Arnscheidt M.Arch, MA; yang selalu membantu dalam segala hal hingga masalah akademik, ucapan terima kasih yang tak

terhingga saya sampaikan kepada mereka.

Terima kasih, sebenarnya tidak cukup untuk saya katakan kepada Amenda Muis SE, istri saya dan anak anak, Rio, Laras dan Adhi. Karena merekalah maka semangat untuk terus maju dan mencapai gelar Guru Besar ini tidak pernah padam. Secara khusus ingin saya sampaikan bahwa gelar Guru Besar ini tidak pernah akan tercapai tanpa doa dan dorongan dari istri saya, mulai dari awal berkeluarga dan terutama ketika menghadapi masa sulit di London.

Akhirnya kepada Ketua, Sekretaris dan seluruh anggota FGB ITB yang saya mulyakan, saya ucapkan terima kasih sebesar-besarnya atas semua fasilitas dan kesempatan yang disediakan sehingga saya berkesempatan pidato pada hari ini.

Sekian dan Terima kasih.

Wassalamu'alaikum W.W

DAFTAR PUSTAKA

- Amin, A (2015) Preman berkedok ormas minta uang ke warga yang bangun rumah, MERDEKA.COM » PERISTIWA dari <http://www.merdeka.com/peristiwa/video-preman-berkedok-ormas-minta-uang-ke-warga-yang-bangun-rumah.html>
- Archer, RW., (1977), "The Theory and Practice of Large-scale Urban Development" in Royal Australian Planning Institute Journal, Vol.15, No.2. pp 67–72
- Baken, R.J. and Van der Linden., (1993), "'Getting the Incentive Right' ;

- Banking on the Formal Private Sector – A Critique of World Bank Thinking On Low-Income Housing Delivery in Third World Cities” in *Third World Planning Review*, Vol.15. pp. 1–22.
- Batley, R., (1993), " Political control of urban planning and management" in Devas, N., and Rakodi, C., Eds., (*Managing Fast Growing Cities: New Approaches to Urban Planning and Management in the Developing World*, Longman Scientific & Technical, Singapore
- Castells, M., (1977), *the Urban Question: A Marxist Approach*” The MIT Press, Cambridge, Mass.
- City of Sydney (2013) *Sydney 2030: Economic Development Strategy. Sydney Economy: global city, local action*
- Corden, C., (1977), *Planned Cities, New Towns in Britain and America*, Sage Publication, London.
- Cybriwsky R and Ford, LR (2001), “City Profile: Jakarta” in *Cities* Vol. 18. No. 3, pp 199-200
- Department of Foreign Affairs and Trade, Australia, (1995), *Overseas Chinese Business Networks in Asia*, AGPS Press, Melbourne.
- Dunkerly, HB., Ed. (1983), *Urban Land Policy; Issues and Opportunities*, Oxford University Press, Oxford
- Durand-Lasserve, A., (1990), “Articulation Between Formal and Informal Land Markets in Cities in Developing Countries: Issue and Trends” in Barros, P., and Van der Linden, J., Eds.. *The Transformation of Land Supply System in Third World Cities*, Avebury, Aldershot.
- Evans, AW., (1983), “The Determination of Price”, in *Urban Studies*, Vol. 20, pp. 119-129.

- Fainstein, N., and Fainstein, S., (1979). “New Debates in Urban Planning: the Impact of Marxist Theory within the Unites States” in *The International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 3., No 3.,
- Firman, T., (2002), “Urban Development in Indonesia, 1990-2001: from the boom to early reform era through the crisis”, in *Habitat International*, Vol. 26, pp 229-249
- Firman, T., (2003), *New town Development in Jakarta Metropolitan Region: a perspective of spatial Segregation*, in *Habitat International*
- Foglesong, R.E., (1986), *Planning the Capitalist City*, Princeton University Press.
- Giddens, A., (1990), *the Consequences of Modernity*, Polity Press: Cambridge
- Gilbert, A and Ward, P, (1985), *Housing, the State and the Poor, Policy and Practice in Three American Cities*, Cambridge University Press, Cambridge.
- Hall, P., (1974) *Urban and Regional Planning*. Penguin, pp 123
- Hardoy and Satterthwaite (1986) “Shelter, Infrastructure and Services in Third World Cities”, in Wakely (1986) *Housing in Development: Policies, Programs and Support*, Paper on the implementation of a support policy for housing provision, Development Planning Unit, London
- Harvey, D., (1973), *Social Justice and the City*, Arnold, London.
- Harvey, D., (1985) *The Urbanisation of Capital*, Johns Hopkins niversity Press, pp 165- 185

Healey, P., (1991), "Model of the Development Process: A Review" in *Journal of Property Research*, Vol. 8, No. 3, pp. 219–238.

Heilbroner, R L., (1969) *The Worldly Philosopher*, Simon and Schuster, New York, in Klosterman, R.E., (1985), " Arguments for and Against Planning" in *Town Planning Review*, Vol. 56, No 1., pp 5-20

Hill, H., (1996), *the Indonesian Economy since 1966*, Cambridge University Press, Hong Kong.

Hudalah, D., Winarso, H and Wortjer, J. (2007), "Peri-urbanization in East Asia: A new challenge for planning?" In *International Development Planning Review*, 2007

Johnston, R.J., (1984) "Marxist political economy, the state, and political geography, *Progress in Human Geography*, 8, 473-92

Kartiwa, A (2016). "Karakteristik Jaringan Perusahaan Properti di Jabodetabek" Master Tesis, tidak dipublikasikan, PM-PWK ITB.

Knox, P., (1989), *Urban Social Geography an Introduction*, Second Edition, Longman Scientific & Technical, New York

Kompas (2015) *Harga Lahan di Alam Sutera Tembus Rp 23 Juta Per Meter Persegi*, dari <http://properti.kompas.com/read/>

Kompas, (2014), *BSD Dorong Properti Komersial hingga Tiga Kali Lipat* dari <http://properti.kompas.com/read/2014/03/10/1746257/BSD.Dorong.Proprieti.Komersil.Hingga.Tiga.Kali.Lipat>.

Kusno, A (2000), *Behind the Postcolonial: Architecture, urban space and political cultures in Indonesia*, Routledge, London.

Lazano, Eduardo E. (1990), *Community Design and the Culture of the City*, Cambridge University Press, Cambridge

Lefebvre, H., (1991), "Production of Space" in Jen Jack Gieseking, William Mangold, Cindi Katz, Setha Low, Susan Saegert (2014) "The People, Place, and Space Reader" , Routledge, New York

Leisch, H., (2002) "Gated Community in Indonesia". *Cities* 19 (5), pp 341 - 350

Macoloo (1994) "The Changing Nature of Financing Low-Income Urban Housing Development in Kenya", *Housing Studies*, Vol 9 No 2, pg. 281

Monk, S., (1991). *Planning, Land Supply and House Prices - the National and Regional Figure*; University of Cambridge, Dept. of Land Economy, University of Cambridge, Cambridge.

Naughton, P., and Agencies., (2005). "Shots fired at Paris riot police" in *Times online*. Available at <http://www.timesonline.co.uk/article/0,,13509-1855955,00.html>

Neutze, M., (1987), "The Supply of land for A Particular Use", in *Urban Studies*, Vol. 24, pp. 379–388.

Payne, G., (1990), *Informal Housing and Land Subdivision in Third World Cities: A review of the Literature*, Centre for Development and Environmental Planning (CENDEP), Oxford.

Properti Indonesia (1995) "Boom Kota Baru Di Pinggiran Jakarta" (New Towns Boom in Jakarta's Fringe Areas), *Properti Indonesia*, June 1995, pp. 27–28.

Properti Indonesia (1996) "Kiat Menjadi Conglomerat Properti" (How to become Property Conglomerate), *Suplement, Properti Indonesia*, November 1996

Rakodi, C., (1996), "Urban Land Policy in Zimbabwe", in *Environmental*

and Planning A, Vol. 28, pp. 1553–574.

Rodwin, L, (1958) *the British New Towns: Policy, Problems and Implications*. Harvard University Press, Cambridge.

Rumah.com(2016) diunduh dari http://www.rumah.com/properti-jual?limit=20®ion_code=IDJK&area_code%5B%5D=IDJK03043&district_code=IDJK03&market=residential&property_type_code%5B%5D=BUNG&property_type=B

Sear, D.O., (2002), “Assessment of Interracial/Interethnic Conflict in Los Angeles” Paper for Centre for Research in Society and Politics, available at <http://repositories.cdlib.org/crips/1-2002>

Simanungkalit, P., (2002). *Prospek Pasar Perumahan Nasional dan Bisnis Properti Jabotabek Tahun 2002 (The Prospect of National Housing Market and Property Bisnis in Jabotabek)*, in *Jurnal Properti Indonesia* ED VIII, January

Smitnovm GS. (2005), “Immigrant Rioting Flares in France for Ninth” *Night New York Times*. 11/05 dari http://www.nytimes.com/2005/11/05/world/europe/immigrant-rioting-flares-in-france-for-ninth-night.html?_r=0

Stern, J., Joseph (2003) “The Rise and Fall of the Indonesian Economy”, *Faculty Research Working Papers Series*, John F. Kennedy School of Government Harvard University June 2003 RWP03-030

Tempat-kost.com (2016) “Kost Dekat Kampus ITB” dari <http://www.sewakost.com/jabar/bandung/kost-dekat-kampus-itb-827.html>

The Appraisal Institute (2001), *the Appraisal of Real Estate*, Twelve Edition, Appraisal Institute, Chicago

Thirkell, A., (1994), *The Informal Land market in Cebu City, The Philippines; Aecessibility, Settlement Development and Residential Segregation*, Unpublished PhD Thesis of London School of Economics and Political Science, University of London.

Turner J. (1976) *Housing by People: Towards Autonomous in Building Environment*, Pantheon Books, New York

UN Habitat (2003) *The Challenge of Slums*, UNHSP, Earthscan, Routledge

UN Habitat (2016) *Zero Draft*, diunduh dari <https://www.habitat3.org/>

United Nationa (2014), “World’s population increasingly urban with more than half living in urban areas” available at <http://www.un.org/en/development/desa/news/population/world-urbanization-prospects-2014.html>

Volunteer Team for Humanity (1998), *the Riot Pattern in Jakarta and Surroundings. Early Documentation no.1.*, available in <http://www.indonesia-house.org/archive/mei98/The%20Riot%20Pattern%20in%20Jakarta%20and%20Surroundings%20-20Beberapa%20Pola%20dalam%20Kerusuhan%20Massa.htm>

Wakely, P. (1986) *Housing in Development: Policies, Programs and Support*, Paper on the implementation of a support policy for housing provision, Development Planning Unit, London

Wiltshaw, DG. (1985), “The Supply of Land”, in *Urban Studies*, Vol.. 22, pp. 49–56.

Winarso, H and Firman, T (2002). *Residential land development in Jabotabek, Indonesia: triggering economic crisis?* In *Habitat International*, 26 487-506

Winarso, H and Yudi Saptono, (2013) "Jakarta", in Shirley, I., and Neil C, eds.: Metropolitan in the Asia and Pacific Development Patterns, Routledge, Oxon.

Winarso, H, (1999), "Private Residential Developers and Spatial Structure of Jabotabek" in Chapman, P., Dutt, AK. Bradnock, RW., Urban Growth and Development in Asia, Ashgate, Aldershot.

Winarso, H. "Delik Hudalah, Tommy Firman, (2015) "Peri-Urban Transformation in the Jakarta Metropolitan Areas", Habitat International, 49.

Winarso, H. Delik Hudalah, Tommy Firman, (2015) "Peri-Urban Transformation in the Jakarta Metropolitan Areas", Habitat International, 49

Winarso, H., (2002), "Access to main roads or low cost land? Residential land developers' behaviour in Indonesia" in Bijdragen tot de taal-, land- en volkenkunde; Journal of the humanities and social sciences of Southeast Asia and Oceania

Winarso, H., (2006), "City for the Rich", Paper presented at the 8th APSA International Congress, Penang, Malaysia: 11- 14 September, 2006.

Winarso, H., Argo, T.A., Pangaribuan, I, M., Prima. (2001), Energy, Poverty and Sustainable Livelihood: The Case Study of Jakarta, Indonesia, Research Report for DPU- DFID.

Winarso, H., Putra, BD., Nurmala (2010), "Urban Development Through Local Partnership (UDeveLoP): Alternatif konsep penanganan kumuh di pusat kota" Makalah disampaikan pada seminar ASPI, Semarang, Juni, 2010

Winarso, H., Zulkaidi, D., Abadi, A., Elmanusa, AM., Widagdo, RA., Sibarani, AF., (2015) "Faktor yang mempengaruhi Harga lahan di Jabodetabek": Laporan penelitian, Bank Indonesia.

CURRICULUM VITAE



Nama : **Haryo Winarso**
Tmpt. & tgl. lhr. : Yogyakarta, 14 April 1959
Kel. Keahlian : Perencanaan dan Perancangan Kota
Alamat Kantor : Jalan Ganesha 10 Bandung
Nama Istri : Amenda Muis SE

- Chakra Pratama Winarso, SIP, Ms.C
- Arum Larasati Winarso
- Surya Adhitama Winarso

I. RIWAYAT PENDIDIKAN

- Doctor of Philosophy (Ph.D.), bidang Planning Studies, University College London, University of London, UK, 2000
- Master of Engineering, bidang Human Settlement Development, Asian Institute of Technology, Bangkok, 1988
- Insiyur, Universitas Gadjah Mada (UGM), Yogyakarta, 1984.

II. RIWAYAT KERJA di ITB:

- Staf Pengajar SAPPKITB, 1992- Sekarang
- Sekretaris Program PWK, 2001 - 2005
- Profesor/Guru Besar, 2016.

III. KEGIATAN PENELITIAN (Pilihan- 10 tahun terakhir):

1. 2016- Principal Investigator: Land Banking for Infrastructure

- Development, Penelitian Unggulan Perguruan Tinggi, Grant Dikti
2. 2016- Co Investigator: Land Development in Periphery of Large Scale Urban Areas in the Era of Local Autonomy and Democratization, 2016. Riset Strategis Nasional, Grant Dikti
 3. 2015- Principal Investigator, Factors Influencing Land Price Decision, in Jabodetabek Area, Short Research Assignment, Bank Indonesia, Jakarta
 4. 2015- Principal investigator, Land consolidation in Aceh, Denpasar and Balikpapan, Short Research Assignment, World Bank
 5. 2015- Co-Investigator, Land Development in Periphery of Large Scale Urban Areas in the Era of Local Autonomy and Democratization, 2015. Riset Strategis Nasional, Grant Dikti
 6. 2010- Principal Investigator, Surface water run-off in Bandung. ITB Research Grant 2010
 7. 2009 Principal Investigator, Urban Innovation, Department of National Education. National Research Grant, 2009
 8. 2009 Principal Investigator, Asset Management for Local Government in Indonesia. Department of National Education National Research Grant, 2009.
 9. 2009- Country Principal Investigator, Urban Innovation System in Asia, International Research Grant, Chulalongkorn University, Thailand and IDRC, Canada. 2009 – 20011.

10. 2009 Principal Investigator: Urban Development Through Local Partnership (Land Consolidation) Phase II, Primary Research Grant -ITB 2009
11. 2008 Principal Investigator: Urban Development Through Local Partnership Phase I Partnership (Land Consolidation), Primary Research Grant -ITB 2008.
12. 2007 Principal Investigator, Impact of Large Scale Development in the Peri-urban Transformation, International Research Grant, ITB: 2007
13. 2007 Co Investigator Slums upgrading and governance, 2007-2008, International Research Project with University of Queensland.
14. 2006 Principal Investigator, The Impact of Large Scale Land Development on Land Price Dynamic and the Socio-economic Transformation of peri-urban Jakarta, ITB Research Grant 2006.
15. 2006 Research Consultant, Slum Upgrading Facilities, UN Habitat- University of Westminster, UK., 2006.
16. 2006 Principal Investigator, Informal land Development in Cirebon and Palangkaraya, ITB Research Grant. 2006.
17. 2005 Principal Investigator, Pro-Poor Inner city Development: Manual for Stakeholders, ITB Research Grant, 2005.

IV. PUBLIKASI

International Journal

1. Accepted for publication- **Haryo Winarso**, Iwan Kustiwan, Nia K

- Pontoh, Denny Zulkaidi, "Three Generations of Slum Upgrading in Indonesia: Lesson from Bandung", *Habitat International*
2. **Winarso, H.** "Delik Hudalah, Tommy Firman, (2015) "Peri-Urban Transformation in the Jakarta Metropolitan Areas", *Habitat International*, 49.
 3. Hudalah, D., Woltjer, J, **Winarso, H.** (2014) "Gentrifying the peri-urban: Land use conflicts and institutional dynamics at the frontier of an Indonesian metropolis" *Urban Studies*, November 6.
 4. Minnery, J., Teti Argo, **Haryo Winarso**, Do Hau, Cynthia C Veneracion, Dean Forbes, Iraphne Childs (2013) "Slum upgrading and urban governance: Case studies in three South East Asian cities", *Habitat International* Volume 39, pp. 162-169.
 5. **Winarso, H.**, and Dewi, C, "Urban Heritage Conservation in Aceh, Indonesia: Conserving Peunayong for Tourism" in *ASEAN Journal on Hospitality and Tourism*, Vol. 9 no 1. 2010
 6. Hudalah, D., **Winarso, H.**, and Woltjer, J. (2010) "Policy networking as capacity building: An analysis of regional road development conflict in Indonesia", in *Planning Theory*. Volume 9 no 4, November
 7. Hudalah, D., **Winarso, H.**, and Woltjer, J. (2010) "Planning by opportunity: An analysis of periurban environmental conflicts in Indonesia", in *Environmental Planning A* (2010)
 8. Hudalah, D., **Winarso, H** and Wortjer, J. (2007) "Peri-urbanization in East Asia: A new challenge for planning?" In *International Development Planning Review*
 9. **Winarso, H.**, "Access to main roads or low cost land? Residential land developers' behaviour in Indonesia" in *Bijdragen tot de taal-*

land- en volkenkunde; Journal of the humanities and social sciences of Southeast Asia and Oceania, 158.4, 2002.

10. **Winarso, H.**, and Tommy Firman: "Residential Land Development in Jabotabek: Triggering economic crisis?" *Habitat International*. Vol. 26 No 4, 2002.
11. Mattingly, M., **Winarso, H.** (2002) "Spatial Planning in The Programming of Urban Investment: The Experience of Indonesia's Integrated Urban Infrastructure Investment Programme", *International Development Planning Review*. Vol. 24., No. 2,
12. **Winarso, H.**, (1999) "Inner-city Redevelopment Strategy: The Role of Agents in The Development Process, A lesson from two cases in Indonesia" in *Third World Planning Review*, Vol.21, No 4, 1999.

International Book's Chapter, Proceeding

13. **Winarso, H** and Yudi Saptono, (2013) "Jakarta", in Shirley, I., and Neil C, eds.: *Metropolitan in the Asia and Pacific Development Patterns*, Routledge, Oxon,
14. **Winarso, H.**, (2011) "Urban dualism in the Jakarta metropolitan area", in *Megacities*, edited by. Sorensen, Andre and Yunichiro Okata, Springer Japan,
15. **Winarso, H.** (1999) "Private Residential Developers and the Spatial Structure of Jabotabek" in Chapman, GP. Dutt, AK., and Bradnock, RW., *Urban Growth and Development in Asia*, Ashgate, Aldershot.
16. **Winarso, H.** (1993) "Housing and Redevelopment of the Inner-city Area in Bandung, Indonesia" in Michael Leaf (ed) *Inner-city Neighbourhood Development*, Proceeding, International Workshop on Inner-city Development, Beijing.

National Journal (*Pilihan- 10 tahun terakhir*)

17. 2011- **Winarso, H.**, Larasati, SA., (2011) "Dari Sampah Menjadi Upah: Inovasi pengolahan Sampah di tingkat Akar Rumpun, Kasus Prpogram Bank sampah "Sendu" di Kelurahan Pasar Minggu Jakarta Selatan", *Jurnal Manusia dan Lingkungan* 2011, XVIII(1).
18. **Winarso, H.**, (2007) "Globalizing Local Content as a New Concept in Planning Education: Experience in Developing Double Master Degree Program between University of Groningen, the Netherlands and Institut Teknologi Bandung, Indonesia" *Journal Perencanaan Wilayah dan Kota*, Vol 18, No. 4, 2007.
19. Sari, MK., **Winarso, H.**, (2007) "Transformasi Sosial Ekonomi Masyarakat Peri-Urban di Sekitar Pengembangan Lahan Skala Besar: Kasus Bumi Serpong Damai"(Social Economic Transformation of community around Large scale land Development in Peri-urban Jakarta: The case of Bumi Serpong Damai). *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*. Vol 18, No 1.
20. **Winarso, H.**, Dorjatoen, A., (2006) "The Effectiveness of Revolving-Credits Scheme for Improving Income Generating Activities of Squatter' Dwellers: The Case of Squatters Settlements Pilot Assistance Project in Cirebon, Indonesia" *Proceeding ITB*, 2006.
21. **Winarso, H.**, (1991)"Pelajaran dari Perencanaan Kota di Singapura" in *Journal Perencanaan Wilayah dan Kota*, No 2, April

Working papers (*pilihan- 10 tahun terakhir*)

22. Zulkaidi, D, **Winarso, H.**, Akbar, R., Sugiharto, M, dan Rina Andriani, Manajemen Aset Properti (2010): Model Manajemen

untuk Pemerintah Daerah di Indonesia , Working Paper no 1-2010, Kelompok Keahlian Perencanaan dan Perancangan Kota, SAPPK, ITB, 2010

23. **Winarso, H.**, Tubagus Furqon S., Niken Prilandita & Lativa S.(2010) Criteria for Analyzing City Innovation-System in Metropolitan Area, TWP no 13 tahun 2010, Urban Planning and Design Research Group: ISBN: 978-602-8763-00-4
24. Syafni, R & **Winarso, H.** (2010) Pandangan Masyarakat Terhadap Usaha Perbaikan Permukiman Kumuh di Bantaran Sungai Cikapundung; TWP no 16 tahun 2010; Urban Planning and Design Research Group; ISBN : 978-602-8763-04-2
25. Irianti, Vanessa Nur., Vioya, Arrauda, dan **Winarso, H** (2010) Tahapan Perkembangan Kawasan Metropolitan Jakarta TWP no 26 tahun 2010, Urban Planning and Design Research Group, SAPPK-ITB; ISBN: 978-602-8763-14-1
26. Ratih Fitriani & **Haryo Winarso** (2010) Penataan Permukiman Kumuh dengan Strategi Pengembangan Lahan Bergulir, TWP no 22 tahun 2010; Urban Planning and Design Research Group, SAPPK-ITB, ISBN : 978-602-8763-10-3
27. Hakim, S dan **Winarso H.** (2010) Analisis Pasar Rumah Sewa Dilihat dari Permintaan di Area Pasar Rumah Sewa Kelurahan Tamansari Kota Bandung Working Paper no 3- 2010 Urban Planning and Design Research Group, SAPPK, ITB, 2010 ISBN : 978-602-8763-07-3
28. Putra B D, Nurmala, Fitriani, i R, Hakim S, Nurhasanah IS, dan Tsani Fauziah **Winarso, H.**, (2010) Urban Development Through Local Partnership (UdeveLop): Pendekatan Pembangunan

Kembali Kawasan Kumuh Perkotaan. WP no 2- 2010 Kelompok Keahlian Perencanaan dan Perancangan Kota, SAPPK, ITB, 2010; ISBN: 978-602-8763-02-8

29. **Winarso, H.** Putra, BW, Nurmala: Urban Development Through Local Partnership (UDeveLoP)(2009)-Alternatif konsep penanganan kumuh di pusat kota, Proceeding Seminar Penelitian Dosen SAPPK 2008, paper presented at the

V. PENGHARGAAN

- a. 2010 Widya Sistha TNI Medal
- b. 2014 20 Years on Service GOI Medal

VI. SERTIFIKASI

- Sertifikasi Dosen, 2010. Kementerian Pendidikan Nasional.