



POLICY PAPER

KETIKA JAKARTA BUKAN IBUKOTA NKRI

RINGKASAN EKSEKUTIF

*Jakarta kota perjuangan sejak zaman Fatahillah,
Bak perahu, terus berlayar menempuh samudera,
Jakarta jadi tumpuan warga kelas atas sampe bawah,
Akan tetep kesohor sampe mancanegara.*



PERKEMBANGAN KOTA JAKARTA

Ketika Jakarta ditetapkan kembali sebagai Ibukota NKRI berdasarkan Undang-undang (UU) Nomor 10 Tahun 1964 tentang Pernyataan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya Tetap Sebagai Ibu Kota Negara Republik Indonesia Dengan Nama JAKARTA. Melihat Sejarah, Ibukota NKRI pernah pindah empat kali, *pertama*, ke Yogyakarta Tahun 1946, *kedua*, ke Bukittinggi Tahun 1948, *ketiga*, kembali ke Yogyakarta Tahun 1949 hingga Tahun 1950, dan *keempat*, kembali ke Jakarta setelah Republik Indonesia Serikat (RIS) dibubarkan.

Dalam Penjelasan UU No.10/1964 disebutkan bahwa Jakarta telah termashur dan dikenal merupakan kota pencetus Proklamasi Kemerdekaan Bangsa Indonesia pada tanggal 17 Agustus 1945, serta sebagai pusat penggerak segala aktivitas revolusi dan penyebar ideologi Pancasila ke seluruh penjuru dunia.

Selanjutnya, Jakarta terus berbenah untuk memenuhi fungsinya sebagai ibukota NKRI. Pembangunan Jakarta sangat menonjol ketika era Gubernur KDKI Jakarta 1966-1977, Ali Sadikin (Bang Ali), Letnan Jenderal KKO-AL. Menurut Gita Jaya 1977: 353, APBD Jakarta 1966/1967, "*hanya*" sebesar: Rp. 1,169 milyar. Kemudian Bang Ali berhasil meningkatkan APBD DKI Jakarta pada tahun 1976/1977, menjadi sebesar: Rp. 89,516 milyar, naik hampir 77 kali.

Kenaikan APBD tersebut merupakan upaya Bang Ali menggali potensi penerimaan daerah dari subsidi perimbangan keuangan antara pusat dan daerah (Gita Jaya, 1977: 337), antara lain: Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA), Bantuan Program Pembangunan (Proyek Inpres). Adapun Pajak Daerah melalui study banding dengan Tokyo, Manila, Bangkok & Jakarta (Gita Jaya, 1977: 338, 347) menetapkan: Pajak Kendaraan, Pajak Hiburan, Pajak Pembangunan, Pajak Judi, Pajak Reklame dan Pajak-pajak lainnya serta Retribusi Daerah dari berbagai pelayanan pemerintah. Pajak dan Retribusi tersebut ditetapkan sejalan dengan target-target pembangunan yang ditetapkan dalam Rencana Induk (Master Plan) Jakarta 1965 – 1985.

Master Plan disahkan oleh DPRD Gotong Royong melalui Surat Keputusan No. 9/DPRD-GR/P/1967, tertanggal 3 Mei 1967 (Gita Jaya, 1977: 223).

Pada tahun 1966 jumlah penduduk Jakarta, sebanyak: 2,91 juta jiwa (Kantor Statistik Provinsi DKI Jakarta, 1984: 24), dan pada tahun 1970, meningkat sebanyak: 4,4 juta jiwa, dan tahun 1980, telah melampaui target Master Plan Tahun 1985, yaitu 6,5 juta jiwa (Hasil Sensus 1980: 6.503.227 jiwa). Perkembangan penduduk Jakarta yang sangat pesat tersebut, mengakibatkan belum terpenuhinya sarana dan prasarana kota yang lebih memadai. Disamping itu, adanya pembiayaan dan pengelolaan kota Jakarta yang belum memenuhi standar kuantitas dan kualitas seperti kota-kota dunia yang telah maju dan modern.

Sepuluh tahun kemudian, permasalahan Jakarta masih seperti yang dialami pendahulunya. Untuk itu, Gubernur Wiyogo Atmodarminto (Bang Wi), Letnan Jenderal TNI.AD. 1987-1992, mantan Duta Besar RI di Jepang, menetapkan langkah awal dengan penataan birokrasi, perbaikan pelayanan publik & perizinan, kemudahan investasi dengan pola optimalisasi pemanfaatan lahan yang lebih kompetitif. Dengan semboyan "BMW" – Bersih, Mandiri & Wibawa, Jakarta memerlukan "*langkah baru*" untuk percepatan pembangunan kota guna menggalakan "semangat" membangun dan mengelola kota dengan lebih berkelas. Dalam kepemimpinan Bang Wi, Jakarta pernah mencapai pertumbuhan perekonomian tertinggi tahun 1989/1990, sebesar: 13,9% dan sekaligus meningkatkan income per kapita warga Jakarta (pengalaman embiris).

Kebijakan Optimalisasi Pemanfaatan Lahan/Ruang Kota tahun 1990 dengan menambah *floor area ratio* (Koefisien Lantai Bangunan/KLB), yaitu dari KLB 3,0 menjadi 5,0 (lima kali luas lahan netto/m²), atau dari gedung dengan ketinggian 8-16 lantai menjadi 24-32 lantai.

Disamping itu Kawasan Segitiga Emas (Kec. Setiabudi, Tanah Abang dan Kebayoran Baru) didorong untuk dapat dibangun gedung-gedung pencakar langit dengan pemanfaatan bangunan campuran, perdagangan, jasa, hotel dan apartemen / rumah susun.

Kebijakan tersebut juga mensyaratkan agar “*housing stock*” hunian eksisting diganti dengan membangun Rumah Susun Murah (RSM) sebesar 20% dari areal manfaat atas lahan yang dibebaskan secara komersial. Disamping itu pengembangan kawasan multi fungsi tersebut harus memenuhi standar arsitektur dan standar perencanaan kota yang ditetapkan. Adapun pelaksanaan pembebasan lahannya, dilaksanakan Pengembang secara langsung kepada masyarakat berdasarkan prinsip musyawarah mufakat dengan harga lahan yang disepakati bersama.

Kebijakan Bang Wi tahun 1990 tersebut membuka peluang bisnis property yang sangat menarik bagi “*pengusaha property local dan global*”. Dan pada tahun 1990-1991 tidak kurang dari 60 gedung-gedung tinggi akan dibangun di koridor utama kota. Selanjutnya, gedung-gedung pencakar langit tahun 2010an semakin menjamur di Jakarta, yang diawali dengan dibangunnya Menara BNI setinggi 46 lantai – 262 meter, melampaui 2 kali ketinggian Tugu Monumen Nasional (MONAS).

Pada periode Gubernur berikutnya, kebijakan pembangunan kota melalui pengembangan property terus dilanjutkan dan pada tahun 2020 gedung-gedung pencakar langit (*skyscraper*) untuk fungsi hunian dan non hunian telah menjamur di Jakarta yang dirancang oleh para arsitek terkenal dunia dengan ketinggian bangunan di atas 150 meter hingga 297 meter.

Saat ini sedang dibangun gedung “*Thamrin Nine*” dengan ketinggian 385 meter – 75 lantai, yang melebihi menara Empire State Building di New York – 381 meter, dan merupakan gedung Supertall atau gedung diatas 300 m pertama di Indonesia. Bahkan menurut Emporis, sebuah perusahaan bidang data bangunan dunia, pada tahun 2021 di Jakarta telah terbangun gedung-gedung jangkung berjumlah 1.130 *High Rise Building* dan 268 *Skyscrapers*. Menurut APPBI termasuk hasil survey, Mall di Jakarta berjumlah 97 gedung, di Jakarta Selatan: 27 Mall, Jakarta Pusat: 23 Mall, Jakarta Utara: 16 Mall, Jakarta Timur: 16 Mall dan di Jakarta Barat: 15 Mall dengan luas lantai bangunan lebih dari 4,8 juta m².

Sebagai Ibukota NKRI, Jakarta seringkali menyelenggarakan event internasional antara lain: Asian Games - Tahun 1962, Konferensi Tingkat Tinggi - Gerakan Non-Blok (KTT-GNB) Ke 10 - Tahun 1992, Pertemuan Tingkat Tinggi ASEAN – Tahun 2004, The IDB Group held its 41st Annual Meeting in Jakarta - Tahun 2016, Asian Games - Tahun 2018, dan banyak pertemuan internasional lainnya yang diselenggarakan di Jakarta.

Jakarta kini telah menjadi bagian dari kota-kota global, sehingga banyak kantor dan tempat tinggal Duta Besar Negara sahabat, Kantor Asean di CSW, Kantor-kantor Perwakilan PBB di Indonesia, seperti: FAO, IFAD, ILO, IOM, ITU, OCHA, UNEP, UN Woman, UNAIDS, UNDP, UNESCO, UNFPA, UNHCR, UNICEP, WHO, World Bank dan banyak lagi yang berkantor di Jakarta.

Disamping itu Jakarta telah berkembang menjadi kantor perwakilan lembaga-lembaga keuangan dunia, sehingga bisa dibayangkan bahwa perkantoran di Jl. MH. Thamrin, Jl. Jenderal Soedirman, Jl. HR. Rasuna Said dan kawasan Segitiga Emas di Mega Kuningan menjadi kawasan Diplomatic Enclave selain kawasan Jl. MH. Thamrin, Jl. Jend. Sudirman, Menteng & Kebayoran Baru.

TINJAUAN TERHADAP POLA PEMBANGUNAN JAKARTA

Sejak Tahun 1990an oleh Bang Wi, Jakarta didorong “seperti” Tokyo yang memiliki gedung-gedung tinggi, trotoar yang lebar, ruang publiknya bersih, permukiman landed yang rapih dan memiliki transportasi massal yang sangat baik. Untuk itu, Jakarta memerlukan investasi global, swasta dan masyarakat guna membiayai pembangunan dan pengelolaan kota yang sebelumnya kurang memadai sebagai ibukota dan bagian dari kota-kota maju di dunia.

Kebijakan awal tersebut dimulai dengan pengaturan kembali tata cara pembebasan dan pemanfaatan lahan dengan diterbitkannya Keputusan Gubernur No.540/1990 tentang Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan yang dibarengi dengan adanya peningkatan *floor area ratio* (FAR) pada jalan-jalan utama kota dan pada Kawasan Segitiga Emas di Kecamatan Setiabudi, Tanah Abang dan Kebayoran Baru. Semula FARnya “hanya” 1,0 - 3,0 menjadi 4,0 - 5,0 - Netto, padahal di Tokyo pada kawasan *Central Business District*, FARnya bisa mencapai 2x lipat Jakarta (FAR/KLB: 10,0), dengan harga lahan sekitar Rp.100 Juta/m² (Hasil Study Banding, 1990). Padahal harga lahan waktu itu di Jl. MH. Thamrin - Jl. Jend.Sudirman, sekitar 5-10%nya. Namun kini (2020) harga lahan disekitar Jl. MH. Thamrin - Jend. Sudirman, bisa mencapai sekitar Rp.100 Juta/m². Bahkan untuk kawasan-kawasan prospektif yang dibangun dengan ketinggian bangunan lebih dari 300 meter (*skyscraper*), dilokasi strategis yang tertata dengan apik, ada yang bernilai sekitar Rp.200 Juta/m².

Wajah kawasan Bisnis di kawasan Segitiga Emas Jakarta sekarang ini telah sejajar dengan kota-kota maju di Asia. Kawasan elit ini dikembangkan besar-besaran untuk ruang komersial seperti perkantoran, perdagangan & jasa-jasa serta rumah susun/apartemen berkelas. Tentang harga ruang lantai apartemen kawasan elit ada yang mencapai harga neto lantai bangunan apartemen, sekitar Rp.100 Juta/m². Kawasan Segi Tiga Emas tersebut telah mengalami peningkatan besar-besaran sejak dicanangkan 30 tahun yang lalu. Namun kenaikan kualitas kawasan Segitiga Emas dan koridor jalan-utama kota, belum mampu mengangkat kualitas kawasan “*kampung kota*” Jakarta yang begitu besar dan memerlukan upaya semua pihak (RPJMD 2017-2022: 40% dari 48,4% kawasan permukiman).

Sebagai gambaran, proporsi APBD Jakarta terhadap PDRB Jakarta 2019, “hanya” sekitar 2,2% (Laporan Keuangan Provinsi DKI Jakarta) yaitu dari Rp.62,3 Trilyun terhadap PDRB - 2019: Rp.2.772,38 Trilyun. Adapun rincian realisasi dari pendapatan pada APBD 2016-2019 (RKPD DKI Jakarta) yaitu: 2010: Rp.26,754 Trilyun, 2015: Rp.53,419 Trilyun, 2019: Rp.74,063 Trilyun, 2020: Rp.61,494 Trilyun. Dan bila ditinjau dari PDB Jakarta 2020 (BPS), sektor Tersier (Jasa) berkontribusi terbesar: 74,58%, sektor Sekunder (manufaktur), sebesar: 25,11%, dan sektor primer sebesar: 0,31%. Dari kondisi tersebut terlihat bahwa Jakarta telah berkembang menjadi kota jasa yang tidak memiliki pendapatan daerah dari pertanian, pertambangan, kehutanan secara signifikan.

Apabila dilihat dari struktur APBD Jakarta tersebut, sangat sulit bagi Jakarta untuk menambah Penerimaan Asli Daerah (PAD) dan Pendapatan dari Bagi Hasil Pajaknya hingga mencapai besaran lebih dari Rp.100 Trilyun pertahun, kecuali melalui langkah-langkah terobosan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan dan masih relevan dengan kemampuan warga Jakarta yang sangat heterogen tersebut. Sebagai contoh, penghasilan warga Jakarta ada yang masih menerima penghasilan sekitar \$1-2/orang/hari, tapi ada juga yang memperoleh penghasilan diatas \$100/orang/hari atau antara Rp. 2 Juta/Keluarga/Bulan dan diatas Rp. 150 Juta/Keluarga/Bulan (Hasil Survey 2020).

Ketimpangan nilai kawasan dan kesenjangan penghasilan masyarakat di Jakarta sangat jauh dan beragam. Hal tersebut tercermin dari Gini Ratio Jakarta 2021, sebesar 0,409 (BPS-2021). Besaran angka tersebut bila dibandingkan dengan Surabaya 2017, sebesar 0,390, Semarang 2017, sebesar 0,330. Untuk Pulau Jawa kesenjangan pendapatan (relative) antar penduduk di perkotaan lebih tinggi dengan di perdesaan, termasuk antar kota besar seperti Jakarta dengan Surabaya dan Semarang.

Menurut survey Price Water House Coopers (PwC) - 2015, Jakarta menempati urutan ke 40, sedangkan Tokyo ke 3, Singapore ke 5, Seoul ke 6, Hongkong ke 7, Shanghai ke 12, Osaka ke 22 (kini sangat maju), Bangkok ke 31, Kualalumpur ke 32. Adapun kriteria yang diukur berdasarkan: Economy, R&D, Cultur Interaction, Livability, Environment & Accessibility. Tentunya posisi Jakarta pada tahun 2021 dengan perbaikan pada kualitas ekonomi, kualitas ruang publik, lingkungan, kenyamanan dan mobilitas warga, bisa menaikan peringkat Jakarta pada urutan dibawah 30. Walaupun masih terdapat kemacetan lalu lintas pada jalan-jalan utama kota, belum tuntasnya sistem pelayanan angkutan umum secara menyeluruh, belum tuntasnya penataan permukiman kumuh, belum tuntasnya pengembangan ruang-ruang publik dan belum layaknya lokasi PKL yang semakin menjamur terutama dikawasan CBD Jakarta.

Beban “berat” Jakarta sebagai Kawasan Inti dalam sistem Kawasan Metropolitan antara lain dari besarnya jumlah penduduk yang harus dilayani (2020: 10,56 juta jiwa), juga adanya penduduk komuter/penglaju sekitar 2-3 juta yang bekerja dan mencari nafkah di Jakarta, diantaranya merupakan penduduk Jakarta yang pindah ke BODETABEK-PUNJUR.

Dengan anggaran pembangunan dan pengelolaan kota Jakarta yang relative tidak memadai dan kewenangan pemerintah provinsi DKI Jakarta yang terbatas sesuai peraturan perundang-undangan serta koordinasi pembangunan antar provinsi Jakarta, Jawa Barat dan Banten yang “dibatasi” oleh peraturan masing-masing, maka untuk mewujudkan Jakarta sebagai pusat perekonomian regional, nasional dan internasional menjadi sangat terbatas dan tidak dapat berdiri sendiri.

WAJAH JAKARTA KETIKA BUKAN IBUKOTA NKRI

Dengan Sebagaimana diuraikan diatas, bahwa perkembangan kota Jakarta sangat dipengaruhi oleh berbagai kehidupan wilayah sekitar, termasuk regional dan internasional. Jakarta berkembang sangat pesat termasuk wilayah BODETABEK-PUNJUR, dengan luas wilayah: 11.037,56 km², yang dihuni penduduk, sebanyak: 34 juta jiwa (BPS 2020).

Jumlah penduduk wilayah JABODETABEK-PUNJUR ini sebesar penduduk negara Malaysia yang luas wilayahnya hampir 30 kali lipatnya, yaitu: 329.847 km².

Begitu pula dengan kondisi Jakarta, dimana luas wilayahnya sebesar: 664,01 km², dengan jumlah penduduk malam Jakarta (BPS 2020): 10,56 juta jiwa dan penduduk siang Jakarta bertambah dari penduduk komuter menjadi sekitar 13 juta jiwa. Jumlah penduduk Jakarta tersebut hampir sama dengan penduduk negara Belgia 2017 (Wikipedia): 11,24 juta jiwa dengan luas wilayah lebih dari 90 kali dan income perkapita sebesar 2,3 kali atau \$ 42.973. Adapun dengan Tokyo (CBD), seluas: 406,6 km² - penduduk 2019: 9,6 juta jiwa, dan Tokyo Raya (Metro), seluas: 13.572 km² - penduduk 2019: 38,14 juta jiwa, dengan income perkapita: \$ 69,189 atau 3,8 kali lipat Jakarta.

Apabila dibandingkan dengan negara Singapore yang luas wilayahnya lebih besar sedikit dari Jakarta (Wikipedia): 722,5 km², jumlah penduduk 2018: 5,64 juta jiwa, dengan income per kapita sebesar \$ 58.902 atau lebih dari 3,2 kali lipat Jakarta. Sedangkan dengan Seoul (Wikipedia, 2019) jumlah penduduknya: 9.733.569 jiwa dengan luas wilayah: 605,21 km² dan income perkapita sebesar \$ 39.558 atau sekitar 2,1 kali lipat Jakarta.

Bila disandingkan dengan kota-kota tersebut, Jakarta perlu di "*katrol*" hingga sejajar dengan mereka yang mempunyai income perkapita minimal 2 kali lipat atau lebih dari \$ 30.000. Kondisi tersebut dapat disesuaikan dengan Peraturan Presiden (Perpres) No.60/2020, tertanggal 16 April 2020, tentang Rencana Tata Ruang Perkotaan JABODETABEK-PUNJUR, yang mana status Jakarta ditetapkan sebagai Kawasan Perkotaan Inti yang merupakan bagian dari Kawasan Metropolitan dengan fungsi sebagai pusat kegiatan-kegiatan utama dan pendorong pengembangan kawasan perkotaan di sekitarnya.

Pada posisi sekarang, Jakarta dan BODETABEK-PUNJUR, merupakan kawasan yang sangat penting dalam kedudukannya sebagai penggerak perekonomian bagian Barat Nusantara yang memiliki Bandara Soekarno-Hatta dan Pelabuhan Tanjung Priok yang merupakan simpul mobilitas orang dan barang terbesar dan tersibuk di Nusantara. Dengan demikian dampaknya terlihat dari pertumbuhan dan perkembangan ekonomi regional yang sangat besar bagi Jakarta dan wilayah sekitarnya. Adapun menurut Kantor Perwakilan Bank Indonesia Provinsi DKI Jakarta 2017, perekonomian Jakarta terbesar di Pulau Jawa, sebesar: 6,48% (BPS).

Untuk hal itu, guna mewujudkan visi Jakarta yang sejajar dengan kota-kota maju dunia yang dihuni oleh masyarakat sejahtera, serta kondisi Jakarta dan BODETABEK-PUNJUR belakangan ini, kiranya Jakarta harus terus menggali potensi kawasan sebagai pusat kegiatan perekonomian berskala internasional, nasional maupun regional sebagai: PUSAT KEUANGAN & PUSAT BISNIS GLOBAL, dan dengan maraknya batik Nusantara, Jakarta bisa diarahkan sebagai PUSAT FASHION DUNIA serta sebagai INDUSTRI KREATIF REGIONAL.

Dari sisi infrastrukturnya, Jakarta cukup memadai sebagaimana yang digambarkan tersebut diatas. Untuk itu perkuatan infrastruktur perkotaan, ruang-ruang publik, sistem transportasi, sistem teknologi informasi, sistem manajemen proses, SDM yang kuat dan perbankan yang memadai serta birokrasi yang handal.

Jakarta sebagai kota inti dalam sistem Metropolitan JABODETABEK-PUNJUR kedepan tetap akan berfungsi sebagai pusat perekonomian skala nasional dan internasional yang didukung oleh sistem distribusi barang yang semakin baik dan lancar. Provinsi Jawa Barat dan Provinsi DKI Jakarta sebesar: 32% terhadap kawasan industri di Nusantara (Fahmi Shahab – Direktur Eksekutif Himpunan Kawasan Industri Indonesia, 2017). Adanya pabrik-pabrik besar skala ekspor di Cibinong, Balaraja, Kerawang dan sekitarnya, serta fasilitas perkotaan skala global, akan memperkuat posisi Jakarta sebagai bagian dari kota-kota global yang maju dan modern.

Namun demikian, Jakarta masih menyisakan “pekerjaan rumah” yang perlu ditangani secara tuntas, yaitu: (i). masalah kemacetan, (ii). masalah Banjir, (iii). pengembangan kawasan permukiman beserta fasilitasnya yang lebih apik & guyub, (iv). pengembangan sistem transportasi yang layak & mampu menjangkau kawasan permukiman secara menyeluruh, (v). pengembangan ruang-ruang publik yang lebih ramah bagi semua pihak, (vi). pengembangan ruang terbuka hijau yang lebih bermanfaat bagi kota & lingkungan, (vii). terciptanya keamanan, ketertiban & kebersihan, (viii). perkuatan sistem birokrasi yang lebih berwibawa, dan (ix). pengembangan sistem pembiayaan pembangunan & pengelolaan kota yang lebih terukur dan memenuhi kualitasnya sebagai bagian dari kota-kota global yang maju dan modern.

PENULIS



Muhammad Fausal Kahar

Anggota Dewan Riset Daerah Provinsi DKI Jakarta 2013-2022.

Pensiunan Dinas Tata Kota Provinsi DKI Jakarta

<https://www.drdjakarta.id/index.php/keanggotaan-drd/56-ir-muhammad-fausal-kahar>

Redaksi

Pelindung

Gubernur Provinsi DKI Jakarta

Penasehat

Kepala BAPPEDA Provinsi DKI Jakarta

Penanggung Jawab

Ketua Dewan Riset Daerah DKI Jakarta

Editor

Dr.-Ing. Widodo S. Pranowo & Dr. Aisa D. Tobing

Website

<http://drdjakarta.id>

Dewan Riset Daerah (DRD) Jakarta Periode 2018-2022 adalah lembaga riset resmi sebagai bagian dari perangkat Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta yang ditetapkan melalui Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 143/2019 pada tanggal 29 Januari 2019.

Sekretariat DRD DKI Jakarta:

Gedung Kantor Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta Lantai 8. Jalan Taman Jatibaru No.1 Tanah Abang. Tel. 021-21202689, email: [publikasi.drdjakarta\[at\]gmail.com](mailto:publikasi.drdjakarta[at]gmail.com)

Disclaimer:

Isi artikel Policy Paper ini menjadi tanggungjawab sepenuhnya dari penulis.