

SERI PUBLIKASI ILMIAH KONTEMPORER UNTAR 2021

S1 & S2 Perencanaan Wilayah dan Kota



**Kampus
Merdeka**
INDONESIA JAYA

**| Pandemi
| dan Perkotaan**

EDITOR

Dr. Ir. Fermanto Lianto, M.T.

Regina Suryadjaja, S.T., M.T.

Ir. Liong Ju Tjung, M.Sc.

Wahyu Kusuma Astuti, S.T., M.Sc.

SERI PUBLIKASI ILMIAH KONTEMPORER UNTAR 2021

Pandemi dan Perkotaan

ISBN : 978-623-6463-14-7

Penerbit

LPPI UNTAR (UNTAR Press)

Lembaga Penelitian dan Publikasi Ilmiah Universitas Tarumanagara

Jln. Letjen. S. Parman No. 1

Kampus I UNTAR, Gedung M, Lantai 5

Jakarta 11440

Email: dppm@untar.ac.id

Keanggotaan IKAPI

No.605/AnggotaLuarBiasa/DKI/2021

Copyright © 2021 Universitas Tarumanagara

SERI PUBLIKASI ILMIAH KONTEMPORER UNTAR 2021

Editor Seri

Dr. Hetty Karunia Tunjungsari, S.E., M.Si.

Ir. Jap Tji Beng, MMSI., Ph.D.

Sri Tiatri, S.Psi, M.Si, Ph.D., Psikolog

Prof. Dr. Ir. Agustinus Purna Irawan, I.P.U., ASEAN Eng.

Pandemi dan Perkotaan

Editor

Dr. Ir. Fermanto Lianto, M.T.

Regina Suryadjaja, S.T., M.T.

Ir. Liong Ju Tjung, M.Sc.

Wahyu Kusuma Astuti, S.T., M.Sc.

Penulis

Regina Suryadjaja

Suryono Herlambang

Wahyu Kusuma Astuti

Nur Mawaddah

Irwan Wipranata

Handi Chandra Putra

Priyendiswara

Nadia Ayu Rahma Lestari

Parino Rahardjo

Erwin Fahmi

LPPI UNTAR (UNTAR PRESS)

Jakarta, Indonesia

KATA PENGANTAR

Kota dan real estat merupakan bidang yang sangat dinamis yang sangat erat kaitannya dengan kehidupan sosial masyarakat. Pandemi Covid-19 yang terjadi sejak awal 2020 memberikan dampak yang sangat signifikan terhadap pengembangan kota maupun real estat. Banyak penyesuaian yang dilakukan serta peraturan-peraturan yang ditetapkan untuk menjaga masyarakat kota yang banyak mempengaruhi pola kehidupan masyarakat dan kemungkinan akan selamanya mengubah pandangan dunia terhadap kesiapan kita menghadapi pandemi.

Program Studi Sarjana maupun Magister Perencanaan Wilayah dan Kota - Real Estat Universitas Tarumanagara Studi mencoba membahas pandemi dan dampaknya terhadap urban development di Indonesia (tidak terkecuali sektor properti di dalamnya). Studi dibuka dengan memberikan gambaran besar terhadap perkembangan Covid-19 di DKI Jakarta yang terjadi sejak Maret 2020, dan dilanjutkan dengan pembahasan mengenai dampak dari Covid-19 ke pengembangan kota maupun sektor properti, antara lain trade center, permukiman, transportasi, kehidupan sosial masyarakat dan ekonomi institusional.

Masing-masing topik yang diulas dalam tulisan ini memberikan masukan yang relevan mengenai pengembangan perkotaan di masa pandemi. Kami berharap sumbangan pemikiran ini dapat memberikan gambaran lebih besar terhadap pengembangan kota dan real estat di Indonesia serta dapat berkontribusi dalam upaya perencanaan kota dan pemulihan kota pasca Covid-19.

Untar Bersinergi, Untar Bereputasi.

Salam, UNTAR untuk Indonesia

Jakarta, Oktober 2021

Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

Regina Suryadjaja, S.T., M.T.

Ketua Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota

Ir. Liong Ju Tjung, M.Sc.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
BAB 1	1-16
<i>Penyebaran Covid-19 di DKI Jakarta</i>	
<i>Regina Suryadjaja, Suryono Herlambang</i>	
BAB 2	17-34
<i>Pandemi, Platform, Properti, dan Kota: Sebuah Agenda Riset</i>	
<i>Wahyu Kusuma Astuti, Regina Suryadjaja</i>	
BAB 3	35-51
<i>Strategi Trade Center Dalam Bertahan Menghadapi Pandemi</i>	
<i>Nur Mawaddah, Irwan Wipranata</i>	
BAB 4	52-65
<i>Dampak Pandemi Covid-19 di Sektor Transportasi: Studi Kasus DKI Jakarta</i>	
<i>Handi Chandra Putra</i>	
BAB 5	66-86
<i>Pengelolaan Sampah Rumah Tangga Tepat Guna Pada Lingkungan Perumahan</i>	
<i>Priyendiswara, Nadi Ayu Rahma Lestari</i>	
BAB 6	87-107
<i>Studi Efek Pandemi Covid-19 Pada Ekonomi dan Sosial Pemulung di Kota Jakarta</i>	
<i>Parino Rahardjo</i>	
BAB 7	108-124
<i>Partisipasi Masyarakat Kota Menghadapi Pandemi (Studi Kasus Pemukiman Real Estat di Cilandak Jakarta Selatan)</i>	
<i>Parino Rahardjo</i>	
BAB 8	125-141
<i>Ekonomi Kelembagaan dan Kajian Pembangunan Kota dan Wilayah: Sebuah Pengantar Dengan Ilustrasi Pembangunan Wilayah Kabupaten Sumbawa</i>	
<i>Erwin Fahmi</i>	

BAB 1

Penyebaran Covid-19 di DKI Jakarta

Regina Suryadjaja

Suryono Herlambang

Program Studi Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota - Real Estat,

Jurusan Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik Universitas Tarumanagara

Abstrak

Covid-19 merupakan pandemi yang belum lama melanda dunia dan mengakibatkan perubahan drastis dalam gaya hidup masyarakat, termasuk di DKI Jakarta. Studi untuk mengetahui pola penyebaran dari Covid-19 di sebuah wilayah sangat penting untuk dilakukan sebagai masukan bagi pemangku kepentingan untuk mengambil keputusan. Salah satu cara untuk mengetahui pola penyebaran tersebut adalah dengan melakukan Spatial Mapping terhadap data jumlah kasus Covid-19 di DKI Jakarta. Hasil sementara yang diperoleh dari studi yang masih berjalan ini adalah terdapat hubungan peningkatan jumlah kasus dengan jumlah dan lama hari libur nasional. Serta kasus belum dapat dikendalikan tanpa pemberlakuan pembatasan kegiatan.

Kata kunci: Covid-19, DKI Jakarta, spatial mapping

1.1 Pendahuluan/Latar Belakang

Pandemi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah wabah yang berjangkit serempak di mana-mana, meliputi daerah geografi yang luas [1]. Menurut World Health Organization (WHO), pandemi tidak berhubungan dengan tingkat keparahan dari penyakit, jumlah korban atau infeksi, namun lebih kepada penyebaran geografisnya. Pandemi mengacu pada epidemi yang telah menyebar di beberapa negara atau benua yang biasanya mempengaruhi sejumlah besar orang [2].



Gambar 1. Ilustrasi Perbedaan Endemi, Epidemi, dan Pandemi [3]

Pada Desember 2019, WHO mengumumkan kasus penularan pneumonia di Wuhan, Cina yang kemudian diikuti dengan terjadinya penutupan (lockdown Wuhan). Tingginya jumlah kasus di Cina menyebabkan WHO mengumumkan kondisi darurat global pada 30 Januari 2020 dan akibat tingkat laporan kasus yang tinggi di luar Cina selama 2 minggu terakhir dan sudah mengakibatkan penambahan jumlah kasus yang signifikan di beberapa negara, dilanjutkan pada 11 Februari 2020 WHO pengumuman Corona Virus Infection Disease 2019 (Covid-19 sebagai pandemi [4].

Perjalanan Covid-19 di Indonesia dimulai dengan pengumuman kasus pertama Covid-19 di Indonesia oleh Presiden Jokowi, pada 2 Maret 2020 [5]. Sejak pengumuman tersebut, Indonesia, terutama DKI Jakarta harus menghadapi pandemi Covid-19 yang melanda. Perjalanan kasus covid-19 di DKI Jakarta dihitung oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan di update oleh pemerintah setiap harinya melalui website corona.jakarta.go.id. Pada website tersebut, disampaikan jumlah kasus positif harian, jumlah pasien meninggal dan jumlah pasien yang sembuh [6].

Kasus Covid-19 merupakan pandemi baru di dunia, yang belum dikenal pola penyebarannya dan diperlukan banyak studi untuk memahami. Sehingga, pada awal mula kasus Covid-19 di Jakarta, kami memandang perlu melakukan pemetaan secara spasial untuk memudahkan melihat pola penyebaran kasus. Harapan kami, melalui pemetaan penyebaran jumlah kasus positif di Jakarta secara spasial, dapat memberikan gambaran mengenai lokasi penyebaran dan dapat memberikan data secara spasial kepada pemerintah untuk membantu mengambil keputusan secara cepat. Dengan alasan tersebut, sejak 24 Maret 2020 kami mencoba memetakan jumlah kasus positif yang terdapat di website corona.jakarta.go.id ke dalam peta spasial dengan menggunakan program GIS. Serta melakukan analisis spasial dengan overlay mapping method, yakni melapiskan satu data dengan data yang lain dan menganalisis korelasi yang terjadi antara data-data tersebut.

Dalam perjalanannya, Covid-19 selama satu setengah tahun telah menyebabkan banyak perubahan yang terjadi di dalam kehidupan manusia sehari-hari di seluruh dunia. Perubahan karakter dan perilaku masyarakat yang pada akhirnya akan sangat berpengaruh terhadap perubahan karakter kota, maupun pengembangan property yang terjadi. Dengan alasan tersebut pulalah yang menyebabkan Centropolis Universitas Tarumanagara secara konsisten melakukan spatial mapping untuk penyebaran kasus positif Covid-19 di DKI Jakarta, dengan harapan data yang kami

kumpulkan dan susun dapat digunakan oleh pemerintah maupun pihak swasta untuk menentukan arah penanganan pandemi secara kontekstual. Upaya ini sejalan dengan kritik yang mengungkapkan bahwa dashboard atau pemetaan pandemi secara online cenderung mendorong kebijakan eksklusif alih-alih membantu penanganan pandemi secara lokal dengan pemahaman tentang kondisi wilayah setempat [7][8][9].

1.2 Isi dan pembahasan

Pemetaan secara spasial sering digunakan di dunia untuk membantu membaca dan memahami suatu fenomena. Pemetaan spasial merupakan salah satu alat yang banyak digunakan oleh peneliti untuk menggabungkan informasi dan melihat hubungan antar beberapa variabel [10] yang dengan demikian dapat memberikan gambaran yang lebih jelas dan akan memudahkan membaca pola yang terjadi secara spasial. Melalui studi-studi awal yang dilakukan di Indonesia, belum tampak ada pola penyebaran Covid-19 yang terjadi [11] sehingga perlu dilakukan timeline mapping untuk mempelajari bentuk yang dapat diakibatkan dari penyebaran kasus Covid-19 di DKI Jakarta dan implikasinya terhadap kota.

Tabel 1. Timeline Perjalanan Covid-19 di Indonesia [12]

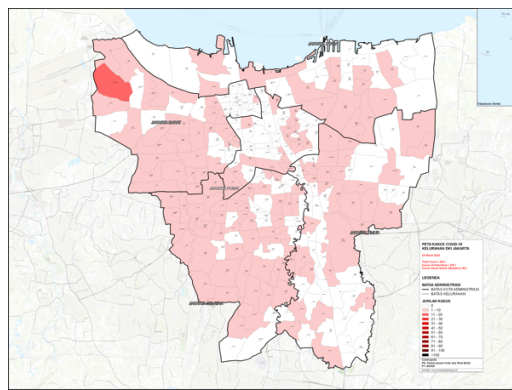
Tanggal	Pemberitaan Terkait Kasus Covid-19
2 Maret 2020	Kasus COVID-19 pertama dikonfirmasi di Indonesia
11 Maret 2020	WHO menyatakan COVID-19 sebagai pandemi
15 Maret 2020	Pemerintah menghimbau untuk menjaga jarak
16 Maret 2020	DKI Jakarta menutup semua sekolah. Beberapa universitas dan kantor secara sukarela mengikuti inisiatif tersebut
17 Maret 2020	Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB) menetapkan masa darurat selama 91 hari, efektif hingga 29 Mei 2020
19 Maret 2020	Presiden mengumumkan 7 kegiatan kritis (tes cepat massal, memberikan insentif bagi tenaga medis, melibatkan kelompok beragama, menghentikan ekspor alat kesehatan, menghentikan liburan, memberikan insentif usaha kecil dan menengah, meningkatkan stok pangan) untuk mempercepat pemberantasan wabah

Tanggal	Pemberitaan Terkait Kasus Covid-19
	COVID-19 di Indonesia.
31 Maret 2020	Peraturan Pemerintah no. 21/2020 tentang PSBB diberlakukan
3 April 2020	Peraturan Menteri Kesehatan no. 9/2020 tentang pedoman PSBB dikeluarkan
10 April 2020	PSBB di DKI Jakarta dimulai
13 April 2020	Mudik dilarang bagi pejabat pemerintah (Surat Edaran Menteri PANRB no. 46/2020)
21 April 2020	Mudik dilarang bagi semua
24 April 2020	Indonesia menanggguhkan perjalanan bus antarkota hingga 31 Mei, semua penerbangan komersil hingga 1 Juni, transportasi laut hingga 8 Juni, dan kereta penumpang jarak jauh hingga 15 Juni
4 Mei 2020	Pemerintah Indonesia menunda Pilkada 2020 untuk mencegah penyebaran COVID-19 lebih lanjut
7 Mei 2020	Transportasi diizinkan kembali (Permenkes no. 25/2020)
20 Mei 2020	Menteri Dalam Negeri menerbitkan Keputusan Nomor 440- 830/2020 tentang pedoman adaptasi kebiasaan baru di era COVID-19 yang aman dan produktif bagi Aparatur Sipil Negara (ASN)
23 Mei 2020	Idul Fitri
14 Juli 2020	Pemerintah kota Jakarta menghapus persyaratan izin masuk bagi warga Jakarta yang ingin masuk kembali ke ibu kota
27 Juli 2020	Munculnya kantor-kantor sebagai klaster COVID-19 yang baru karena semakin banyak penularan dari dalam lingkungan kerja menyusul pelanggaran pembatasan sosial
7 Agustus 2020	Sekolah di zona kuning diizinkan untuk dibuka kembali menurut Menteri Pendidikan
17 Agustus 2020	Hari Kemerdekaan Republik Indonesia
20-21 Agustus 2020	Libur Tahun Baru Islam
26 Agustus 2020	Satuan tugas COVID-19 mengumumkan pemerintah berencana untuk mengizinkan bioskop dibuka kembali dengan protokol kesehatan dan keselamatan
10 September 2020	Berlanjutnya Pembatasan Sosial Skala Besar di DKI Jakarta
12 Oktober 2020 11 Januari 2021	DKI Jakarta beralih ke PSBB transisi dikarenakan perlambatan kenaikan kasus penularan
24-27 Desember 2020	Libur Natal dan cuti Bersama

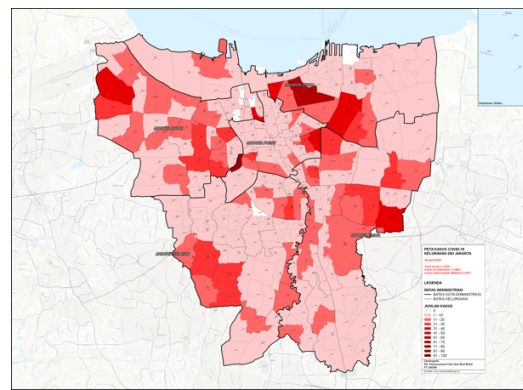
Tanggal	Pemberitaan Terkait Kasus Covid-19
1-3 Januari 2021	Libur Tahun Baru dan cuti bersama
25 Januari 2021	PSBB di Jakarta diatur dalam KepGub DKI Nomor 19 Tahun 2021 tentang pemberlakuan, Jangka Waktu, dan Pembatasan Aktivitas Luar Rumah PSBB. Mengacu pada Peraturan Gubernur No 3/2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah No 2/2020 tentang Penanggulangan Covid-19. PSBB berubah menjadi PPKM (Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat) dengan penyesuaian kebijakan.
26 Januari 8 Februari 2021	Pemberlakuan PPKM dilakukan secara serentak pada Sebagian besar daerah di Jawa Bali
09 Februari 2021	Pemberlakuan PPKM skala mikro mencakup level unit terkecil (RT/RW) pada kota/kabupaten dan desa/kelurahan untuk membangun posko penanganan Covid-19.
12 Februari 2021	Tahun Baru Imlek
14 Maret 2021	Hari Suci Nyepi
2 April 2021	Jumat Agung
30 April 2021	Masuknya delta varian hingga masuk ke lima provinsi, Sumatera Selatan, DKI Jakarta, Jawa Tengah, Kalimantan Timur dan Kalimantan Tengah
1 Mei 2021	Hari Buruh
12-14 Mei 2021	Idul Fitri, Kenaikan Isa Almasih dan cuti bersama
16 Mei 2021	Waisak
1 Juni 2021	Hari Lahir Pancasila
03 Juli 2021	Pemberlakuan PPKM Darurat dimana cakupan area PPKM mencakup 48 Kabupaten/Kota.
20 Juli 2021	Idul Adha
26 Juli 2 Agustus 2021	Perpanjangan PPKM Level 3 dan Level 4 dengan terbitnya 3 (tiga) instruksi Menteri Dalam Negeri yakni Inmendagri Nomor 24 tahun 2021 tentang PPKM Level 4 dan Level 3 Covid-19 di Wilayah Jawa dan Bali; Inmendagri Nomor 25 Tahun 2021 tentang PPKM level 4 Covid-19 di Wilayah Sumatera, Kalimantan, Sulawesi, Nusa Tenggara, Maluku, dan Papua; Inmendagri Nomor 26 Tahun 2021 tentang PPKM Level 3, Level 2, dan Level 1 serta mengoptimalkan Posko Penanganan Covid-19 di Tingkat Desa dan Kelurahan untuk Pengendalian Penyebaran Covid-19.
10 Agustus 2021	Tahun Baru Islam
17 Agustus 2021	Hari Kemerdekaan RI

Tabel di atas memperlihatkan perjalanan usaha pemerintah dalam menangani Covid-19 di Indonesia. Tabel yang berwarna putih adalah penanganan Covid-19 yang berlaku secara nasional, sedangkan tabel yang berwarna hijau merupakan upaya penanganan Covid-19 di DKI Jakarta dan yang berwarna orange adalah hari libur nasional yang terjadi.

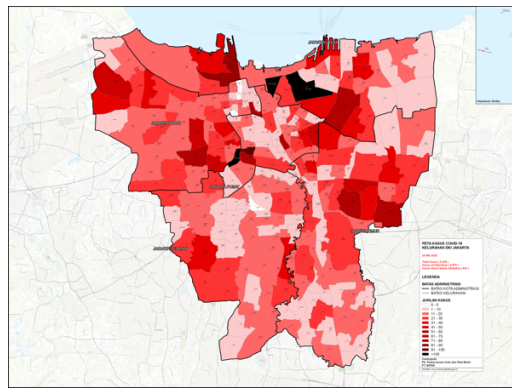
Pola Penyebaran Kasus Covid-19 di DKI Jakarta Secara Spasial



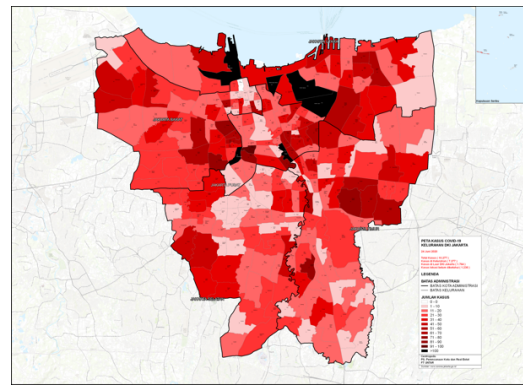
24 Maret 2020



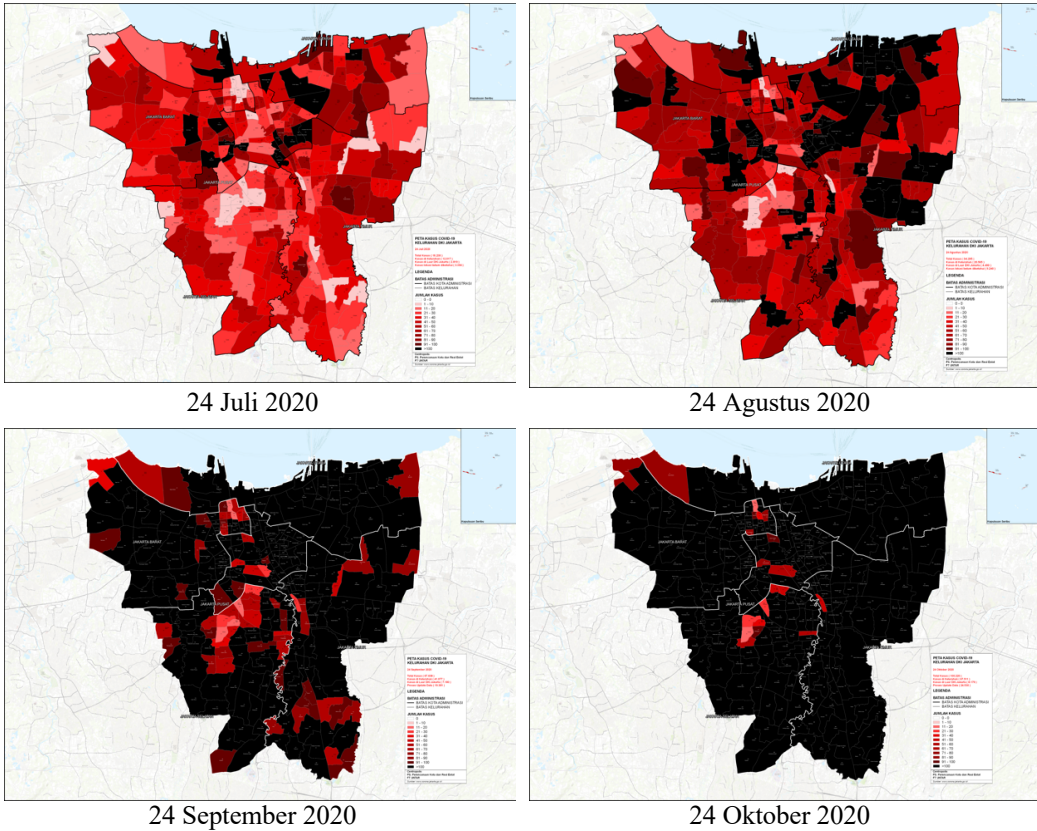
24 April 2020



24 Mei 2020



24 Juni 2020

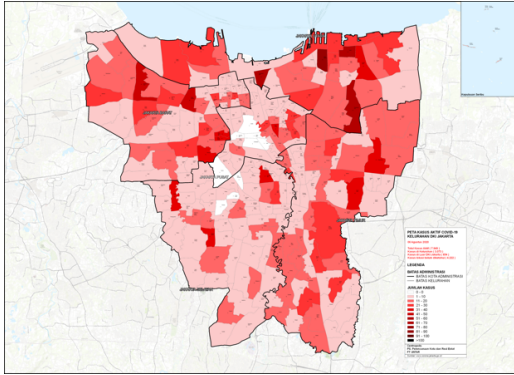


Gambar 2. Pemetaan Kasus Kumulatif Covid-19 di DKI Jakarta [12]

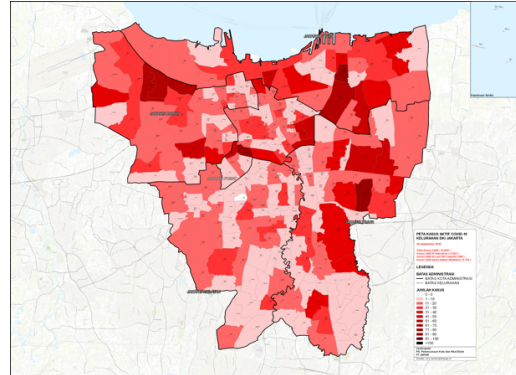
Tim mencoba melakukan pemetaan terhadap kumulatif penambahan kasus di DKI Jakarta dan mencoba menganalisa setiap bulannya. Pada 2 bulan pertama (Maret-April 2020, terlihat bahwa penyebaran kasus membentuk pola gugusan kelurahan di luar pusat kota dan telah menjadi episentrum di wilayahnya masing-masing [11]. Hal ini diikuti dengan diumumkannya Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB 1 DKI Jakarta pada 10-24 April 2020 yang mengakibatkan sejumlah fasilitas umum ditutup, kegiatan sekolah dan perkantoran dilakukan dari rumah, pembatasan transportasi, dan hanya mengizinkan 11 sektor untuk beroperasi selama PSBB. Harapan dari dilakukannya PSBB 1 ini adalah dapat meredam penyebaran kasus.

Sepanjang April-Mei 2020, telah dilakukan perpanjangan PSBB pada 24 April 22 Mei 2020 yang dilakukan sebagai salah satu antisipasi lonjakan jumlah kasus akibat libur Idul Fitri. Terlihat pada peta Bulan April dan Mei 2020 pun terlihat ada pergeseran episentrum penyebaran dan eskalasi jumlah kasus pada episentrum penyebaran baru. Hal inilah yang mengakibatkan munculnya gugus kelurahan baru di pusat kota [13]. Dari pemetaan ini terlihat bahwa PSBB 2 mungkin dapat menahan lonjakan kasus, namun belum dapat mengatasi penyebaran kasus sehingga PSBB 3 pun diumumkan kembali yang berlaku pada 24 Mei 4 Juni 2020. Pada 25 Mei 2020 Presiden Jokowi pun mengumumkan Indonesia memasuki New Normal, dimana disampaikan bahwa sudah saatnya Indonesia hidup berdamai dengan Covid-19 [14] dan mulai membuka aktifitas dengan beberapa pembatasan. Pada peta 24 Juni terlihat bahwa tidak terjadi perubahan yang signifikan dari peta 24 Mei. Namun peta 24 Juli mulai menunjukkan peningkatan penyebaran kasus di seluruh DKI Jakarta yang dapat dilihat juga pada peta 24 Agustus dan 24 September, bahwa penyebaran Covid-19 sudah menyebar di seluruh DKI Jakarta dan sudah sangat sedikit kelurahan yang memiliki jumlah kasus kumulatif 100 (warna hitam pada peta menunjukkan jumlah kasus kumulatif 100 kasus).

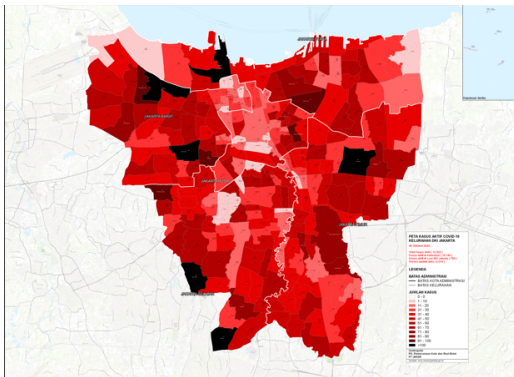
Dengan tingginya kasus kumulatif, menyebabkan kasus kumulatif tidak dapat lagi dilihat sebagai dasar untuk membaca pola penyebaran Covid-19 di DKI Jakarta, ditambah dengan ditambahkan variable data kasus harian yang dipublikasikan oleh corona.jakarta.go.id, membuat tim merasa dasar pemetaan harus digeser ke kasus aktif harian.



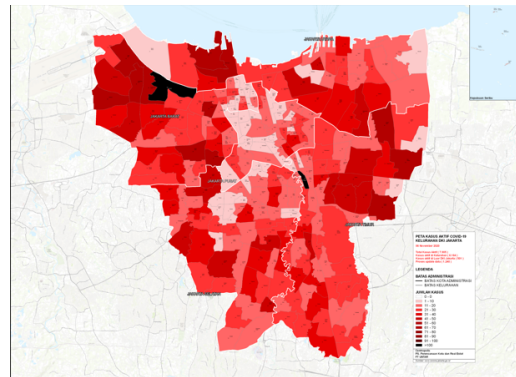
6 Agustus 2020



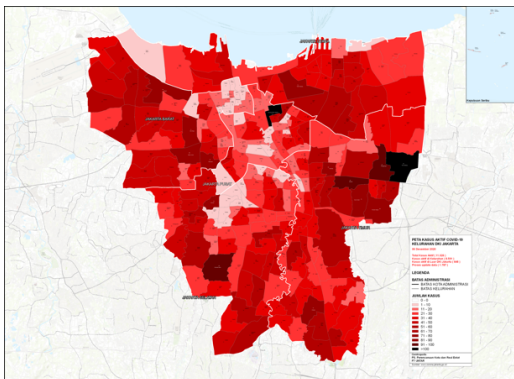
6 September 2020



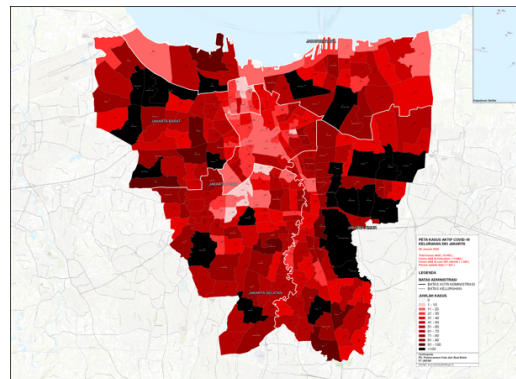
6 Oktober 2020



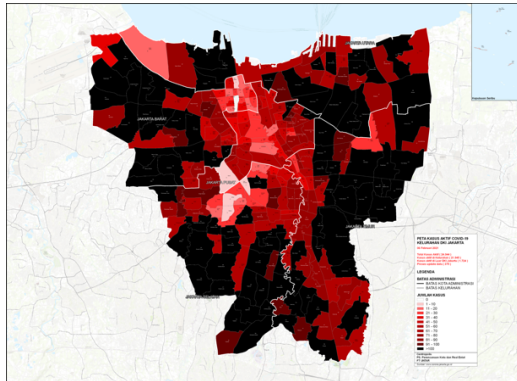
6 November 2020



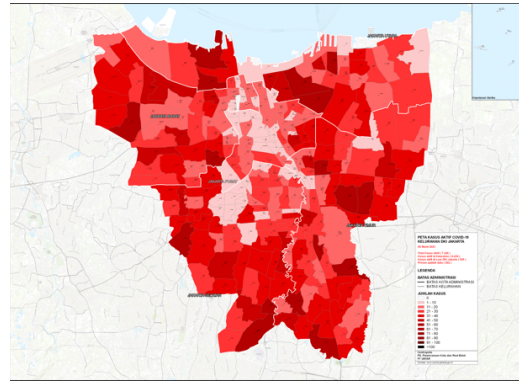
6 Desember 2020



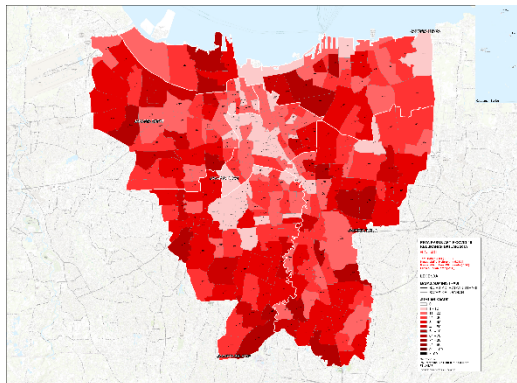
6 Januari 2021



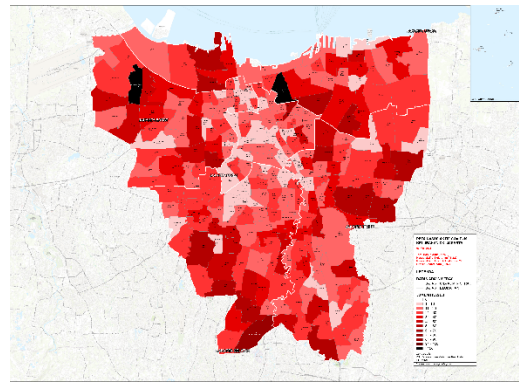
6 Februari 2021



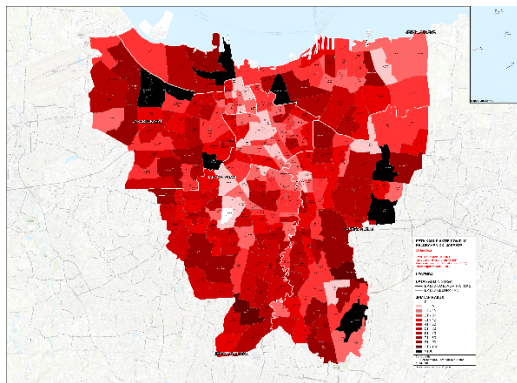
6 Maret 2021



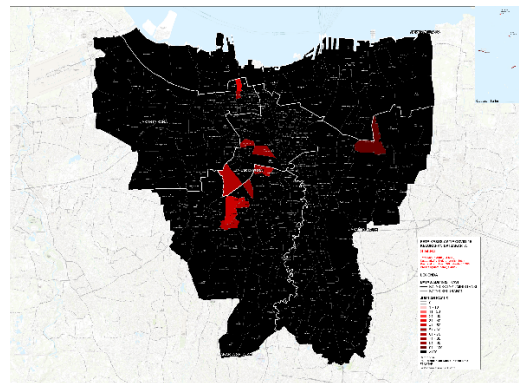
6 April 2021



6 Mei 2021



6 Juni 2021



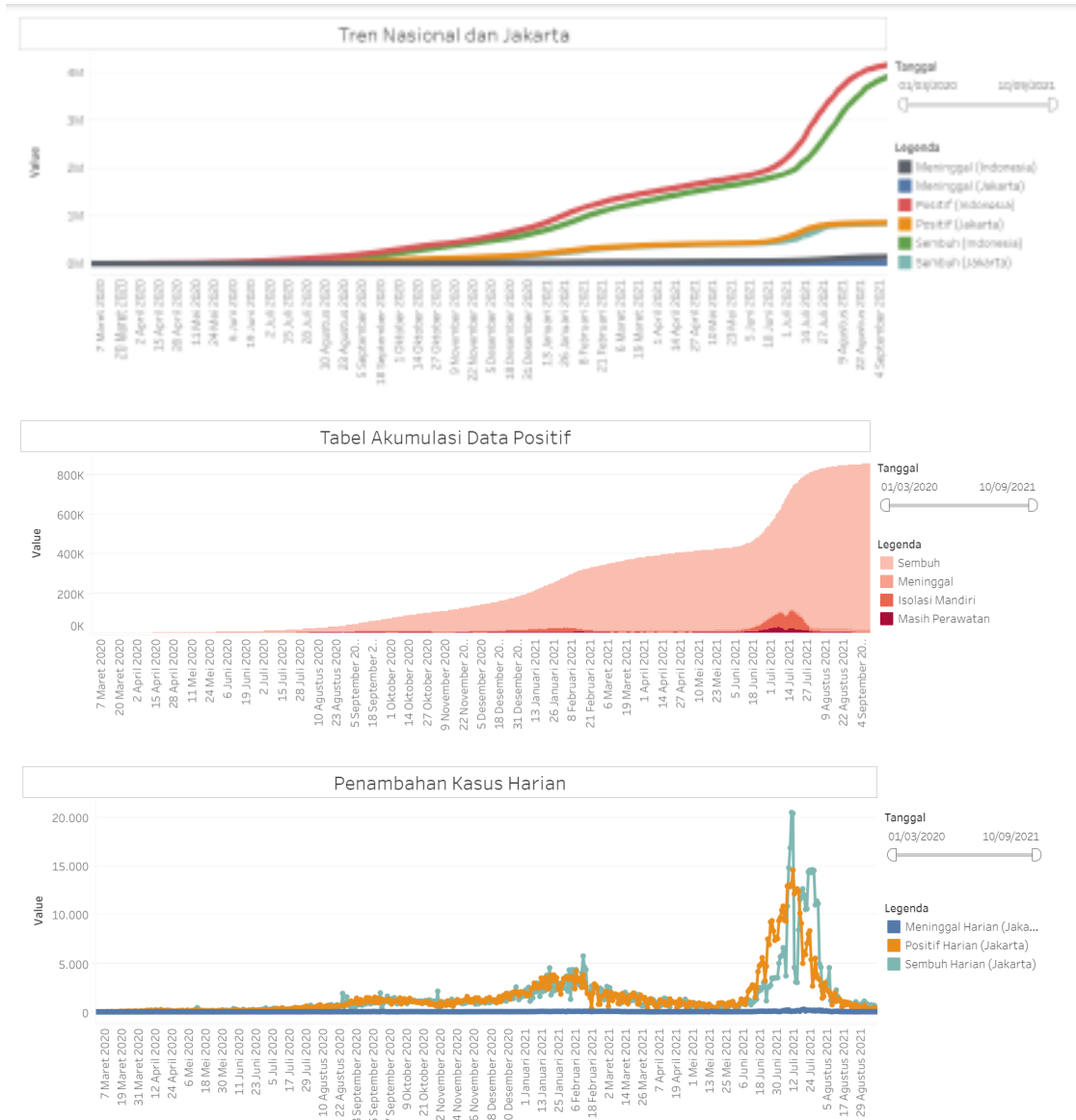
6 Juli 2021

Gambar 3. Kasus Aktif Harian Covid-19 di DKI Jakarta [9]

Melalui gambar 2 di atas, terlihat bahwa penambahan jumlah kasus aktif terjadi pada September 2020 hingga Februari 2021. Jika melihat kepada tabel 1, terlihat bahwa terjadi pelanggaran dari kegiatan PSBB di DKI Jakarta disertai dengan cukup banyaknya libur yang terjadi. Terlihat pula bahwa terjadi penurunan jumlah kasus aktif harian sejak Februari 2021 hingga Maret 2021, yang juga jika melihat pada tabel 1, terjadi pemberlakuan PPKM dan PPKM skala mikro sejak akhir Januari hingga Februari 2021. Hasil dari pemberlakuan PPKM dan PPKM skala mikro mulai terlihat 1 bulan kemudian.

Kenaikan jumlah kasus aktif harian yang signifikan terjadi pada Juni 2021 hingga Juli 2021, yang kemungkinan besar diakibatkan dari rangkaian libur yang terjadi sepanjang bulan Mei 2021 hingga Juni 2021 yang kemudian direspon oleh pemerintah dengan memberlakukan PPKM Darurat di beberapa wilayah di Indonesia dan membaginya menjadi beberapa tingkat atau level.

Hal serupa juga terlihat di website corona.jakarta.go.id pada bagian data pemantauan. Terlihat bahwa tren kenaikan jumlah kasus terjadi pada waktu-waktu tertentu yang melibatkan libur cukup panjang serta pelanggaran yang dilakukan oleh pemerintah.



Gambar 4. Grafik Pemantauan Data Corona di DKI Jakarta [15]

1.3 Penutup

Melalui pembahasan di atas, terlihat bahwa perjalanan Covid-19 di Indonesia masih Panjang, dan jika penambahan jumlah kasus sangat berhubungan dengan hari libur yang ditetapkan, maka perlu ada strategi dari pemerintah untuk dapat menangani hal ini selain melakukan vaksinasi. Hal lainnya, peningkatan jumlah kasus yang signifikan serta akselerasi jumlah kasus yang tinggi menunjukkan ketidaksiapan kota kita dalam menghadapi pandemi yang mungkin memunculkan perlunya pembaharuan atau perubahan sudut pandang dalam hal mitigasi bencana (termasuk pada bencana alam).

Spatial Mapping terhadap penambahan jumlah kasus Covid-19 di DKI Jakarta akan terus dilakukan oleh Centropolis Universitas Tarumanagara hingga kasus tertangani atau sudah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan masyarakat sehari-hari. Spatial mapping ini belum sempurna karena belum dilakukan overlay dengan fasilitas skala kota yang juga sangat mendukung sepanjang penanganan Covid-19 di DKI Jakarta (persebaran fasilitas Kesehatan, persebaran fasilitas darurat Covid-19, persebaran simpul transportasi bandara, stasiun, halte antar kota antar provinsi, persebaran simpul kegiatan ekonomi kawasan perkantoran, pusat perbelanjaan besar). Sehingga masih perlu dilakukan pembaharuan metode maupun data terhadap penelitian yang sedang berjalan ini untuk dapat memberikan hasil yang lebih maksimal.

Referensi

- [1] Kamus Besar Bahasa Indonesia
- [2] [https://www.kompas.com/tren/read/2020/03/12/060100465/apa-itu-pandemi-global-seperti-yang-dinyatakan-who-pada-covid-19?page all](https://www.kompas.com/tren/read/2020/03/12/060100465/apa-itu-pandemi-global-seperti-yang-dinyatakan-who-pada-covid-19?page=all)
- [3] <https://ners.unair.ac.id/site/index.php/news-fkp-unair/30-lihat/808-bedanya-endemi-epidemi-dan-pandemi>
- [4] <https://www.euro.who.int/en/health-topics/health-emergencies/coronavirus-covid-19/news/news/2020/3/who-announces-covid-19-outbreak-a-pandemic>
- [5] <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20200302111534-20-479660/jokowi-umumkan-dua-wni-positif-corona-di-indonesia>
- [6] <https://corona.jakarta.go.id/id/data-pemantauan>
- [7] Everts, J., 2020 Dialogues in Human Geography 1-5
- [8] Arabindoo, P., 2020 City Society
- [9] Acuto, M., Larcom., S., Keil, R., Ghojeh, M., Lindsay, T., Camponeschi, C., Parnell, S., 2020 Nature Sustainability 977-978
- [10] <https://www.sciencedirect.com/topics/earth-and-planetary-sciences/spatial-mapping>
- [11] Centropolis Universitas Tarumanagara, Gugusan Kelurahan dan Epicentrum Penyebaran, 2020
- [12] Centropolis Universitas Tarumanagara, 2021
- [13] Centropolis, Pergeseran Episentrum Penyebaran, Eskalasi Kasus dan Kerawanan Permukiman Padat, 2020
- [14] [https://www.kompas.com/sains/read/2020/05/26/163200023/apa-itu-new-normal-presiden-jokowi-sebut-hidup-berdamai-dengan-covid-19?page all](https://www.kompas.com/sains/read/2020/05/26/163200023/apa-itu-new-normal-presiden-jokowi-sebut-hidup-berdamai-dengan-covid-19?page=all)
- [15] <https://corona.jakarta.go.id/id/data-pemantauan>

Profil Penulis

Regina Suryadjaja, S.T., M.T.



Menyelesaikan Pendidikan di bidang perencanaan kota dengan konsentrasi di real estat di Universitas Tarumanagara (S1 dan S2) serta saat ini mendalami riset mengenai irisan pengembangan perkotaan, pengembangan real estat, platform teknologi dan finance technology di real estat dengan fokus lokasi penelitian di Jabodetabek.

Soerjono Herlambang, S.T., M.Sc.



Menyelesaikan Pendidikan di bidang arsitektur di Universitas Diponegoro (S1) dan perumahan dan pengembangan kota dari IHS, Rotterdam (S2). Saat ini sedang mendalami riset mengenai konsep pengembangan kota maupun kaitannya dengan real estat dengan lokasi penelitian di Jabodetabek.

BAB 2

Pandemi, *Platform*, Properti, dan Kota: Sebuah Agenda Riset

Wahyu Kusuma Astuti

Regina Suryadjaja

Program Studi Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota - Real Estat,

Jurusan Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik Universitas Tarumanagara

Abstrak

Meskipun pandemi COVID-19 di satu sisi mengendalikan berbagai aspek kehidupan berkota, pandemi justru mengakselerasi adopsi *platform* teknologi di berbagai bidang, termasuk real estat. *Platform* real estat yang meliputi aspek real estat cerdas, *sharing economy*, dan teknologi finansial saat ini membantu ketangguhan sektor properti di masa pandemi. Tulisan ini bertujuan untuk menyampaikan secara singkat diskusi dan narasi yang sudah ada mengenai *platform* real estat serta sejauh apa *platform* real estat berdampak pada kota. Sebagai satu bidang yang belum banyak diteliti, tulisan ini mengajukan tiga arah penelitian lebih lanjut mengenai *platform* real estat dan pengembangan perkotaan Jabodetabek, yakni *platform informalities*, *platform suburbanization*, dan *platform resilience*.

Kata Kunci: Pandemi, *platform*, properti, Jabodetabek

1.1 Pendahuluan/Latar Belakang

Sejak kasus pertama COVID-19 diumumkan secara resmi oleh Presiden Joko Widodo pada Maret 2020, kehidupan perkotaan tidak lepas dari perhatian dan pengaturan pengendalian pandemi. Kepadatan, mobilitas, dan intensitas kegiatan perkotaan dikendalikan sehingga kota tidak lagi terasa sama. Banyak kegiatan sehari-hari yang berpindah ke dunia digital dalam berbagai hal, mulai dari kegiatan bersekolah/kuliah, bekerja dan rapat, berbelanja, bahkan berekreasi. Perkembangan teknologi menjadi sangat cepat dalam masa pandemi ini dan banyak muncul aplikasi maupun *software* digital baru yang banyak digunakan untuk membantu kegiatan manusia sehari-hari. Salah satu perkembangan teknologi yang berkembang pesat saat pandemi ini adalah *digital platform*.



Gambar 1. Evolusi Cara Berbelanja [1]

Gambar di atas menunjukkan evolusi yang terjadi dalam kehidupan berbelanja manusia sehari-hari yang sebenarnya sudah terjadi sebelum pandemi berlangsung. Ditambah dengan adanya pandemi, percepatan dunia digital pun terjadi. Kini, hidup berkota di masa pandemi ini tidak lepas dari perkembangan *platform* digital. Saat ini, berbagai kehidupan kota dimediasi

oleh *platform*, mulai dari kegiatan perkuliahan, perkantoran, hingga perbelanjaan sehingga kota tetap berjalan di tengah-tengah upaya untuk menjauhi karakter kota yang padat, ramai, dan riuh. *Platform* digital yang sudah biasa kita temui selama ini antara lain *platform* di bidang industri pariwisata (traveloka, tiket.com, booking.com, pegipegi.com, skyscanner.com, tripadvisor, dan sebagainya) atau di bidang industri komersial (tokopedia, blibli, shopee, lazada, bukalapak, dan sebagainya).

Keberadaan *platform* tidak hanya secara pasif memediasi berbagai aktor di kota, tetapi juga secara aktif membentuk kota. Pada sektor real estat di Indonesia, misalnya, perkembangan teknologi *platform* justru terakselerasi di masa pandemi. *Platform* real estat [2], dalam hal ini, menciptakan berbagai peluang. *Platform* real estat menghubungkan aktor dan properti ke dalam agregasi serta meningkatkan nilai tambah untuk properti maupun *platform* itu sendiri. Perilaku pihak-pihak yang terlibat dalam sebuah *platform* saling terkait serta dikendalikan oleh *platform* melalui algoritma. Sederhananya, ketika seseorang mencari rumah untuk dibeli atau disewa, *platform* akan memberikan kriteria pencarian dan pencariannya akan diarahkan ke properti tertentu. Kondisi pandemi tentunya tidak memungkinkan orang untuk mencari properti secara fisik, sehingga keberadaan platform banyak membantu pencarian properti selama masa pandemi.

Selain memediasi penjual dan pembeli, *platform* real estat juga memunculkan pemain baru dalam bisnis properti. Kondisi ini dimungkinkan dengan *connective capacities* [3] yang dimiliki oleh platform digital sehingga dapat menarik pebisnis untuk investasi pada skala kecil maupun skala besar. Sebagai contoh, dengan mediasi *platform*, bisnis akomodasi skala kecil seperti Airbnb dan OYO menjamur serta mengubah wajah kota dan permukiman

kampung di dalamnya. Dalam kasus lain misalnya, saat ini sistem urundana (*crowdfunding*) melalui platform juga memampukan investor skala kecil untuk mengembangkan berbagai macam proyek real estat, mulai dari kos hingga kawasan perumahan. Platform juga memiliki berbagai sisi yang mampu menarik pebisnis dari berbagai sektor. Misalnya, Mamikos yang mengembangkan listing kos pada tahun 2015 juga mengembangkan SingahSini untuk manajemen properti kos.

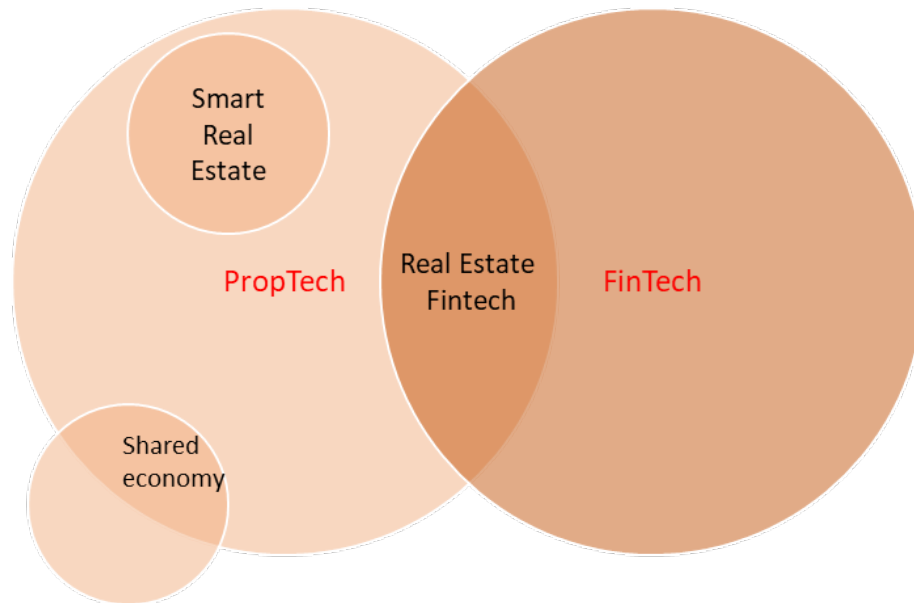
Dengan potensinya, ke depannya platform real estat akan semakin menentukan perkembangan perkotaan. Sebagai metropolitan terbesar kedua di dunia pada tahun 2030, Jabodetabek memiliki potensi pasar yang sangat besar untuk berkembangnya platform real estat. Terutama dengan daya tariknya untuk kelompok kreatif (*creative class*) dan milenial yang menguasai teknologi serta memiliki literasi digital yang tinggi. Tulisan ini bertujuan untuk memberikan ilustrasi kritis mengenai perkembangan platform real estat di perkotaan Indonesia. Tulisan ini tidak mencoba untuk menawarkan jawaban terhadap kompleksitas masalah perkotaan dan platform di masa pandemi, tetapi kami ingin menawarkan kebaruan agenda riset tentang platform real estat terutama di Jabodetabek. Tulisan ini sejalan dengan pendapat Dodge dan Kitchin [4] bahwa konstruksi kode/ruang atau penggabungan antara algoritma digital dengan ruang kota selalu kontinjen, relasional, dan kontekstual. Dalam melihat platform real estat, agenda ini diharapkan dapat berkontribusi terhadap keilmuan mengenai platform real estat dengan karakter keruangan (*spatialities*) perkotaan Jabodetabek.

1.2 Isi dan pembahasan

Platform Real Estat: Perkembangan dan Agenda Riset ke Depan

Studi mengenai real estat belakangan ini telah memperhitungkan kemajuan teknologi dan perkembangan platform digital. Baum [5] mengungkapkan bahwa saat ini, industri real estat sudah memasuki era *property technology* (PropTech 3.0)

yang terdiri dari real estat cerdas, *shared economy*, dan teknologi keuangan digital real estat (Teknologi Finansial atau TekFin). Perkembangan ketiganya dimediasi oleh *platform*. *Smart real estate*, menurut Ullah [6], didukung oleh penggabungan sembilan teknologi utama atau Big9 seperti *big data*, *virtual* dan *augmented realities*, *internet of things*, *clouds*, layanan *software*, *drones*, *3D scanning*, *AI*, dan *wearable techs*. *Smart real estate* mencakup adopsi teknologi untuk efisiensi manajemen bangunan dan kawasan/kota, terutama untuk mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan, seperti pengurangan konsumsi air dan energi. Salah satu konsep yang kerap didiskusikan publik adalah *smart city* atau kota cerdas. Pada implementasinya, kota cerdas dimediasi oleh *platform* untuk memudahkan dan mempercepat layanan untuk warganya. Tipologi kedua, *shared economy* atau kerap disebut juga sebagai ekonomi kolaborasi, muncul dalam bentuk penggunaan ruang bersama untuk hunian dan perkantoran. AirBnB dan OYO merupakan sedikit dari banyak perusahaan *platform* yang memanfaatkan aset-aset penginapan dan menghubungkan pemilik serta penyewa di dalam *platformnya*. Konsep ini memiliki kelebihan dalam hal penurunan biaya dibandingkan properti yang disewakan secara konvensional. Terakhir, *platform* juga menyediakan ruang untuk investasi proyek real estat melalui Teknologi Finansial atau TekFin. Selain pinjaman untuk properti pribadi, TekFin juga membuka peluang untuk pendanaan properti berkelompok melalui urundana (*crowdfunding*).



Gambar 2. Kategori *Platform* Real Estat [5]

Teknologi *platform* tentunya tidak bisa lepas dari konteks kota tempat keberadaannya. Perkembangan *platform* real estat yang pesat di perkotaan menimbulkan berbagai diskusi; seberapa jauh teknologi informasi akan membentuk kota dan manusia? Bagaimana dengan peran aktif warga dalam kehidupan berkota? Sebagai contoh, Songdo di Korea Selatan, sebagai kota yang melabeli dirinya sebagai kota cerdas pertama di dunia, menggunakan sistem *surveillance* dalam manajemen infrastruktur sehingga perilaku manusia diarahkan oleh logika algoritma infrastruktur [7]. Kelebihannya, manajemen kawasan menjadi lebih efisien karena dilakukan oleh teknologi hidup (*lively spatial software*). Meskipun demikian, manajemen kawasan atau bangunan menurut *platform* juga tidak sepenuhnya berkeadilan menurut Fields [8]. *Platform* memudahkan pemilik properti untuk menganalisis profil penyewa dan memilih penyewa yang lebih sesuai dengan keinginannya. Di Amerika, kondisi seperti ini justru memperkuat segregasi antara kelompok kulit hitam dan putih. Logika *platform* juga mempengaruhi sistem penyewaan perumahan. Sekalipun model jejaring akomodasi seperti AirBnB sempat

populer untuk wisatawan, keberadaannya justru mendorong peralihan akomodasi sewa jangka panjang menjadi jangka pendek karena lebih menguntungkan. Pergeseran ini, seperti dicatat oleh Wachsmuth dan Weisler [9] di New York, penduduk yang tinggal dalam jangka waktu panjang terpaksa harus pindah karena akomodasinya disewakan untuk turis. Proses gentrifikasi ini tidak hanya terjadi di New York, tetapi juga di beberapa kota wisata lainnya seperti Milan dan Los Angeles. Kritik juga banyak ditujukan pada model *sharing economy*, seperti oleh Sundararajan [10] yang mengungkapkan bahwa *sharing economy* justru merupakan bentuk eksploitasi tenaga kerja atau ruang-ruang baru yang sama sekali tidak setara.

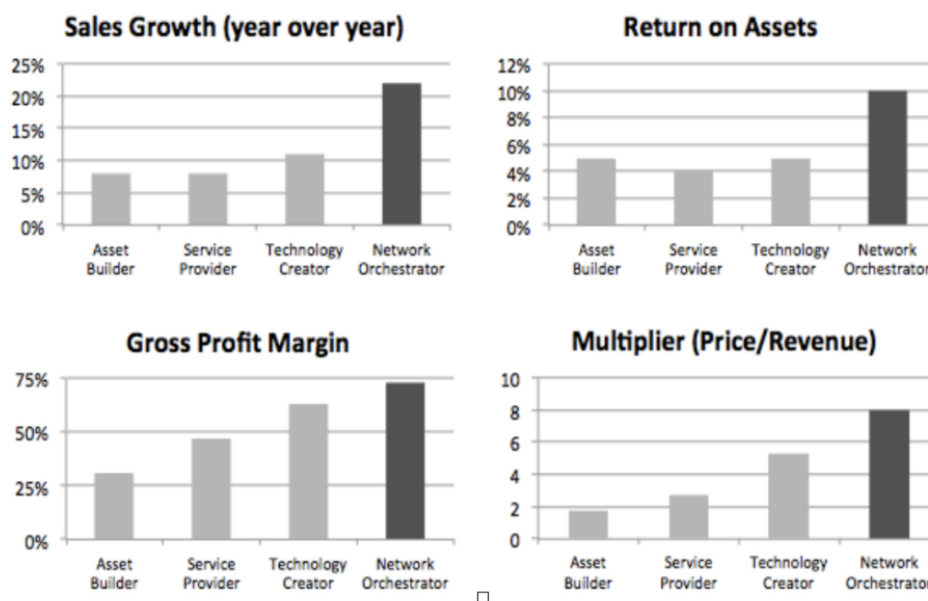
Bagaimana dengan kota-kota di Indonesia? Sejauh apa *platform* real estat mempengaruhi kehidupan warga dan pengembangan perkotaan di Indonesia terutama dengan banyaknya kota menggunakan label kota cerdas, sejauh apa logika *platform* dibentuk dan membentuk kota-kota di Indonesia? Tentunya, diperlukan penelitian lebih dalam mengenai bagaimana platform yang tampak seperti kotak hitam tidak mudah dipahami, tidak tampak, tidak dapat terlihat isinya [11] akan mempengaruhi kota. Bagian selanjutnya dari tulisan ini akan menunjukkan bagaimana platform real estat berkembang di Indonesia.

Perkembangan *Platform* Real Estat di Indonesia

Di Indonesia, perkembangan teknologi di bidang real estat tidak terlalu signifikan sebelum tahun 2010. Setelah munculnya ekonomi *platform* di tahun 2010-an, mulai bermunculan perusahaan *start-up* yang menggunakan website untuk jual-beli-sewa perumahan. Pada awalnya *website* hanya berfungsi untuk mempertemukan penjual atau penyewa dan pembeli, kemudian transaksi dan pengurusan legalitas tetap dilakukan secara fisik. Selain *website* jual-beli-sewa hunian, layanan sewa rumah dan apartemen juga mulai bermunculan. Tren ini seiring dengan tumbuhnya *accomodation network orchestrator* (ANO) di Indonesia, seperti AiryRoom, NidaRoom, OYO, dan RedDoorz yang memanfaatkan *underused property* untuk penyewaan jangka panjang dan pendek.

ANO menjadi daya tarik untuk wisatawan yang senang menjelajah tanpa ingin mengeluarkan biaya besar.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Wharton UPenn [12] terdapat 4 model bisnis yang berkembang, yaitu (1) *Asset Builder* yang melakukan bisnis dengan menjual barang fisik, *physical capital* (seperti Ford, Walmart, Exxon, Boeing); (2) *Service Providers* adalah mereka yang menggunakan keahlian sebagai nilai yang dijualnya, *human capital* (seperti Humana, Accenture, JP Morgan Case); (3) *Technology Creators* adalah mereka yang menjual ide, *intellectual capital* (seperti Microsoft, Oracle, Pfizer); dan (4) *Network Orchestrators* adalah mereka yang menciptakan bisnis melalui hubungan atau jaringan atau koneksi, *network capital* (seperti eBay, Uber, Visa, Red Hat, Trip Advisor).



Gambar 3. Perbandingan Pendapatan untuk 4 Bisnis Model Berbeda [12]

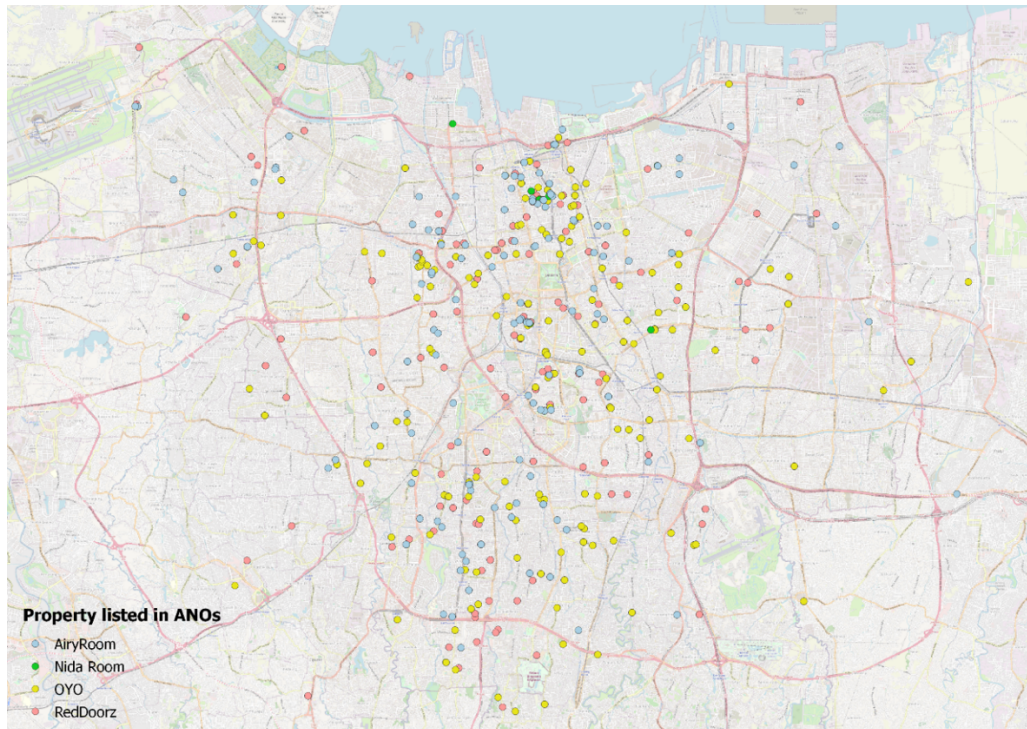
Melihat gambar 3 di atas, tidak dapat dipungkiri, kemunculan ANO menjadi pesaing terberat untuk industri perhotelan karena ANO mampu menawarkan hunian dengan harga lebih rendah dan situasi kawasan yang lebih dekat dengan

masyarakat sekitar. Dalam tulisan ini, kedua kelompok *platform* tersebut masuk ke dalam kategori *platform* jual-beli-sewa properti, yang di dalamnya terdapat *platform* yang memfasilitasi jual beli dan sewa baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang.



Gambar 4. *Start-Up Property Platform* di Indonesia [13]

Di samping situs online listing, muncul *platform* pembiayaan urundana proyek properti dengan *peer-to-peer lending*. Perusahaan platform semacam ini memfasilitasi pemilik modal untuk menginvestasikan dananya ke dalam pembangunan atau *flipping* proyek properti. Pada umumnya, *platform* akan melakukan analisis terhadap aset yang akan ditawarkan ke investor. *Platform* akan menilai keuntungan yang dapat ditawarkan serta memberikan *rating* pada proyek properti, sehingga investor dapat dengan mudah menentukan kontribusinya pada sebuah proyek properti.



Gambar 5. Sebaran Properti dalam Jejaring Akomodasi *Online* [13]

Pada fase berikutnya, masing-masing jenis *platform* ini berkembang dengan pesat. Pertama, *website* jual-beli-sewa rumah dan apartemen tidak lagi hanya menampilkan iklan, tetapi sudah bekerjasama dengan bank sehingga orang dapat langsung mengajukan KPR atau pinjaman *online*. Transaksi juga dapat dilakukan dengan cara *online*. Kedua, *website* yang menawarkan penyewaan akomodasi juga sudah berkembang dengan menggandeng manajemen kos atau menawarkan konsep kos eksklusif seperti *co-living*. Di Asia Tenggara, *co-living* memiliki potensi yang besar karena pengembang real estat dapat mengadopsi konsep ini dengan aplikasi *platform*. Abheek Anand, Managing Director Se uoia Capital India, bahkan menyatakan bahwa “*co-living* adalah evolusi alami selanjutnya dari *sharing economy*”.

Di Indonesia, konsep ini juga sangat dekat dengan masyarakat migran dan mahasiswa yang biasa hidup bersama di kos. Melalui kerjasama dengan

manajemen kos, pemilik kos tidak lagi perlu khawatir tentang kebersihan dan pemeliharaan asetnya, serta mampu memonitor pemasukan dan pengeluaran sewa. *Platform* manajemen kos juga dapat memberikan rekomendasi untuk meningkatkan nilai sewa kos. Ketiga, platform yang menawarkan urudana saat ini sudah berevolusi menjadi *platform equity crowdfunding*. Di masa pandemi COVID-19, *platform* real estat ini berkembang paling pesat. Tidak hanya menawarkan keuntungan saat properti dijual kembali, *equity crowdfunding* juga memungkinkan kepemilikan ekuitas suatu properti oleh investor secara resmi dan tercatat di bank kustodian dan Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI). *Platform* menjembatani pemilik lahan yang ingin mengembangkan kosnya dengan investor. Dalam hal ini, investor dapat memperoleh keuntungan dari dividen sewa properti dan kenaikan nilai properti selama memiliki bagian saham. Ekuitas juga dapat diperjualbelikan oleh investor di pasar sekunder yang diatur oleh platform. Pada umumnya, *platform* yang bergerak di bidang ini juga menggandeng perusahaan manajemen kos untuk menjaga kualitas dan nilai properti yang ditawarkan. Beberapa proyek yang cukup populer untuk model pembiayaan ini adalah kos-kosan pekerja dan mahasiswa.

Saat ini, pemain *platform* real estat di Indonesia bukan hanya perusahaan lokal tetapi juga internasional. *Platform* jual-beli-sewa rumah merupakan salah satu yang paling kompetitif dengan pesatnya pertumbuhan ekonomi dan penduduk negara-negara di Asia Tenggara. Arthur Charlaftis, COO Real Estate Australia (REA) Group Ltd menyampaikan bahwa mengakuisisi pasar Asia Tenggara adalah *game changer* karena penduduk kelas menengah di Asia Tenggara semakin kuat. REA Group pada tahun 2016 mengakuisisi iProperty.sg, induk perusahaan Rumah123.com salah satu *website* properti listing terbesar di Indonesia [14]. Kemudian pada tahun 2019, REA Group membentuk *joint venture* dengan 99.co, sebuah *website* listing properti di Singapura yang pada tahun 2018 mengakuisisi UrbanIndo [15]. Tentunya, langkah-langkah ini merupakan *lethal combination* untuk memenangkan pasar pengguna *platform*

real estat di Indonesia. Selain REA Group, PropertyGuru, sebuah platform jual-beli-sewa properti dari Singapura juga mengakuisisi Rumah.com dan RumahDijual.com [16]. Pada tahun 2017-2019, konsultan properti Jones Lang LaSalle dan Tech in Asia mencatat bahwa *platform* real estat di Asia Tenggara semakin menguat di bawah China dan India, dengan *platform* dari Singapura, Malaysia, Indonesia, Thailand, Vietnam, dan Filipina sebagai pemain utamanya. Besar pendanaan yang diterima *start-up platform* real estat di Asia Tenggara juga semakin meningkat dari 13.8 juta USD di tahun 2017 menjadi 163.9 juta USD di tahun 2018 [17].



Gambar 6. Pertumbuhan pembiayaan *platform* real estat di Asia Pasifik 2017-2019 [15]

Selain memunculkan pemain baru (*start-up companies*) di dunia properti, teknologi *platform* juga digunakan oleh pengembang properti. Mulai dari *building automation system*, pemasaran *online*, *facility management platform*, hingga konsep smart city digunakan oleh pengembang properti untuk meningkatkan nilai tambah propertinya. Tidak jarang, konsep *smart city* yang dibawa oleh pengembang properti dikembangkan bersama dengan

perusahaan asing, seperti Jababeka dan Hong Kong Smart City Consortium yang mengembangkan Jababeka Smart City serta Sinarmas Land dan Panasonic yang mengembangkan Savasa.

Agenda Riset *Platform* Real Estat dan Pengembangan Perkotaan Jabodetabek

Dengan pesatnya perkembangan teknologi *platform* real estat di Indonesia, bagaimana teori kota melihat transformasi ini? Serta bagaimana perencana kota seharusnya mengantisipasi perubahan yang dapat ditimbulkan oleh *platform* real estat? Pada bagian ini, kami meletakkan agenda riset tentang *platform* real estat dan pengembangan perkotaan Jabodetabek pada tiga aras: *platform informalities*, *platform suburbanization*, dan *platform resilience*. Meskipun dibahas secara terpisah, ketiga aras ini merupakan konsep yang tidak berdiri sendiri-sendiri, tetapi saling bersinggungan.

Pertama, riset mengenai *platform* real estat lebih banyak dikembangkan di negara dengan sistem penyediaan perumahan yang formal. Dalam tulisan ini, konteks formal mengacu pada pencatatan dan pengaturan perumahan yang mendetail dan tidak fleksibel seperti pada konteks permukiman yang incremental. Sementara itu dalam perkembangannya, pembiayaan properti melalui *platform* juga menasar kos-kosan yang berada di kampung kota. *Platform* kos dapat menarget properti dengan atau tanpa sertifikasi lahan sehingga menembus batas formal dan informal. Pertanyaan penelitian yang muncul adalah bagaimana *platform* real estat beririsan atau mungkin juga memfasilitasi, formalisasi lahan kampung-kampung kota? Sejalan dengan upaya finansialisasi properti melalui sertifikasi atau pencatatan tanah, tema penelitian ini sejalan dengan pendapat Fernandez dan Aalbers [18] mengenai urgensi untuk memahami proses finansialisasi properti di negara berkembang (global south) terutama karena proses finansialisasi juga terjadi melalui *platform* real estat. Senada dengan itu, Fields dan Rogers [19] juga mengungkapkan finansialisasi melalui

platform dapat ditinjau melalui beberapa aspek, seperti bagaimana peran *platform* dalam memfasilitasi sirkulasi dan absorpsi kapital serta bagaimana *platform* mendukung penciptaan real estat sebagai *financial asset class*. Selain konteks ekonomi politik perkotaan, penelitian juga dapat menyoroti kehidupan kota di ruang-ruang informal. Kos yang dibangun melalui pendanaan *platform* juga biasanya dikelola secara profesional dan mewujudkan dalam bangunan tinggi eksklusif. Di tengah kampung yang padat dan ramai riuh, bagaimana keberadaan *enclave* kos eksklusif mengubah kondisi spasial dan sosial kampung? Bagaimana *platform* dan manajemen kos bernegosiasi dengan masyarakat dan konteks keruangan (*spatialities*) di sekitarnya?

Kedua, bagaimana *platform* real estat menciptakan ruang-ruang baru di wilayah pinggiran kota (*suburban*)? Pertanyaan ini dapat secara spesifik menyoal proyek properti yang diinisiasi dengan *platform* di kawasan pinggiran Jabodetabek. Misalnya, beberapa *platform* real estat memfasilitasi pengembangan properti dalam skala kecil atau *flipping property* belasan rumah saja, di lahan-lahan kecil di pinggiran Jakarta. Kemudian, beberapa pengembang skala besar menciptakan *smart and sustainable city* di pinggiran kota. Bagaimana karakter ruang baru yang diciptakan oleh *platform* di kawasan pinggiran atau apakah *platform* hanya mereplikasi pola perkembangan perkotaan yang sudah ada?

Ketiga, relevan dengan kerentanan kota terhadap bencana seperti pandemi dan banjir, bagaimana *platform* beradaptasi dengan konteks kota yang rentan? Bagaimana *platform* real estat membantu sektor properti menjadi lebih tangguh? Bagaimana representasi kerentanan dan adaptasi muncul dalam *platform*? Di samping bencana pandemi, bagaimana *platform* beradaptasi dengan konteks kota yang kerap dilanda banjir? Beberapa *platform* menawarkan pinjaman dana untuk perbaikan rumah pasca banjir atau asuransi bencana untuk properti sejauh apa pinjaman dana melalui *platform* ini mampu memberikan *security* bagi pemilik properti dan bagaimana investor melihat kerentanan ini?

1.3 Penutup

Pertumbuhan ekonomi *platform* real estat, yang meliputi real estat cerdas, sharing economy, dan teknologi finansial, terakselerasi selama masa pandemi. Kondisi ini membuktikan bahwa teknologi *platform* akan semakin dibutuhkan dalam bisnis properti, mulai dari transaksi jual, beli, sewa, manajemen bangunan dan kawasan, hingga pengembangan kota atau kawasan cerdas (*smart city*). Pesatnya tren perkembangan *platform* real estat di Jabodetabek dapat ditinjau dari evolusinya selama satu dekade terakhir, mulai dari *website* listing properti yang saat ini juga menjadi *website* untuk transaksi jual-beli-sewa properti, evolusi konsep *accommodation network orchestrator* (ANO) menjadi *co-living* dengan manajemen profesional, hingga perubahan *peer-to-peer lending* menjadi *equity crowdfunding*. Tidak hanya *platform* yang didirikan oleh perusahaan start up, pengembang besar juga mulai mengembangkan real estat cerdas dengan mediasi *platform* dalam mediasi manajemen bangunan, kawasan, hingga pengembangan *smart city*.

Tren ini tentunya tidak lepas dari lokasi dan karakter keruangan perkotaan Jabodetabek. Untuk membawa topik *platform* real estat ke dalam konteks perkotaan Jabodetabek, tulisan ini menawarkan tiga aras konsep yang dapat dijadikan agenda riset mengenai pengembangan *platform* real estat dan *spatialities* perkotaan Jabodetabek. Pertama, dengan konsep *platform informalities*, riset ingin menawarkan pertanyaan bagaimana *platform* menembus batas formal dan informal yang di satu sisi dapat dikatakan inklusif atau di sisi lain dilihat sebagai bentuk eksploitasi baru terhadap ruang. Kedua, konsep *platform suburbanization* mempertanyakan apakah adopsi teknologi platform di kawasan pinggiran kota, baik untuk proyek skala besar maupun skala kecil, mempengaruhi pola perkembangan baru Jabodetabek atau hanya mereplikasi pola perkembangan lama. Terakhir, konsep *platform resilience* membawa pertanyaan bagaimana *platform* beradaptasi dengan konteks kota yang rentan dengan bencana, baik banjir maupun pandemi.

Referensi

- [1] Peterson Ashley, 2015 *Digital disruption in commercial real estate Catalyst for growth?* 10 (Deloitte)
- [2] Shaw, J., 2018 *Urban Geography* 1 28
- [3] Langley, P., Leyshon, A., 2017 *Finance and Society* 11 31
- [4] Kitchin, R., Dodge, M., 2011 *Code/Space: Software and Everyday Life, Regional Studies* (The MIT Press)
- [5] Baum, A., 2017 *PropTech 3.0: the future of real estate* diakses melalui <https://www.sbs.ox.ac.uk/sites/default/files/2018-07/PropTech3.0.pdf>.
- [6] Ullah, F., Sepasgozar, S. M. E., Wang, C., 2018 *Sustainability (Switzerland)*, 10(9)
- [7] Eireiner, A. V., *Space and Culture* 1 11
- [8] Fields, D., 2019 *Environment and Planning A* 1 22
- [9] Wachsmuth, D., Weisler, A., *Environment and Planning A*, 1147 1170
- [10] Sundararajan, A., 2016 *The Sharing Economy: The end of employment and the rise of crowd-based capitalism* (The MIT Press)
- [11] Fields, D., Bissell, D., Macrorie, R., 2020 *Urban Geography* 462 468
- [12] Wharton, University of Pennsylvania, 2016 *Network Revolution: Creating Value through Platforms, People and Technology* available at <https://knowledge.wharton.upenn.edu/article/the-network-revolution-creating-value-through-platforms-people-and-digital-technology/>
- [13] Centropolis Universitas Tarumanagara
- [14] Priambada, A., 2016 *Induk Perusahaan Rumah123 Resmi Diakuisisi Secara Penuh oleh Real Estate Australia Group*, diakses melalui <https://dailysocial.id/post/induk-perusahaan-rumah123-resmi-diakuisisi-secara-penuh-oleh-real-estate-australia-group>
- [15] 99.co, 2019 *99.co to Create the LARGEST Property Marketplaces in Singapore and Indonesia* diakses melalui <https://www.99.co/blog/singapore/99-co-to-create-the-largest-property-marketplaces-in-singapore-and-indonesia/>

- [16] Leonard, B., 2015 *Akuisisi RumahDijual, Rumah.Com Rajai Pasar Properti Online Indonesia* diakses melalui <https://www.rumah.com/berita-properti/2015/12/112331/rumah-com-akuisisi-rumahdijual-rajai-pasar-properti-online-indonesia>
- [17] Jones Lang LaSalle, 2019 *The number behind the growing Asia-Pacific Proptech Scene* available at <https://www.jll.com.sg/content/dam/jll-com/images/apac/singapore/other/jll-proptech-infographic-final.jpg>
- [18] Fernandez, R., Aalbers, M. B., 2019 *Housing Policy Debate* 680 701
- [19] Fields, D., Rogers, D., 2019 *Housing, Theory and Society* 72 94

Profil Penulis

Wahyu Kusuma Astuti, S.T., M.Sc.



Menyelesaikan pendidikan di bidang perencanaan kota di UGM (S1) dan UCL (S2) serta saat ini mendalami riset mengenai irisan pengembangan perkotaan, teknologi platform, dan politik-ekologi air di Jabodetabek.

Regina Suryadjaja S.T., M.T.



Menyelesaikan Pendidikan di bidang perencanaan kota dengan konsentrasi di real estat di Universitas Tarumanagara (S1 dan S2) serta saat ini mendalami riset mengenai irisan pengembangan perkotaan, pengembangan real estat, *platform* teknologi dan *finance technology* di real estat dengan fokus lokasi penelitian di Jabodetabek.

BAB 3

Strategi *Trade Center* dalam Bertahan Menghadapi Pandemi

Nur Mawaddah

B. Irwan Wipranata

Program Studi Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota Real Estat,

Jurusan Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik Universitas Tarumanagara

Abstrak

Trade center merupakan salah satu yang merupakan salah satu aspek dalam sebuah kota yang saat ini juga terpengaruh dampak pandemi. Tulisan ini mengambil 3 sampel *trade center* yang akan melihat dampak dari segi *occupancy rate* dan *rental rate* yang akan dianalisis dengan metode kuantitatif. Hasil yang diperoleh adalah dari ketiga *trade center* yang dilakukan observasi lapangan, ditemukan bahwa ketiga *trade center* tersebut tidak mengalami penurunan dalam angka *occupancy rate* namun terdapat penurunan dalam *rental rate*. Sehingga dapat disimpulkan bahwa, penurunan *rental rate* merupakan salah satu cara pengelola agar terjadi keberlanjutan pada *trade center* di dalam masa pandemi sehingga hasilnya dapat mempertahankan *occupancy rate* pada masing-masing *trade center* yang dikelolanya.

Kata kunci: *trade center*, *occupancy rate*, *rental rate*, dampak pandemi

1.1 Pendahuluan/Latar Belakang

Jakarta, merupakan kota yang di dalamnya terdapat pusat bisnis, pemerintahan maupun perdagangan dan jasa. Heterogenitas masyarakat dan jenis lapangan kerja menciptakan sebuah keragaman dalam pola perkotaan baik secara *tangible* maupun *intangible*. Secara non-fisik keberagaman individu di Jakarta ditandai mulai dari beragamnya lapangan pekerjaan baik dalam sektor formal dan informal, beragamnya pemeluk agama hingga Pendidikan. Secara fisik, kota Jakarta diwarnai oleh keberagaman jenis dan bentuk bangunan serta fungsi yang bergerak didalamnya baik dalam hal fungsi komersial maupun hunian. Dalam fungsi komersial, adanya bentuk *office space* yang telah beradaptasi menjadi *virtual office* hingga saat ini menjadi *co-working space* dan dalam bentuk pusat perbelanjaan mulai dari *shopping mall* hingga *trade center*.

Perkembangan pusat perbelanjaan di Jakarta dimulai sejak tahun 1966 ditandai dengan berdirinya Sarinah di Jakarta Pusat sebagai pusat perbelanjaan pertama di Jakarta. Sebelum Sarinah, tipe pusat perbelanjaan di Jakarta berupa pusat perbelanjaan strata yaitu Metro dan Harco Pasar Baru yang merupakan perpanjangan dari Pasar Baru. Dibukanya Sarinah menjadi salah satu pemicu timbulnya beberapa pusat perbelanjaan baru di Jakarta Pusat dan Jakarta Barat hingga tahun 1990. Model pusat perbelanjaan baru di tahun tersebut mayoritas menawarkan model sederhana dimana *single tenant*, dalam hal ini adalah *department store*, mencakup hampir seluruh lantai pusat perbelanjaan. Pusat perbelanjaan di Jakarta terus berkembang sejak tahun 1990 ditandai dengan adanya pusat perbelanjaan baru di setiap periode. Perkembangan paling pesat terjadi pada periode 2000 hingga 2010 ditandai dengan melonjaknya jumlah pusat perbelanjaan baru hingga dua kali lipat pada periode tersebut dari periode sebelumnya. Hal ini juga diakibatkan seiring dengan pertumbuhan ekonomi Indonesia yang mulai pulih dari krisis moneter dan terus menguat sebelum krisis moneter global

pada tahun 2009 menyebabkan pertumbuhan ekonomi Indonesia kembali melambat. Perlambatan pertumbuhan ekonomi ini serta moratorium pusat perbelanjaan yang ditetapkan oleh Gubernur DKI Jakarta pada tahun 2011 yang menyebabkan perkembangan pusat perbelanjaan menjadi jauh melambat dibandingkan sebelum tahun 2011, terlihat dari jumlah pusat perbelanjaan baru yang berkurang.

Trade center merupakan sebuah pusat bisnis perdagangan yang menyediakan fasilitas perdagangan dan jasa dengan menyatukan agen bisnis yang terlibat dalam perdagangan dan diharapkan dapat memicu perkembangan ekonomi di daerah pelayanannya. Sedangkan fungsi utamanya adalah menyediakan layanan informasi, promosi dan transaksi yang berhubungan dengan kegiatan perdagangan. Pada umumnya karakteristik *trade center* adalah sebagai berikut (1) Unit *space* merupakan unit jual; (2) Tidak memiliki ketentuan *tenancy*; (3) secara fisik, unit toko cukup padat dan sirkulasi tidak besar; (4) ukuran tiap toko didominasi dengan ukuran 3x4 meter.

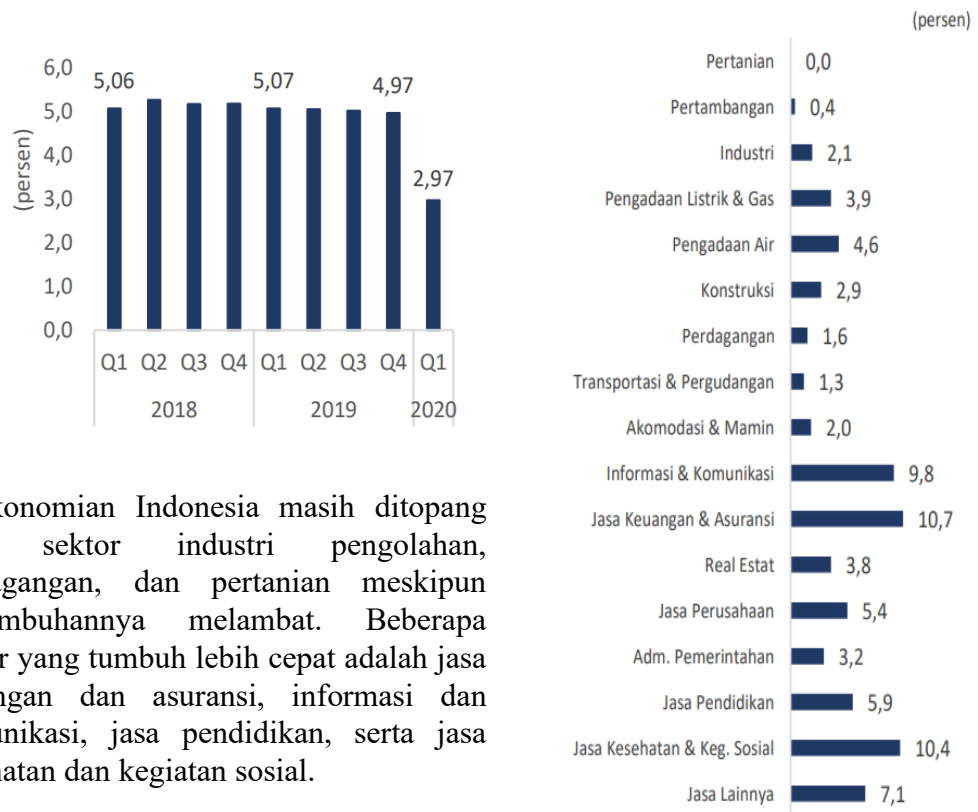
Adanya *trade center* menjadi bagian dalam sebuah kota, tidak dapat dipungkiri bahwa sektor ini juga terampak pandemi Covid-19 yang pertama kali ditemukan di Kota Wuhan, Hubei, Tiongkok pada tanggal 1 Desember 2019 dan ditetapkan sebagai pandemi oleh WHO pada tanggal 11 Maret 2020. Kasus COVID-19 di Indonesia terus meningkat dan Pemerintah berupaya untuk dapat mengendalikan laju peningkatan penyebaran penyakit dan peningkatan kematian akibat COVID-19. Salah satu strategi utama untuk mengendalikan COVID-19 ini difokuskan pada intervensi non-farmasi, seperti pembatasan sosial.

Di Indonesia, munculnya kasus COVID-19 dikonfirmasi secara resmi oleh Presiden Indonesia pada tanggal 2 Maret 2020. Sejak saat itu, jumlah kasus terkonfirmasi dilaporkan secara luas setiap hari. Pada pertengahan Maret 2020, Presiden menghimbau seluruh lapisan masyarakat untuk menjaga jarak.

Ibu kota Indonesia, provinsi DKI Jakarta, memimpin inisiatif dengan melakukan penutupan sekolah, tempat kerja, dan pembatasan acara publik pada tanggal 16 Maret 2020. Sebagai respon atas lonjakan kasus terkonfirmasi yang meningkat secara signifikan, sejumlah tindakan kemudian dilakukan oleh pemerintah, antara lain penutupan transportasi umum, larangan perjalanan domestik, dan penutupan perbatasan. Pada bulan April 2020, pemerintah Indonesia mengeluarkan Peraturan Pemerintah No. 21/2020 mengenai Pembatasan Sosial Berskala Besar atau yang dikenal dengan PSBB.

Secara umum, PSBB mengatur beberapa komponen untuk menekan angka penularan, diantaranya menjaga jarak, penutupan sekolah, penutupan atau pembatasan kegiatan di tempat kerja, pembatasan perkumpulan massa/keramaian, dan penggunaan masker. Untuk menerapkan PSBB, pemerintah daerah perlu memenuhi kriteria dan mengajukan permohonan penerapan PSBB kepada Kementerian Kesehatan. Sejalan dengan COVID-19, masih banyak yang perlu dipahami terkait seberapa efektif penerapan PSBB dan dampaknya dalam pengendalian epidemi COVID-19 di Indonesia.

Adanya kebijakan PSBB dalam rangka menurunkan kasus COVID-19 tentunya berpengaruh terhadap aspek ekonomi dan pertumbuhan Pertumbuhan Domestik Bruto pada tiap provinsi di Indonesia hal tersebut dapat dilihat pada grafik berikut yang menunjukkan pertumbuhan ekonomi Indonesia dan pertumbuhan PDB Sisi produktif pada Triwulan I tahun 2020 yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik:



Perekonomian Indonesia masih ditopang oleh sektor industri pengolahan, perdagangan, dan pertanian meskipun pertumbuhannya melambat. Beberapa sektor yang tumbuh lebih cepat adalah jasa keuangan dan asuransi, informasi dan komunikasi, jasa pendidikan, serta jasa kesehatan dan kegiatan sosial.

Adanya efek pandemic COVID-19 dan berbagai kebijakan yang diatur oleh pemerintah terbukti mempengaruhi kondisi ekonomi Indonesia secara umum. Tentunya hal tersebut juga mempengaruhi berbagai sektor, khususnya sektor *retail trade center*. Dalam penulisan ini akan dibahas mengenai dampak pandemic pada *rental rate* dan *occupancy rate* di beberapa *trade center* di Jakarta. *Trade center* yang dipilih yakni (1) Tanah Abang Metro; (2) LTC Glodok; dan (3) ITC Roxy. Ketiga *trade center* tersebut sebagai sample akan dijabarkan secara detil terkait profil properti hingga harga sewa sebelum dan sesudah pandemi COVID -19.

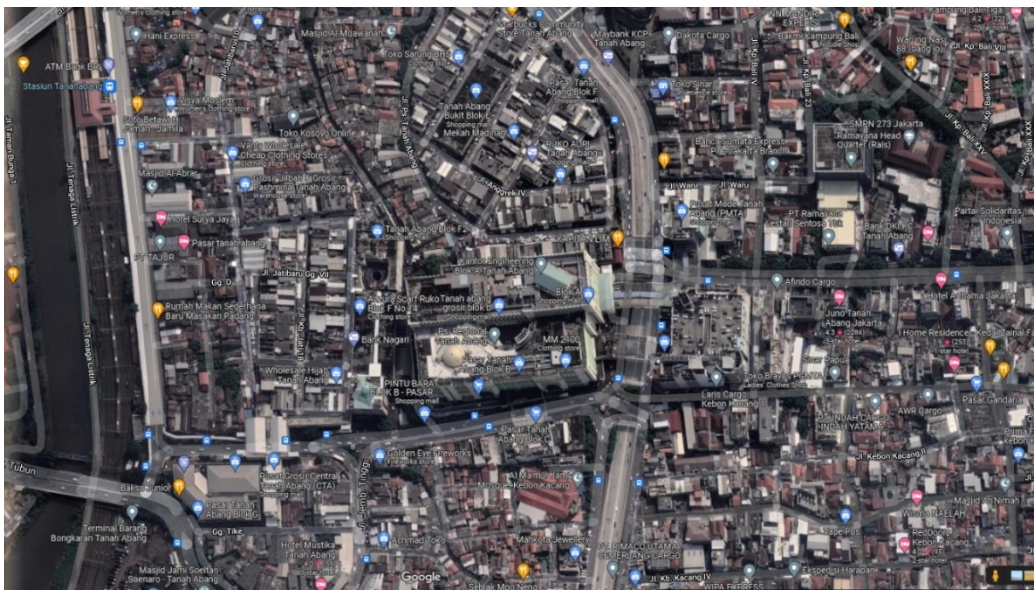
Untuk mengkaji pengaruh pandemi COVID-19 terhadap *trade center* lebih komprehensif dan mendalam maka pendekatan dalam paper ini melalui pendekatan kuantitatif. Adapun pengumpulan data yang dilakukan adalah melalui observasi lapangan dan wawancara oleh pengelola yang dilakukan sebelum

Pembatasan Kegiatan Masyarakat sehingga diperoleh data numerik untuk perumusan kesimpulan bagaimana pengaruh pandemi terhadap tingkat hunian dan harga sewa di beberapa *trade center* di Jakarta.

1.2 Isi dan pembahasan

Tanah Abang Metro

Alamat	Jl. Fachrudin no. 1, Tanah Abang, Jakarta Pusat
Jenis Kepemilikan	Strata-title
Jumlah Lantai	12
Fasilitas	Musholla, lift, eskalator travelator, smoking area, ATM, parking area



Gambar 1. Lokasi Metro Tanah Abang, Jakarta Pusat

Metro Tanah Abang memiliki total *Net Leaseable Area* 24.440 m² dengan detail per lantai masing-masing mulai dari 1.500 m² hingga 3.600 m². *Occupied space* pada Metro Tanah Abang juga cukup tinggi yakni rata-rata mencapai 90 walaupun dengan kondisi pandemic Covid 19 yang telah berlangsung 18 bulan ini. Hal tersebut dapat dilihat pada tabel berikut:

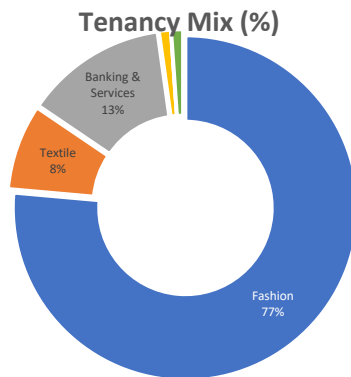
Tabel 1. Tingkat Hunian Metro Tanah Abang

Lantai	Leaseable Area	Occupied Space	Occupancy Rate (%)
LG	3.272	3.243	99,12
Floor G	3.631	3.575	98,46
Lantai 1	3.189	3.189	100,00
Lantai 2	3.189	3.189	100,00
Lantai 3	3.189	3.189	100,00
Lantai 4	3.189	3.189	100,00
Lantai 5	3.189	3.182	99,79
Lantai 6	1.592	1.571	98,68
Total	24.440	24.327	99,5%

Dari rerata tingkat hunian pada Metro Tanah Abang yang mencapai 99,5 didapatkan komposisi *tenant* yang masih berjualan hingga bulan Januari 2021 dimana observasi lapangan dilakukan, komposisi jenis penjual tersebut dapat dilihat pada tabel dan diagram berikut:

Tabel 2. Komposisi Penjual di Metro Tanah Abang

Komposisi penjual	Luas (m²)	Persentase (%)
<i>Fashion</i>	21.554	76,4
<i>Textile</i>	2.273	8,1
<i>Banking & Services</i>	3.756	13,3
<i>Optical</i>	312	1,1
<i>Printing</i>	-	0,0
<i>Miscellaneous</i>	312	1,1
<i>Storage</i>	6	0,0
Total Occupied Area (Shops)	28.208	100,0



Gambar 2. *Tenancy Mix* di Metro Tanah Abang

Pada tabel dan diagram diatas dapat dilihat bahwa penjual dalam bidang fashion mendominasi dengan persentase sebesar 76 lalu sebesar 13,3 ditempati dengan *tenant* perbankan dan jasa. Dari berbagai data yang disajikan mengenai tingkat hunian Metro Tanah Abang terlihat bahwa pandemic tidak berpengaruh besar dalam persentase tingkat hunian pertokoan Metro Tanah Abang. Selanjutnya ditinjau dari harga sewa yang ditetapkan pengelola Metro Tanah Abang yang dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 3. Harga Sewa Metro Tanah Abang

Lantai	Sebelum Pandemi Rp. /m ² /bulan	Setelah Pandemi Rp. /m ² /bulan	Setelah Pandemi Rp. /unit/bulan
LG	3.520.352	2.935.838	21.003.472
Floor G	5.946.090	4.033.404	25.616.319
Lantai 1	3.652.778	3.629.960	18.592.480
Lantai 2	4.934.783	3.259.825	18.432.099
Lantai 3	4.942.586	3.293.480	18.863.527
Lantai 4	5.029.678	3.246.540	17.835.677
Lantai 5	4.159.035	3.102.345	18.586.287
Lantai 6	2.764.278	2.010.056	16.829.023
Total	4.499.218	3.280.394	19.675.520
Overall	100.000	100.000	21.003.472
Service Charge	3.520.352	-27.09%	

Dari tabel tersebut diatas, dapat dilihat bahwa terdapat penurunan sebanyak 27 pada harga sewa per m² di unit Metro Tanah Abang yang dapat disimpulkan bahwa, adanya angka tingkat hunian yang mencapai 99 diakibatkan dari turunnya harga sewa per s m pada unit yang terdapat di Metro Tanah Abang. Hal ini sesuai dengan prinsip *supply and demand* dan adanya penentuan harga pada sebuah barang yang dijual-belikan atau disewakan, dengan turunnya harga sewa mencapai 27 menjadikan banyaknya pedagang yang akan memilih berjualan di Metro Tanah Abang selain karena lokasi yang strategis, Metro Tanah Abang ini juga memiliki cakupan pelayanan tingkat regional.

LTC Glodok

Alamat	Jl. Hayam wuruk N0.127, Jakarta Barat
Jenis Kepemilikan	<i>Strata-title</i>
Total Area (NLA)	48.106
Jumlah lantai	13 (<i>6 commercial floors</i>)
Tahun Operasional	2003
Fasilitas	Musholla, lift, eskalator, foodcourt, parking area, wifi, toilet
Jumlah Unit	3.282



Gambar 3. Lokasi LTC Glodok, Jakarta Barat

LTC Glodok memiliki total *Net Leaseable Area* 38.613 s m dengan detail per lantai masing-masing mulai 4.800 s m hingga 7.100 s m. *Occupied space* pada LTC Glodok juga cukup tinggi yakni rata-rata mencapai 87 walaupun dengan kondisi pandemic Covid 19 yang telah berlangsung 18 bulan ini. Hal tersebut dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4. Tingkat Hunian LTC Glodok

Lantai	<i>Leaseable Area</i>	<i>Occupancy Rate (%)</i>
SEMI-BASEMENT	4.561	70,7
GF 1	6.334	94,5
GF 2	6.475	93,2
UG	6.479	90,5
FLOOR 1	5.789	89,4
FLOOR 2	4.121	84,5
Total	24.440	87,4

Dari rerata tingkat hunian pada LTC Glodok yang mencapai 87,4 didapatkan komposisi *tenant* yang masih berjalan hingga bulan Januari 2021 dimana observasi lapangan dilakukan, komposisi jenis penjual tersebut dapat dilihat pada

tabel berikut:

Tabel 5. Komposisi Penjual LTC Glodok

Tenancy Mix	m²	%
<i>Hardware</i>	9.109	27,0
<i>Bank & Services</i>	1.039	3,1
<i>Cleaning/Safety Supplies & Equipment</i>	1.525	4,5
<i>Convenience Store</i>	234	0,7
<i>Stationery</i>	334	1,0
<i>Supplier Technical</i>	4.885	14,5
<i>Travel & Cargo Services</i>	466	1,4
<i>ELectrical & Electronics</i>	6.369	18,9
<i>Lighting</i>	2.581	7,6
<i>Raw Material</i>	2.682	7,9
<i>Spare Part</i>	2.567	7,6
<i>Workshop</i>	509	1,5
<i>Service & Maintenance</i>	274	0,8
<i>Home & Furniture</i>	52	0,2
<i>Health & Beauty</i>	115	0,3
<i>Fashion</i>	45	0,1
<i>Watches & Jewelry</i>	58	0,2
<i>Mobile & Cellular & Audio</i>	349	1,0
<i>Remedy & Medicinal</i>	28	0,1
<i>Food & Beverage</i>	540	1,6
	33.759	100,0%

Pada tabel diatas dapat dilihat bahwa penjual dalam bidang *Hardware* mendominasi dengan persentase sebesar 27 lalu sebesar 18.9 ditempati dengan *tenant Electrical and Electronics*. Dari berbagai data yang disajikan mengenai tingkat hunian LTC Glodok terlihat bahwa pandemic tidak berpengaruh besar dalam persentase tingkat hunian pertokoan LTC Glodok. Selanjutnya ditinjau dari harga sewa yang ditetapkan pengelola LTC Glodok yang dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 6. Harga Sewa LTC Glodok

<i>Rental Rate (Shophouse)</i>	Pre-COVID (Rp. / m²/ bulan)	Post-COVID (Rp. / m²/ bulan)	% Discount
RB - GF 1	389.776	328.463	-15,7
RA - GF 2	327.514	286.560	-12,5
RA - UG	256.148	196.949	-23,1
RA - 1F	340.909	298.822	-12,3
Overall	330.923	280.287	-15,7%
Service Charge	30.000	30.000	
<i>Rental Rate (Shophouse)</i>	Pre-COVID (Rp. / tahun)	Post-COVID (Rp. / tahun)	%Discount
RB - GF 1	370.282.741	320.402.039	-13,5
RA - GF 2	197.519.231	172.346.154	-12,7
RA - UG	125.000.000	96.029.508	-23,2
RA - 1F	162.000.000	142.000.000	-12,3
Overall	219.060.356	187.665.574	-15,2%

Dari tabel tersebut di atas, dapat dilihat bahwa terdapat penurunan sebanyak 15.7 pada harga sewa per m² di unit LTC Glodok yang dapat disimpulkan bahwa, adanya angka tingkat hunian yang mencapai 87 diakibatkan dari turunnya harga sewa per s m pada unit yang terdapat di LTC Glodok.

ITC Roxy

Alamat	Jl. KH. Hasyim Ashari No.125, RW.8, Cideng, Kecamatan Gambir, Kota Jakarta Pusat, Jakarta 10150
Jenis Kepemilikan	Strata-title
Jumlah Lantai	5
Tahun Operasional	1995
Fasilitas	Musholla, lift, eskalator travelator, smoking area, ATM, WIFI, parking area



Gambar 4. Lokasi ITC Roxy, Jakarta Pusat

ITC Roxy memiliki total *Net Leaseable Area* 16.825 m² dengan detil per lantai masing-masing mulai dari 2.000 m² hingga 3.400 m². *Occupied space* pada ITC Roxy juga cukup tinggi yakni rata-rata mencapai 74% walaupun dengan kondisi pandemic Covid 19 yang telah berlangsung 18 bulan ini. Hal tersebut dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 7. Tingkat Hunian ITC Roxy

Lantai	Leaseable Area	Occupied Space	Occupancy Rate (%)
GF	2.990	2.386	79,8
Floor 1	3.406	3.123	91,7
Floor 2	3.465	2.761	79,7
Floor 3	3.465	2.002	57,8
Floor 4	3.499	2.226	63,6
Total	16.825	12.498	74,3%

Dari rerata tingkat hunian pada ITC Roxy yang mencapai 99,5 didapatkan komposisi *tenant* yang masih berjualan hingga bulan Januari 2021 dimana observasi lapangan dilakukan, komposisi jenis penjual tersebut dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 8. komposisi Penjual ITC Roxy

Tenancy Mix	Luas (m²)	%
<i>Fashion</i>	20	0,2
<i>Grocery / Supermarket</i>	-	0,0
<i>Department Store</i>	-	0,0
<i>Mobile / Gadget / Electronics</i>	11.365	90,9
<i>Food & Beverage</i>	705	5,6
<i>Watches & Jewelry</i>	-	0,0
<i>Games & Arcade</i>	-	0,0
<i>Optical</i>	-	0,0
<i>Stationery</i>	-	0,0
<i>Home Appliances & Decoration</i>	-	0,0
<i>Health & Beauty</i>	36	0,3
<i>Baby, Kids, Maternity</i>	10	0,1
<i>Banking & Services</i>	265	2,1
<i>Textile</i>	-	0,0
<i>Miscellaneous</i>	96	0,8
Total Occupied Area (Shops)	12.498	100,0
<i>Storage</i>	0	
<i>Office</i>	0	
Total Occupied Area (Overall)	12.498	

Pada tabel dan diagram di atas dapat dilihat bahwa penjual dalam bidang *mobile/gadget/electronics* mendominasi dengan persentase sebesar 90.9 . Dari berbagai data yang disajikan mengenai tingkat hunian ITC Roxy terlihat bahwa pandemic tidak berpengaruh besar dalam persentase tingkat hunian pertokoan ITC Roxy. Selanjutnya ditinjau dari harga sewa yang ditetapkan pengelola ITC Roxy yang dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 9. Harga Sewa ITC Roxy

Rental Rate	Rp. / m²/ bulan (sebelum Pandemic)	Rp. / m²/ bulan (setelah Pandemic)	Rp. / Unit / bulan (setelah Pandemic)
GF	890.874	840.874	20.156.118
Floor 1	502.675	437.109	11.822.917
Floor 2	448.632	396.616	4.364.261
Floor 3	448.869	390.321	5.126.702
Floor 4	365.567	305.282	4.731.502
Overall	520.923	463.457	8.358.002

Dari tabel tersebut di atas, dapat dilihat bahwa terdapat penurunan sebanyak 7 pada harga sewa per s m di unit ITC Roxy yang dapat disimpulkan bahwa, adanya angka tingkat hunian yang mencapai 74 diakibatkan dari turunnya harga sewa per s m pada unit yang terdapat di ITC Roxy.

1.3 Penutup

Pandemic COVID-19 yang telah berlangsung sejak maret 2020, telah mempengaruhi penurunan ekonomi secara global. Bertahannya sektor *trade center* yang telah dibuktikan pada 3 (tiga) *trade center* yang ada di Jakarta terlihat bahwa pengelola melakukan dengan cara menurunkan harga sewa dikarenakan menurunnya juga tingkat pembelian masyarakat sehingga hal tersebut dinilai perlu dilakukan demi mempertahankan para pedagang untuk tetap berjualan pada *trade center* tersebut.

Referensi

Ant blian, B., Filser, M., Roederer, C. (2013). Consumption experience in retail environments: A literature review. *Recherche Et Applications En Marketing*, 28(3), 82-109.

Cavan, D. R. (2016). Analyzing retail store closures. *Appraisal Journal*, 84(4), 353.

D. Beyard, Michael. (1999). *Shopping Center Development Handbook*. Urban Land Institute

Profil Penulis

Nur Mawaddah



Penulis menyelesaikan pendidikan di Program Studi (Prodi) Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Tarumanagara, kemudian melanjutkan program S2 di Universitas Tarumanagara Jakarta. Saat ini bekerja sebagai dosen di Prodi baik Sarjana maupun pascasarjana Perencanaan Wilayah Kota, Jurusan Arsitektur dan Perencanaan Universitas Tarumagara. Dalam 5 tahun terakhir penulis telah melakukan penelitian terkait Urban antara lain: Kajian Pengembangan, pengelolaan dan penggunaan fasilitas peribadatan pada Kelurahan Jembatan

Besi, Adaptasi sosial masyarakat dalam menghadapi perubahan dimensi perkotaan, dan juga terkait transformasi perkantoran hingga *trade center* dan juga beberapa hal lain terkait sosial perkotaan.

Ir. Irwan Wipranata, M.T.



Penulis menyelesaikan studi S1 di bidang Arsitektur dan S2 di Magister Teknik Sipil Universitas Tarumanagara. Intensif mengikuti program pelatihan di bidang pengembangan dan manajemen real estat di National University of Singapore and Malaysia sebagai dosen tetap pada Jurusan Arsitektur. Dan saat ini di program studi Perencanaan Wilayah dan Kota konsentrasi Real Estate di Universitas Tarumanagara. Mengajar pada bidang pengembangan dan manajemen real estat serta bimbingan tugas akhir dengan peminatan pada bidang komersial properti dan pariwisata. Menyusun buku

property management dan property agency. Aktif berbagi *citizen scientist* pada bidang moluska di Indonesia.

BAB 4

Dampak Pandemi Covid-19 di Sektor Transportasi: Studi Kasus DKI Jakarta

Handi Chandra Putra

Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota,

Jurusan Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik Universitas Tarumanagara

Abstrak

Pandemi COVID-19 berdampak luas terutama di kota-kota besar dunia yang padat penduduknya. Berbagai usaha dilakukan guna meredam dampak, termasuk DKI Jakarta dengan pembatasan aktivitas. Pembatasan aktivitas membuat mobilitas manusia semakin menurun dan kemudian juga mempengaruhi sistem transportasi kota. Studi ini melihat dampak peraturan yang dibuat selama pandemi terhadap sektor transportasi dan juga tingkat polusi. Ditemukan selama periode 1 November 2020 - 1 Mei 2021, tingkat mobilitas masyarakat di tempat-tempat umum seperti mengalami penurunan hingga 49%. Sementara tingkat mobilitas di kawasan permukiman naik sebanyak 13%. Kurangnya kegiatan di beberapa kawasan kota, berdampak juga pada penurunan tingkat emisi selama periode yang sama.

Kata kunci: perkotaan, pandemic, covid 19, transportasi, kemacetan

1.1 Latar Belakang

Pandemi COVID-19 telah menyebar dengan cepat sebagai pandemi global sejak awal tahun 2020 yang lalu, dan menyebabkan jutaan kasus positif, ribuan kematian, dan kerugian ekonomi. Organisasi kesehatan dunia, atau WHO, menyatakan penyebaran virus COVID-19 sebagai tingkat global yang sangat tinggi dengan total 218.946.836 konfirmasi kasus, 4,539,723 kematian dilaporkan pada 5 September 2021. Diperoleh di dashboard WHO yang sama, jumlah konfirmasi kasus di Indonesia sendiri sudah mencapai 4.116.890 dan 134.930 kematian. WHO telah merilis pedoman perencanaan operasional untuk meningkatkan kesiagaan dan respon pemerintahan negara berupa panduan tentang penggunaan masker di masyarakat, karantina mandiri, perawatan kesehatan, dan informasi kepada publik [1].

Selain krisis kesehatan publik, COVID-19 juga telah mengganggu pola kehidupan bermasyarakat dan menjalankan praktek ekonomi. Ketahanan pangan dan hilangnya lapangan pekerjaan menambah kesengsaraan masyarakat, terutama yang berpenghasilan rendah dan termarginalisasi. Banyak dari mereka yang merupakan pekerja di sektor essential dalam upaya untuk menjaga normalitas dalam rantai pasokan ke kota. Mereka juga kelompok masyarakat yang mobilitas nya sangat tinggi dan banyak yang bergantung pada layanan sarana transportasi umum. Selama masa pandemi COVID-19 ini, sektor transportasi umum terpukul keras dengan tren angkutan penumpang yang menurun, bahkan sebelum pandemi. Stigma seputar transportasi massal dan pandangan negatif dari masyarakat telah menjadi fenomena lama. Tinjauan pustaka di bidang psikologi dengan topik “Fear Hypothesis” sering dipakai untuk menjelaskan penyebab menurunnya tingkat penggunaan moda tertentu seperti setelah insiden besar berupa serangan teroris dan bencana alam. Penurunan juga disebabkan oleh stigma kurangnya tingkat keamanan dan kenyamanan dalam penggunaan sarana yang ada [2].

Studi ini berhipotesa kalau pandemi COVID-19 dapat menurunkan penggunaan moda transportasi massal dan peningkatan moda alternatif terutama kendaraan pribadi. Studi sebelumnya memperlihatkan peningkatan di kota-kota besar dunia

seperti Beijing, Shanghai, Wuhan, dan Moskow. Studi yang dilaksanakan pada awal tahun 2020 menunjukkan peningkatan drastis dibanding tahun yang lalu di bulan yang sama [3]. Data penjualan mobil juga menunjukkan peningkatan di kota-kota besar. Ini juga didukung dengan peraturan pemerintah yang berlaku seperti di Amerika Serikat, dimana Sentral Penyakit Menular, atau CDC, menganjurkan masyarakat kota untuk melakukan *commute* dengan mengendarai kendaraan pribadi dan tidak mengandalkan transportasi massal ataupun *car-pooling*. Masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak mampu membeli kendaraan pribadi tidak mempunyai banyak pilihan selain daripada bergantung pada layanan transportasi massal atau membeli mobil tua yang mungkin tidak lagi memenuhi batas emisi aman yang berlaku.

Terdapat banyak penelitian tentang dampak pandemi COVID-19 terhadap mobilitas dan *travel behavior*. De Vos [4] memaparkan implikasi dari *social distancing norms* di ruang publik mengakibatkan penurunan kebiasaan orang untuk melakukan perjalanan ataupun menggunakan transportasi umum. Data mobilitas dari Google dan Apple [5], [6] juga menunjukkan penurunan angka keramaian dan perjalanan di banyak kota besar. Di Inggris, penggunaan kendaraan bermotor menurun sebanyak 20% sebelum masa *lockdown* dan lebih dari 60% semasa *lockdown* [7]. Di negara Swiss, angka perjalanan turun sebanyak 40% dari data yang dikumpulkan dari smartphone app [8]. Di Australia, sebuah survei ke 1,078 responden juga menunjukkan penurunan dari hampir semua moda transportasi, kecuali penggunaan kendaraan pribadi yang meningkat [9]. Menurut survei tersebut, kendaraan pribadi adalah moda transportasi yang paling nyaman untuk melakukan perjalanan sementara perjalanan menggunakan layanan bis sebagai yang paling tidak nyaman. Studi survei yang mirip juga dilakukan di Amerika Serikat, dimana 93% dari 900 responden memandang transportasi umum, taksi, dan *car-pooling* dapat meningkatkan resiko transmisi virus COVID-19. Kendaraan pribadi, sepeda dan berjalan kaki merupakan moda transportasi yang paling aman.

Preferensi penduduk kota dalam melakukan perjalanan didalam kota semasa pandemi juga terlihat dari secara sosial demografi penduduk kota tersebut. Di kota-kota yang awalnya banyak bergantung kepada penggunaan transportasi masal, mulai beralih ke mengendarai kendaraan pribadi. Peralihan moda transportasi ini terlihat di penduduk yang berpenghasilan menengah kebawah. Penduduk dalam kategori ini awalnya mengandalkan jasa transportasi masal untuk commute ke lokasi pekerjaan mereka. Sekarang, mereka memilih untuk mengangsur kendaraan pribadi untuk sehari-hari. Beberapa alasan dapat menjelaskan fenomena ini. Yang pertama, pemerintah kota mengurangi frekuensi layanan transportasi masal karena lebih sedikitnya pengguna jasa. Kedua, tingginya ketakutan akan tertularnya virus COVID-19 sehingga sebisa mungkin, mereka yang biasanya menggunakan transportasi masal untuk mengurangi interaksi dan singgungan di ruang publik Basu (2021) [3] dalam studinya menjelaskan fenomena ini dengan menggunakan studi kasus di salah satu kawasan penduduk berpenghasilan menengah kebawah di kota Metropolitan Boston. Temuan mereka menjelaskan semakin tingginya tingkat kemacetan semasa pandemi COVID-19 dikarenakan peralihan ke auto-dependence. Dengan menggunakan metodologi analisa kronologi sejarah, mereka menemukan kalau kota Boston mengulang sejarah dimana kota tersebut sangat bergantung pada kendaraan pribadi dan tingkat kemacetan yang tinggi. Pembangunan kota yang berkelanjutan kembali mengalami tantangan dengan tingginya tingkat kemacetan dan polusi dari kendaraan bermotor. Kota-kota di dunia mulai membahas isu pembangunan berkelanjutan di sektor transportasi yang juga bisa mendukung kesehatan dan kenyamanan publik dimasa pandemi. Banyak kota yang mulai melirik ke solusi seperti *bike sharing* dan transportasi umum berpenumpang sedikit.

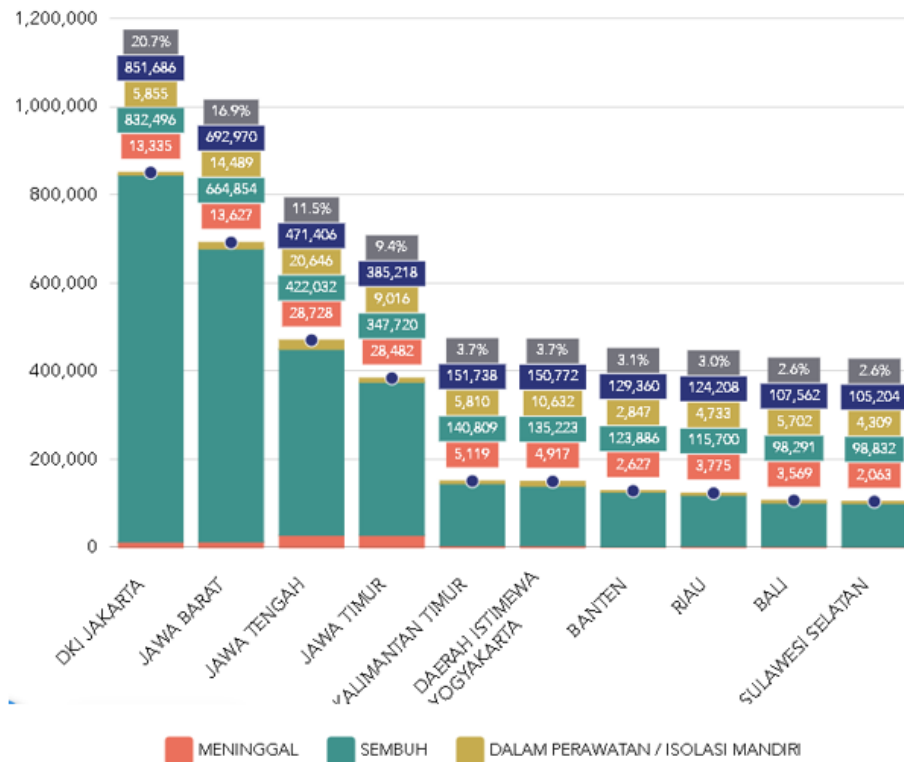
Sektor transportasi di perkotaan tidak terlepas dengan isu polusi udara dan suara yang inheren didalamnya. Pembangunan berkelanjutan di sektor transportasi bertujuan untuk mengurangi emisi CO₂, NO₂, dan PM₁₀ yang merupakan hasil pembuangan dari asap kendaraan bermotor baik itu kendaraan pribadi ataupun transportasi masal. Khususnya Nitrogen Dioksida atau NO₂, yang merupakan polutan dikeluarkan dari pembakaran bahan bakar fosil. Polusi lalu lintas dianggap sebagai

sumber utama emisi NO₂. NO₂ dianggap sangat mematikan bagi kesehatan manusia karena penelitian menunjukkan bahwa paparan jangka pendek dan jangka panjang terhadap NO₂ dapat meningkatkan angka kematian. Setiap tahun 4,6 juta orang meninggal di seluruh dunia karena kualitas udara yang buruk. Polusi udara merupakan masalah global dan efeknya dapat dilihat bahkan di negara maju seperti Eropa dimana 193.000 orang meninggal akibat polusi udara pada tahun 2012 [10]. Ketika kebijakan *lockdown* di implementasikan, sektor transportasi otomatis mengalami pengurangan dan pembakaran bahan bakar yang menyebabkan polusi semakin sedikit. Berkurangnya polusi ini terlihat dari citra satelit yang dikumpulkan oleh badan antariksa Amerika Serikat (NASA) dan Eropa (ESA). Menurut laporan yang mereka keluarkan, terjadi pengurangan emisi NO₂ sebanyak 30 .

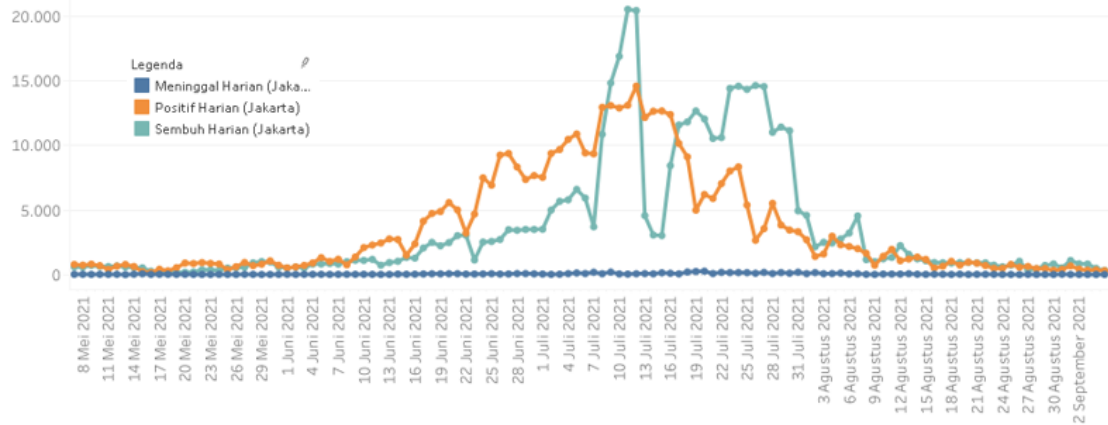
Studi ini memaparkan dampak pandemi COVID-19 pada sektor transportasi di provinsi DKI Jakarta. DKI Jakarta merupakan provinsi masuk dalam empat besar dalam jumlah korban meninggal karena virus COVID-19, sebanyak 13.418 jiwa. Provinsi Jawa Tengah mengalami korban meninggal paling banyak, sebanyak 29.374 jiwa, diikuti dengan provinsi Jawa Timur sebanyak 28.949 jiwa, kemudian Jawa Barat sebanyak 14.436 jiwa, dan terakhir DKI Jakarta. Tabel 1 dan Gambar 1 dibawah mengilustrasikan penambahan korban yang meninggal ataupun kasus positif terkonfirmasi akibat dari virus COVID-19. DKI Jakarta menempati posisi teratas terlebih lagi dengan *outbreak* gelombang ke-dua di bulan Juli yang lalu (lihat Gambar 2).

Tabel 1. Jumlah Korban Meninggal dan Kasus Positif Karena Virus COVID-19 di 4 Provinsi Teratas [11].

Provinsi	Meninggal	Kasus Positif
Jawa Tengah	29.374	476.234
Jawa Timur	28.949	389.208
Jawa Barat	14.436	697.104
Dki Jakarta	13.418	853.907



Gambar 1. Jumlah Korban Meninggal dan Kasus Positif di 10 Provinsi Teratas [11]



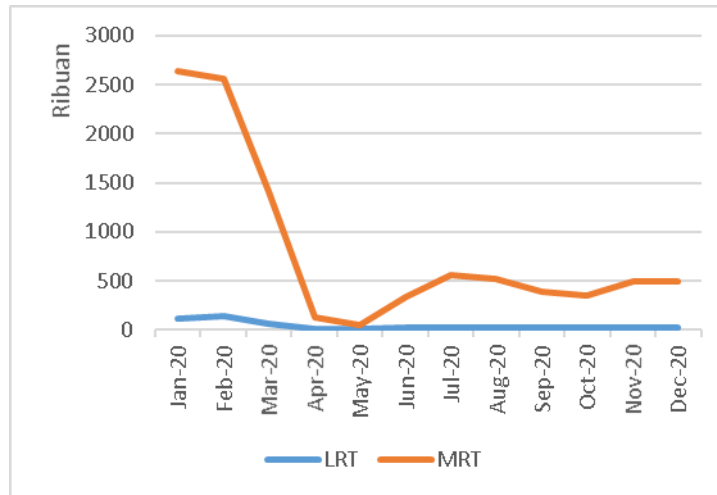
Gambar 2. Jumlah Korban Meninggal, Kasus Positif, dan Sembuh Harian Di Jakarta Saat Gelombang Pandemi COVID-19 Yang Ke Dua [12].

1.2 Isi dan Pembahasan

Jakarta, pandemic COVID-19, dan sektor transportasi

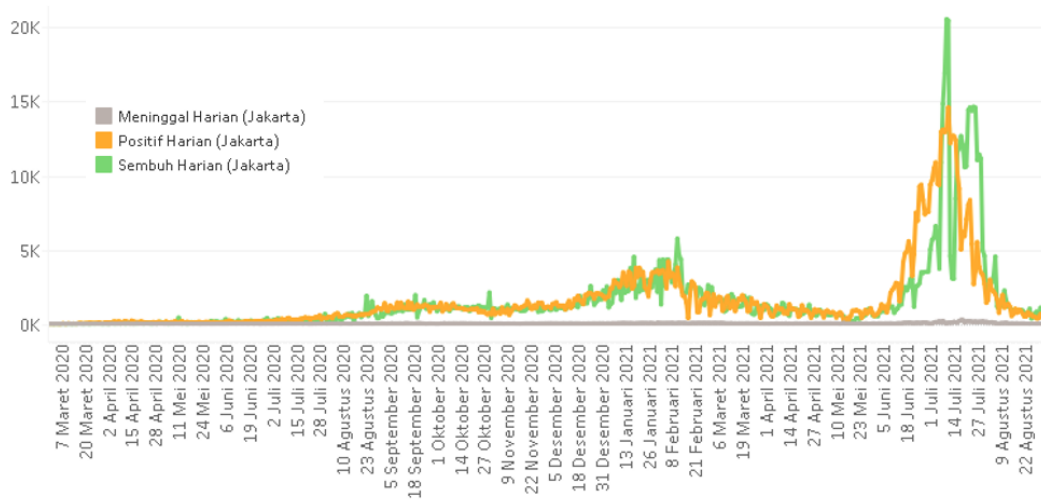
Jakarta yang merupakan Ibukota Negara Republik Indonesia, berkembang sangat cepat secara ekonomi dan mengalami kepadatan penduduk besar. Jumlah penduduk Jakarta tahun 2017 berdasarkan proyeksi hasil sensus penduduk 2010 dengan jumlah penduduk 10.374.235 orang dan dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 0,94 per tahun. Padatnya kota Jakarta meningkatkan kerentanan terhadap krisis bencana yang memungkinkan. Selain banjir, kurangnya ruang terbuka hijau; kemacetan dan polusi akibat kendaraan bermotor merupakan beberapa indikator dari pertumbuhan kota yang sudah melebihi kapasitas [13]. Tercatat kalau pada tahun 2019, jumlah panjang jalan di lima kota administrasi di Provinsi DKI Jakarta hampir 7.000 kilometer[14].

Tak kunjung tantangan yang ada belum terselesaikan, administrasi Provinsi DKI Jakarta harus mengatasi tantangan kesehatan publik semasa pandemi COVID-19 ini. Ketika fasilitas pelayanan kesehatan perlu ditingkatkan, faktor-faktor pendukung lainnya yang berupa kebijakan dan program di berbagai level juga perlu di evaluasi dan disesuaikan dengan keadaan pandemi COVID-19 seperti sekarang ini. Kegiatan ekonomi dan pendidikan yang memerlukan tatap muka seperti di perkantoran, sekolah, ataupun pasar perlu di modifikasi. Sektor transportasi yang memediasi kegiatan-kegiatan dalam kota juga otomatis terpengaruh. Contohnya, transportasi masal seperti Jakarta Mass Rapid Transit, atau MRT, mengalami penurunan drastis di masa awal pandemi. Faktor utama yang mempengaruhi adalah implementasi peraturan *lockdown* (Gambar 3).



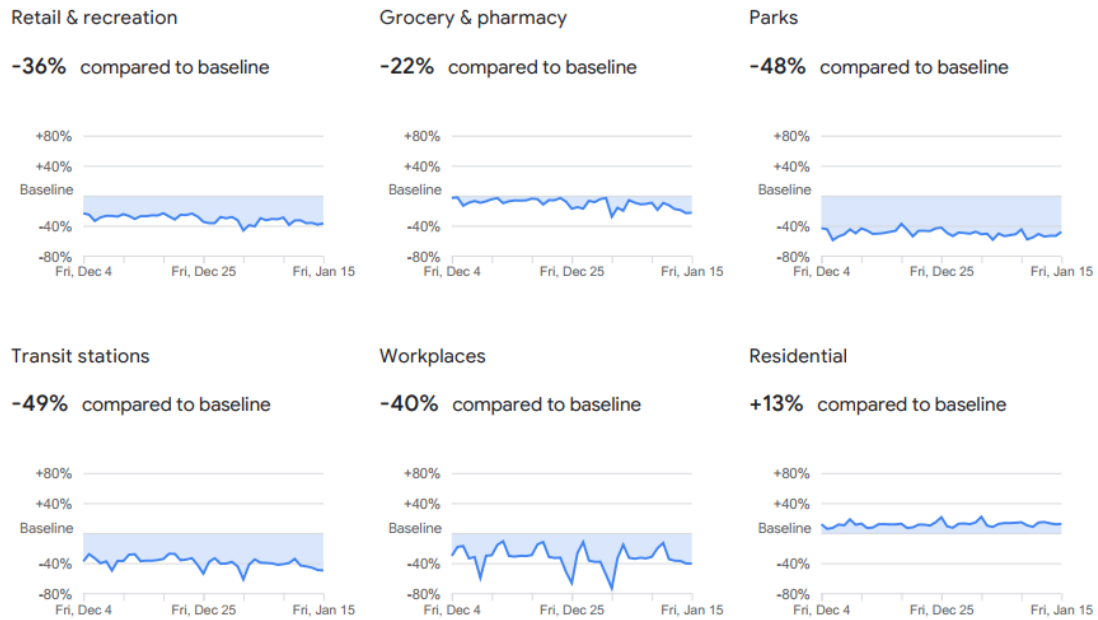
Gambar 3. Jumlah pengguna LRT dan MRT selama tahun 2020 [12].

Indonesia mempunyai beberapa peraturan guna menurunkan dampak pandemi COVID-19 yang berdampak ke sektor transportasi. Selain peraturan *social distancing* yang mengatur kehidupan masyarakat dalam bersosialisasi, peraturan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB), yang kemudian berubah nama menjadi Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM), merupakan peraturan umum yang menaunginya [15]. Peraturan PSBB (atau PPKM) ini di laksanakan guna meredam dampak gelombang virus COVID-19 yang menerpa Indonesia, khususnya di kota-kota besar seperti DKI Jakarta. DKI Jakarta mengalami dua gelombang besar di periode November 2020 April 2021 dan periode Juli-Agustus 2021 (Gambar 4). Studi ini melihat dampak gelombang yang pertama terhadap sektor transportasi.

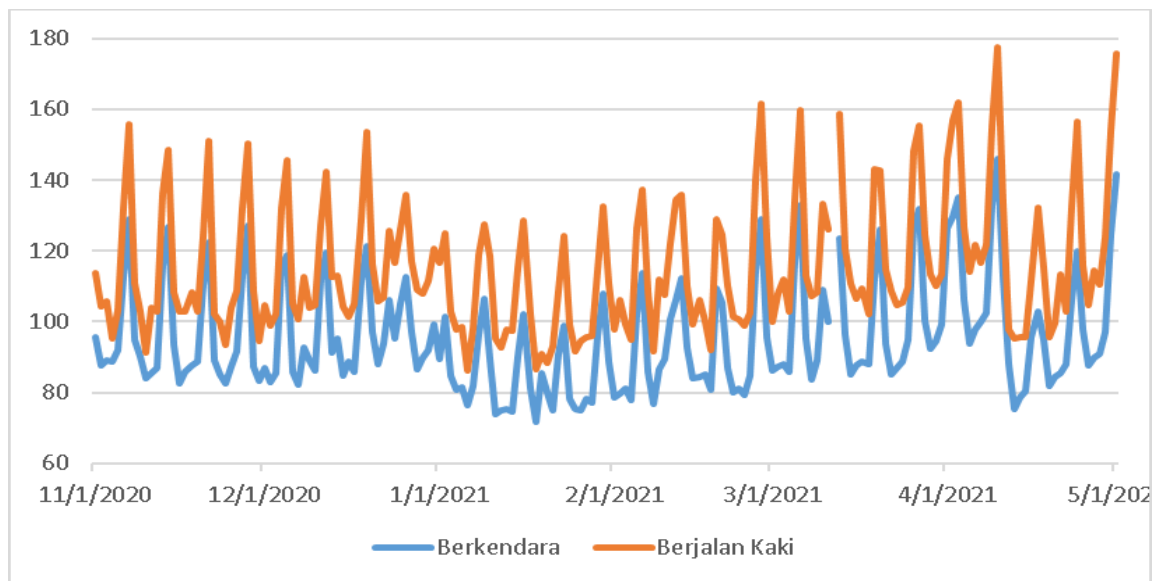


Gambar 4. Gelombang Penyebaran Kasus Positif Terkonfirmasi, Meninggal, dan Sembuh Karena Virus COVID-19 di Provinsi DKI Jakarta [12].

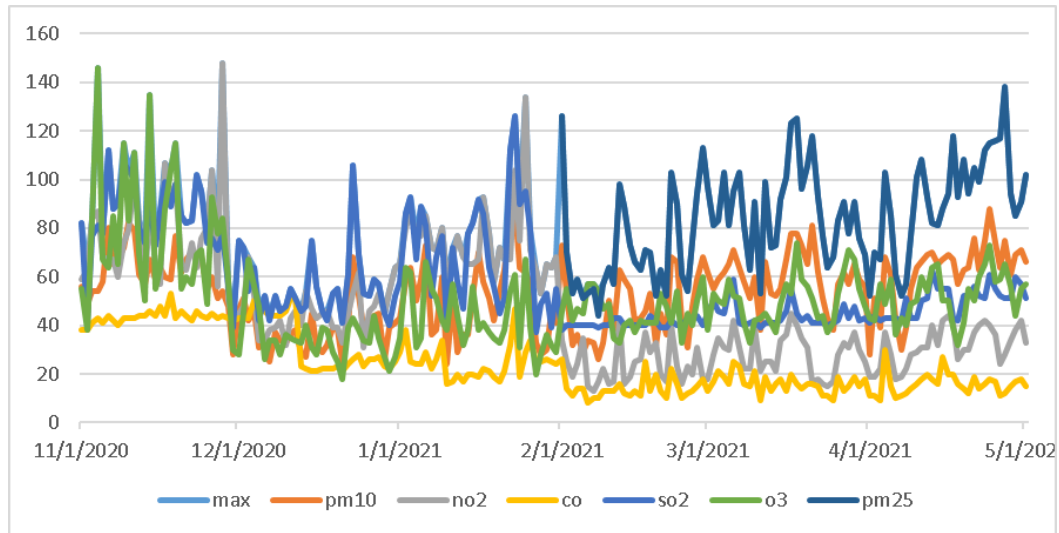
Peraturan PSBB dan PPKM dipastikan mengurangi tingkat kegiatan masyarakat Jakarta. Ini dapat terlihat turunnya tingkat mobilitas di berbagai kawasan yang mencapai 49 seperti di tempat rekreasi (*retail & recreation*), supermarket (*grocery and pharmacy*), taman kota (*parks*), stasiun transit masal (*transit stations*), perkantoran (*workplaces*). Sebaliknya, kegiatan di daerah permukiman terlihat meningkat sebanyak 13 (Gambar 5) [5]. Mobilitas dalam bentuk berkendara juga mengalami pengurangan cukup signifikan (Gambar 6) [6]. Penurunan penggunaan sarana kendaraan bermotor baik transportasi masal ataupun kendaraan pribadi juga berdampak pada penurunan tingkat emisi yang diakibatkan dari asap pembakaran. Gambar 7 mengilustrasikan penurunan yang cukup signifikan untuk tingkat emisi PM10 dan NO2, juga jenis polutant lainnya.



Gambar 5. Mobilitas Provinsi Jakarta berdasarkan area kegiatan yang diambil dari Google maps untuk periode 4-Desember-2020 hingga 15-Januari-2021 [5].



Gambar 6. Mobilitas Provinsi DKI Jakarta yang diambil dari Apple maps untuk periode 1-Nov-2020 hingga 1-Mei-2021 [6].



Gambar 7. Tingkat Emisi Polusi di Provinsi DKI Jakarta Periode 1-Nov-2020 Hingga 1-Mei-2021 [12].

1.3 Penutup

Sebagai penutup, studi ini menjelaskan dampak dari peraturan-peraturan yang dilaksanakan selama pandemi COVID-19 terhadap sektor transportasi. Tingkat mobilitas masyarakat beralih dari pusat-pusat kota seperti tempat kerja, perkantoran, supermarket, menjadi di permukiman. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memperhatikan meningkatnya kegiatan di permukiman yang kemudian memperketat kegiatan di lingkungan permukiman. Sementara peraturan seperti PSBB dan PPKM tetap dilaksanakan di tempat-tempat lain yang sudah diatur seperti di lingkungan sekolah, mall, perkantoran, dan stasiun transportasi massal.

Referensi

- [1] World Health Organization, “WHO Coronavirus (COVID-19) Dashboard,” 2021.
- [2] S. Amin, “The psychology of coronavirus fear: Are healthcare professionals suffering from corona-phobia?,” *International Journal of Healthcare Management*, pp. 249–256, 2020, doi: 10.1080/20479700.2020.1765119.
- [3] R. Basu and J. Ferreira, “Sustainable mobility in auto-dominated Metro Boston: Challenges and opportunities post-COVID-19,” *Transport Policy*, vol. 103, no. December 2020, pp. 197–210, 2021, doi: 10.1016/j.tranpol.2021.01.006.
- [4] J. de Vos, “The effect of COVID-19 and subsequent social distancing on travel behavior,” *Transportation Research Interdisciplinary Perspectives*, vol. 5, p. 100121, May 2020, doi: 10.1016/J.TRIP.2020.100121.
- [5] Google, “COVID-19 Community Mobility Reports,” 2021. <https://www.google.com/covid19/mobility/> (accessed Sep. 04, 2021).
- [6] Apple, “COVID-19 Mobility Trends Reports,” 2021. <https://www.google.com/covid19/mobility/> (accessed Sep. 04, 2021).
- [7] DfT, “Transport use during the coronavirus (COVID-19) pandemic,” 2021. <https://www.gov.uk/government/statistics/transport-use-during-the-coronavirus-covid-19-pandemic> (accessed Sep. 04, 2021).
- [8] J. Molloy, C. Tchervenkov, Hintermann, and K. W. Axhausen, “Tracing the Sars-CoV-2 impact The first month in Switzerland March to April 2020,” *Arbeitsberichte Verkehrs- Und Raumplanung*, vol. 1503, 2020, doi: 10.3929/ethz-b-000414874.
- [9] M. J. Beck and D. A. Hensher, “Insights into the impact of COVID-19 on household travel and activities in Australia - the early days under restrictions,” *Transport Policy*, vol. 96, pp. 76–93, 2020, doi: <https://doi.org/10.1016/j.tranpol.2020.07.001>.
- [10] B. Cohen, “Urbanization in developing countries: Current trends, future projections, and key challenges for sustainability,” *Technology in Society*, vol.

- 28, no. 1 2, pp. 63 80, 2006, doi: 10.1016/j.techsoc.2005.10.005.
- [11] I. N. B. for D. Management, “Peta Sebaran (Distribution Map of COVID-19),” 2021. <https://covid19.go.id/petasebaran> (accessed Sep. 04, 2021).
- [12] J. Administration, “COVID-19 Dashboard Jakarta,” 2021. corona.jakarta.go.id (accessed Sep. 04, 2021).
- [13] S. Mandal, “10 Examples of Bad Urban City Planning,” *Rethinking the Future*, 2021. <https://www.re-thinkingthefuture.com/architects-lounge/a1517-10-examples-of-bad-urban-city-planning/> (accessed Sep. 04, 2021).
- [14] D. P. Sari and H. Dinawati, “Panjang Jalan di Provinsi DKI Jakarta Tahun 2019,” *Dinas Bina Marga*, 2020. <https://statistik.jakarta.go.id/panjang-jalan-di-provinsi-dki-jakarta-tahun-2019/> (accessed Sep. 04, 2021).
- [15] I. N. B. for D. Management, “Regulasi,” 2021. <https://covid19.go.id/p/regulasi> (accessed Sep. 04, 2021)

Profil Penulis

Handi Chandra Putra, B.A., M.S., MCRP., Ph.D.



Penulis menyelesaikan pendidikan S3 di Program Studi (Prodi) Perencanaan Kota dan Kebijakan Publik di Rutgers University, Amerika Serikat. Saat ini bekerja sebagai dosen di Prodi Magister Teknik Perencanaan Universitas Tarumagara, Jakarta. Saat ini juga bekerja sebagai peneliti di Lawrence Berkeley National Laboratory, Amerika Serikat.

BAB 5

Pengelolaan Sampah Rumah Tangga Tepat Guna pada Lingkungan Perumahan

Priyendiswara

Nadia Ayu Rahma Lestari

Program Studi Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota - Real Estat,

Jurusan Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik Universitas Tarumanagara

Abstrak

Pelaksanaan pengolahan sampah di Indonesia sangat bervariasi meskipun sudah dimuat aturannya dalam Undang-undang RI nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah. Artikel ini memuat mengenai pasal yang terkait dengan pengelolaan dan beberapa pendekatan pengolahan sampah. Adapun maksud dan tujuan penulisan artikel ini untuk mencari tahu berbagai cara pengelolaan sampah rumah tangga dan cara pengelolaan sampah yang tepat. Metode yang digunakan adalah menggunakan data hasil penelitian pengelolaan sampah pada beberapa lokasi perumahan. Pembahasan dilakukan dengan membandingkan cara-cara pengelolaan di beberapa lokasi perumahan tersebut. Diharapkan hasil dari pembahasan tersebut dapat memberi suatu kesimpulan mengenai cara pengelolaan sampah rumah tangga yang tepat guna.

Kata kunci: Sampah, Pengelolaan, Lingkungan Perumahan

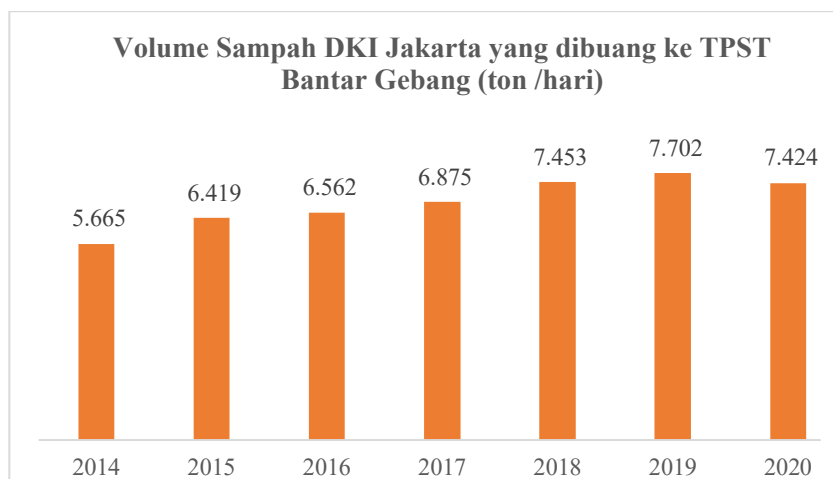
1.1 Pendahuluan/ Latar Belakang

Permasalahan persampahan di Indonesia sudah menjadi sorotan berbagai pihak sejak lama. Jumlah penduduk yang terus bertambah dan pola konsumsi masyarakat yang kerap berubah secara berkesinambungan menyebabkan munculnya pertambahan volume, jenis, dan karakteristik sampah yang semakin beragam. Data Sistem Informasi Pengelolaan Sampah Nasional pada tahun 2020 menunjukkan bahwa timbulan sampah di Indonesia mencapai 34,5 juta ton per tahun dengan jumlah pengurangan timbulan sampah baru sebesar 12,52 dari total tersebut. Sementara itu jumlah sampah yang terkelola sebanyak 56,44 dengan sumber sampah paling besar adalah sampah rumah tangga (38,2). Timbulan sampah ini kerap bertambah karena belum maksimalnya pengelolaan sampah yang dilakukan baik oleh masyarakat maupun pemerintah.

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah dan Peraturan Pemerintah Nomor 81 Tahun 2012 mengamanatkan pengelolaan sampah yang berorientasi pada pengurangan sampah dan penanganan sampah. Namun sampai saat ini, pengelolaan yang dimaksud dalam undang-undang tersebut belum sepenuhnya diterapkan di Indonesia, khususnya di Jabodetabek. Pengelolaan sampah seharusnya dilakukan secara menyeluruh yaitu diawali dengan pemilahan sampah di tingkat rumah tangga dan tempat belanja sebagai sumber sampah. Demikian juga bagi kota Jakarta, bertambahnya volume sampah setiap hari menjadi masalah bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Pemprov DKI).

Menurut catatan Dinas Lingkungan Hidup DKI Jakarta, terdapat kurang lebih 7.500 ton sampah yang harus dibuang oleh Pemprov DKI per harinya [1]. Jumlah ini terus bertambah dari tahun ke tahun seperti yang terlihat pada Grafik 5.1 di bawah ini, meskipun terlihat ada sedikit penurunan volume sampah dari 2019 ke 2020. Pertambahan volume sampah ini sekaligus mempengaruhi kondisi Tempat Pembuangan Sampah Terakhir (TPST) Bantar Gebang yang merupakan tempat

pembuangan seluruh sampah yang ada di DKI Jakarta. Pada tahun 2019, TPST Bantar Gebang sempat diprediksi tidak bisa lagi menampung sampah DKI Jakarta ke depannya, karena kapasitas TPST yang telah terpakai 39 juta ton dari kapasitas 49 juta ton, atau kurang lebih 80% dari kapasitas maksimal [2]. Sebagai salah satu langkah pengurangan sampah tersebut, perlu adanya sistem pengelolaan dan pengolahan sampah yang efektif dan efisien.



Grafik 1. Volume Sampah DKI Jakarta yang dibuang ke TPST Bantar Gebang [3]

Sementara itu pengelolaan sampah selama ini belum sesuai dengan metode dan teknik pengelolaan yang berwawasan lingkungan, sehingga dikhawatirkan dapat menimbulkan dampak negatif terhadap kesehatan masyarakat dan lingkungan kota Jakarta, walaupun saat ini terlihat sungai-sungai di Kota Jakarta sudah mulai bersih dan bebas dari tumpukan sampah. Undang-Undang Republik Indonesia nomor 18 Tahun 2008 yang mengatur tentang pengelolaan sampah telah jelas tertera dalam Pasal 16 mengenai Penanganan Sampah yang terdiri dari Pemilahan, Pengumpulan, Pengangkutan, Pengolahan dan Pemrosesan Akhir Sampah. Undang-undang tersebut juga menguraikan

mengenai masing-masing proses penanganan langkah yang telah disebutkan sebelumnya. Pertanyaannya adalah, sejauh mana aturan tersebut terimplementasi di lapangan?

Tulisan ini berupaya untuk menaritahu hal tersebut dengan menampilkan beberapa cara pengelolaan sampah yang sudah dilakukan di beberapa lokasi perumahan. Diharapkan tulisan ini dapat memberi wawasan mengenai kelebihan dan kekurangan dari tiap pendekatan pengelolaan sampah yang sudah diterapkan di beberapa lokasi perumahan. Selain itu diharapkan pula penulisan ini dapat mendorong untuk melakukan penelitian lanjutan mengenai penerapan dari berbagai pendekatan pengelolaan sampah yang tepat guna pada suatu lokasi perumahan.

1.2 Isi dan Pembahasan

Hal-hal yang ditampilkan pada isi dan pembahasan yaitu: pengertian sampah, teori mengenai pengelolaan sampah, cara mengelola sampah pada beberapa lokasi perumahan serta melihat keuntungan dan kerugian dari masing-masing cara pengelolaan

Pengertian Sampah

Sampah adalah sisa kegiatan sehari-hari manusia atau proses alam yang berbentuk padat atau semi padat berupa zat organik atau anorganik bersifat dapat terurai atau tidak dapat terurai yang dianggap sudah tidak berguna lagi dan dibuang ke lingkungan.

Sampah adalah limbah yang bersifat padat terdiri atas zat organik dan zat anorganik yang dianggap tidak berguna lagi dan harus dikelola agar tidak membahayakan lingkungan dan melindungi investasi pembangunan. Sampah umumnya dalam bentuk sisa makanan (sampah dapur), daun-daunan, ranting pohon, kertas/karton, plastik, kain bekas, kaleng-kaleng, debu sisa penyapuan, dsb [4].

Sampah padat adalah semua barang sisa yang ditimbulkan dari aktivitas manusia dan binatang yang secara normal padat dan di buang ketika tak dikehendaki atau sia-sia [5].

Jenis-jenis Sampah

Pada prinsipnya sampah dibagi menjadi sampah padat, sampah cair dan sampah dalam bentuk gas (fume, smoke). Sampah padat dapat dibagi menjadi beberapa jenis [6]:

1. Berdasarkan zat kimia yang terkandung didalamnya
 - a. Sampah anorganik misalnya: logam-logam, pecahan gelas, dan plastik
 - b. Sampah Organik misalnya: sisa makanan, sisa pembungkus dan sebagainya
2. Berdasarkan dapat tidaknya dibakar
 - a. Mudah terbakar misalnya: kertas, plastik, kain, kayu
 - b. Tidak mudah terbakar misalnya: kaleng, besi, gelas
3. Berdasarkan dapat tidaknya membusuk
 - a. Mudah membusuk misalnya: sisa makanan, potongan daging
 - b. Sukar membusuk misalnya: plastik, kaleng, kaca

Pengelolaan Sampah

Dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008, Pengelolaan sampah adalah kegiatan yang sistematis, menyeluruh, dan berkesinambungan yang meliputi pengurangan dan penanganan sampah. Adapun kegiatan penyelenggaraan pengelolaan atau pemilahan sampah rumah tangga dan sampah sejenis sampah rumah tangga terdiri atas: 1) pengurangan sampah, dan (2) penanganan sampah. Dimana pengurangan sampah yang dimaksud meliputi kegiatan: 1) pembatasan timbulan sampah, 2) daur ulang sampah, dan 3) pemanfaatan kembali sampah.

Menurut Bebasari (2008) proses pengelolaan sampah hingga dapat menghasilkan zero waste atau tidak ada limbah sama sekali dapat dicapai dengan adanya lima

aspek penting, yaitu peraturan/kebijakan, pembiayaan, institusi, partisipasi komunitas dan teknologi [7]. Dalam penelitian yang dilakukan Riswan et. al (2011) dan Sucita et. al (2020), terdapat beberapa faktor lain yang berkontribusi atau berkorelasi positif dengan pengelolaan sampah rumah tangga, di antara lain tingkat pendidikan, pendapatan keluarga, perilaku terhadap kebersihan lingkungan, pengetahuan tentang peraturan persampahan, serta kesediaan membayar retribusi sampah [8], [9].

Saat ini sudah mulai banyak pengelolaan sampah berbasis komunitas maupun masyarakat. Konsep penanganan sampah yang baik adalah dimulai dari sumber, dalam hal ini sumber sampah rumah tangga adalah masyarakat itu sendiri [10]. Pengelolaan sampah berbasis masyarakat diyakini dapat berperan aktif dalam mengurangi volume sampah serta mengantisipasi peningkatan volume sampah perkotaan yang terus meningkat [11]. Namun tingkat keberhasilan pengelolaan sampah berbasis masyarakat perlu adanya bantuan dari fasilitator untuk membantu jika terdapat kendala dan kesulitan dalam pelaksanaannya, seperti hal-hal yang berkaitan dengan edukasi pengetahuan pengelolaan sampah maupun pencarian sumber pembiayaan.

Cara Pengolahan Sampah [6], [12], [13], [14]

Ada beberapa tahapan di dalam pengelolaan sampah padat yang baik, diantaranya:

1. Tahap pengumpulan dan penyimpanan di tempat sumber

Sampah yang ada dilokasi sumber (kantor, rumah tangga, hotel dan sebagainya) ditempatkan dalam tempat penyimpanan sementara, dalam hal ini tempat sampah. Sampah basah dan sampah kering sebaiknya dikumpulkan dalam tempat yang terpisah untuk memudahkan pemusnahannya. Adapun tempat penyimpanan sementara (tempat sampah) yang digunakan harus memenuhi persyaratan berikut berikut ini :

- a. Konstruksi harus kuat dan tidak mudah bocor
- b. Memiliki tutup dan mudah dibuka tanpa mengotori tangan

c. Ukuran sesuai sehingga mudah diangkut oleh satu orang.

Dari tempat penyimpanan ini, sampah dikumpulkan kemudian dimasukkan ke dalam dipo (rumah sampah). Dipo ini berbentuk bak besar yang digunakan untuk menampung sampah rumah tangga. Pengelolaanya dapat diserahkan pada pihak pemerintah. Untuk membangun suatu dipo, ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, diantaranya :

1. Dibangun di atas permukaan tanah dengan ketinggian bangunan setinggi kendaraan pengangkut sampah.
2. Memiliki dua pintu, pintu masuk dan pintu untuk mengambil sampah.
3. Memiliki lubang ventilasi yang tertutup kawat halus untuk mencegah lalat dan binatang lain masuk ke dalam dipo.
4. Ada kran air untuk membersihkan
5. Tidak menjadi tempat tinggal atau sarang lalat atau tikus.
6. Mudah dijangkau masyarakat

Pengumpulan sampah dapat dilakukan dengan dua metode :

1. Sistem duet : tempat sampah kering dan tempat sampah basah
2. Sistem trio : tempat sampah basah, sampah kering dan tidak mudah terbakar.

2. Tahap pengangkutan

Dari dipo sampah diangkut ke tempat pembuangan akhir atau pemusnahan sampah dengan mempergunakan truk pengangkut sampah yang disediakan oleh Dinas Kebersihan Kota.

3. Tahap pemusnahan

Di dalam tahap pemusnahan sampah ini, terdapat beberapa metode yang dapat digunakan, antara lain :

a. *Sanitary Landfill*

Sanitary landfill adalah sistem pemusnahan yang paling baik. Dalam metode ini, pemusnahan sampah dilakukan dengan cara menimbun sampah dengan cara menimbun sampah dengan tanah yang dilakukan selapis demi selapis. Dengan demikian, sampah tidak berada di ruang terbuka dan tentunya tidak menimbulkan bau atau menjadi sarang binatang pengerat. *Sanitary landfill* yang baik harus memenuhi persyaratan yaitu tersedia tempat yang luas, tersedia tanah untuk menimbunnya, tersedia alat-alat besar. Semua jenis sampah diangkut dan dibuang ke suatu tempat yang jauh dari lokasi pemukiman.

b. *Incineration*

Incineration atau insinerasi merupakan suatu metode pemusnahan sampah dengan cara membakar sampah secara besar-besaran dengan menggunakan fasilitas pabrik. Manfaat sistem ini, antara lain :

1. Volume sampah dapat diperkecil sampai sepertiganya.
2. Tidak memerlukan ruang yang luas.
3. Panas yang dihasilkan dapat dipakai sebagai sumber uap.
4. Pengelolaan dapat dilakukan secara terpusat dengan jadwal jam kerja yang dapat diatur sesuai dengan kebutuhan.

c. *Composting*

Pemusnahan sampah dengan cara proses dekomposisi zat organik oleh kuman-kuman pembusuk pada kondisi tertentu. Proses ini menghasilkan bahan berupa kompos atau pupuk hijau

d. 4R (*Reuse, Reduce, Recycle dan Replace*)

Reuse berarti menggunakan kembali sampah yang masih dapat digunakan untuk fungsi yang sama ataupun fungsi lainnya. *Reduce* berarti mengurangi segala sesuatu yang mengakibatkan sampah. *Recycle* berarti mengolah kembali (daur ulang) sampah menjadi barang atau produk baru yang bermanfaat. Sementara *Replace* (mengganti) teliti pada barang yang dipakai sehari-hari.

4R sampai sekarang masih menjadi cara terbaik dalam mengelola dan menangani sampah dengan berbagai permasalahannya. Penerapan sistem 4R atau *reuse, reduce, recycle dan replace* menjadi salah satu solusi pengelolaan sampah di samping mengolah sampah menjadi kompos atau memanfaatkan sampah menjadi sumber listrik (PLT_{Sa}; Pembangkit Listrik Tenaga Sampah). Justru pengelolaan sampah dengan sistem 4R dapat dilaksanakan oleh setiap orang dalam kegiatan sehari-hari. Mengelola sampah dengan sistem 4R dapat dilakukan oleh siapa saja, kapan saja (setiap hari), dimana saja, dan tanpa biaya; yang dibutuhkan hanya sedikit waktu dan kepedulian.

Berikut contoh kegiatan terkait 4R yang dapat dilakukan di rumah, sekolah, kantor, ataupun di tempat-tempat umum lainnya. Contoh kegiatan *Reuse* pada kegiatan sehari-hari:

Memilih wadah, kantong atau benda yang dapat digunakan beberapa kali atau berulang-ulang. Misalnya, pergunakan tas kain untuk belanja dari pada menggunakan kantong plastik, menggunakan wadah yang dapat didaur ulang dan ramah lingkungan.

Menggunakan kembali wadah atau kemasan yang telah kosong untuk fungsi yang sama atau fungsi lainnya. Misalnya: botol bekas minuman digunakan kembali menjadi tempat minyak goreng atau tempat bumbu dapur yang telah diolah.

Menggunakan sisi kertas yang masih kosong untuk menulis.

Menggunakan gadget misalnya: sms, whatsapp atau email (surat elektronik) untuk mengirim pesan atau surat.

Jual atau berikan sampah yang terpilah kepada pihak yang memerlukan, misalnya sampah yang sudah diolah menjadi *Compost*

Beberapa contoh kegiatan *Reduce* pada kegiatan sehari-hari:

Pilih produk dengan kemasan yang dapat didaur ulang.

Hindari memakai dan membeli produk yang menghasilkan sampah dalam

jumlah besar.

Gunakan produk yang dapat diisi ulang (*refill*). Misalnya alat tulis yang bias diisi ulang kembali).

Maksimumkan penggunaan alat-alat penyimpan elektronik yang dapat dihapus dan ditulis kembali.

Kurangi penggunaan bahan sekali pakai.

Gunakan kedua sisi kertas untuk penulisan dan fotokopi.

Hindari membeli dan memakai barang-barang yang kurang perlu.

Beberapa contoh kegiatan *Recycle* pada kegiatan sehari-hari:

Pilih produk dan kemasan yang dapat didaur ulang dan mudah terurai.

Olah sampah kertas menjadi kertas atau karton kembali.

Lakukan pengolahan sampah organik menjadi kompos.

Lakukan pengolahan sampah non-organik menjadi barang yang bermanfaat.

Beberapa contoh kegiatan *Replace* pada kegiatan sehari-hari:

Gantilah barang-barang yang hanya bisa dipakai sekali dengan barang yang lebih tahan lama.

Telitilah agar hanya memakai barang-barang yang lebih ramah lingkungan, Misalnya, ganti kantong kresek dengan keranjang bila berbelanja, dan jangan pergunakan *Styrofoam* karena kedua bahan ini tidak bisa didegradasi secara alami.

4R sebenarnya sederhana dapat dilakukan oleh siapa saja, di mana saja, dan kapan saja serta tidak membutuhkan biaya yang besar. Sekalipun 4R nampaknya mudah dan simple saja, tetapi sebenarnya dapat memberikan dampak yang sangat berarti bagi penanganan sampah yang sering menjadi permasalahan dalam hidup keseharian. Namun pada kenyataannya saat ini masih belum banyak masyarakat yang melakukan tahapan sederhana awal

untuk melakukan 4R, yaitu memilah sampah.

Bank Sampah

Bank sampah menurut Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 13 Tahun 2012 adalah tempat pemilahan dan pengumpulan sampah yang dapat didaur ulang dan/atau diguna ulang yang memiliki nilai ekonomi. Bank Sampah merupakan salah satu bentuk perwujudan pengelolaan sampah berbasis masyarakat. Prinsip dasar Bank Sampah adalah seperti halnya tabungan uang, namun seperti namanya Bank Sampah menabung sampah kering yang telah dipilah sebelumnya oleh nasabah atau warga yang ingin menabung sampah tersebut [15]. Tabungan sampah ini nantinya akan dijual kepada pihak pengumpul sampah untuk diolah kembali dan didaur ulang menjadi barang yang lebih ekonomis dan dapat dimanfaatkan. Bank Sampah merupakan salah satu solusi yang dikembangkan oleh Kementerian Lingkungan Hidup untuk mendorong dan meningkatkan kesadaran masyarakat dalam mengolah sampah dengan bijak, termasuk salah satunya untuk memulai memilah sampah [16].

Peran Bank Sampah menjadi penting dalam upaya mengurangi timbulan sampah dan mengelola sampah yang kerap bertambah setiap tahunnya. Data yang disampaikan oleh Kasubdit Sampah Spesifik dan Daur Ulang Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan, perkembangan Bank Sampah di Indonesia terbilang cukup pesat jika dilihat dari jumlah Bank Sampah 5 tahun terakhir dimana tahun 2015 hanya terdapat sekitar 1000 unit, namun menurut data per Juni 2020 jumlah Bank Sampah di Indonesia sudah mencapai 11.088 unit yang terdiri dari Bank Sampah pusat, unit, induk maupun sektor [17]. Sementara itu di DKI Jakarta sendiri, pada Tahun 2020 jumlah Bank Sampah Unit sudah mencapai 1.046 unit dan Bank Sampah Induk berjumlah 2 unit. Selain itu Bank Sampah juga mendapat dukungan dari pemerintah untuk menjadi koperasi dan UKM serta mendapatkan pelaksanaan pendampungan.



Gambar 1. Buku Tabungan Bank Sampah [18]

Bank Sampah dalam beberapa penelitian terbukti memberikan peran yang signifikan dalam pengelolaan sampah, baik secara langsung maupun tidak langsung. Saputro et.al (2015) dalam penelitiannya mencatat terdapat 3 jenis dampak yang ditimbulkan dari Bank Sampah, yaitu sosial, ekonomi dan lingkungan [19]. Dari segi sosial, bank sampah cukup mempengaruhi masyarakat untuk membuang sampah pada tempatnya dan melakukan pemilahan sampah, serta sangat efektif dalam memberikan edukasi terkait pentingnya pengelolaan sampah. Bank Sampah juga dirasakan masyarakat efektif dalam mengurangi jumlah sampah yang dibuang ke TPS karena telah dilakukan pemilahan terlebih dahulu serta tumpukan sampah di TPS juga cukup berkurang, dimana hal ini merupakan dampak lingkungan yang ditimbulkan oleh Bank Sampah. Sementara itu Wardany et.al. (2020) menyimpulkan bahwa peran Bank Sampah dapat dilihat dari dampak positif yang dihasilkan dalam hal ini dampak ekonomi yang sangat terlihat [20]. Para pengrajin daur ulang sampah dapat mengalami peningkatan pendapatan hingga Rp 1.000.000 per bulan yang bersumber dari upah pembuatan hasil kerajinan. Selain itu pengurus bank sampah juga mendapat penghasilan tambahan dari profit penjualan barang kerajinan daur ulang, bahkan sampai

dapat digunakan untuk biaya pendidikan anak.

Pengolahan Sampah pada Perumahan [21]

Pada bagian ini akan dibahas mengenai hasil pengamatan terhadap pengolahan sampah rumah tangga di beberapa lokasi perumahan, yaitu Apartemen Mediterania Agung Podomoro Jakarta Barat, Perumahan Dinas RT 09 RW 09 Kemanggisan Jakarta Barat, serta Perumahan Mutiara, Depok.

Hasil pengamatan ini dibuat dengan berdasar kepada undang-undang dan peraturan pemerintah yang terkait dengan pengelolaan sampah. Kompilasi dibuat dalam bentuk tabel yang berisi data-data ketiga lokasi penelitian. Adapun variabel pengamatan diambil dari undang-undang dan peraturan pemerintah yang terdiri dari; Penyelenggaraan Pengelolaan Sampah, Keterlibatan Masyarakat dan Kemitraan. Perbandingan pengelolaan sampah di 3 lokasi tersebut dapat dilihat pada Tabel 1 di bawah ini.

Tabel 1. Perbandingan Pengelolaan Sampah di 3 Lokasi

Lokasi	Peyelenggaraan Pengelolaan Sampah	Keterlibatan Masyarakat	Kemitraan
Apartemen Agung Podomoro Tanjung Duren	Menerapkan konsep 4 R (<i>Reuse, Reduce, Recycle, Replant</i>) Memiliki TPS yang ditingkatkan menjadi <i>Green Waste</i> (membuat kompos), ditempat ini sampah dipilah oleh pemulung	Penghuni Apartemen secara otomatis mengikuti arahan cara membuang sampah, walaupun belum dilakukan pemilahan	Bekerjasama dengan Pemulung dan <i>Cleaning Service</i>
Perumahan Dinas di RT09 RW09 Kemanggisan	Sampah dikumpulkan oleh petugas yang sudah ditunjuk oleh RT. Warga membayar iuran bulanan langsung kepada petugas pengumpul sampah.	Warga RT09 RW09 menyerahkan sampah kepada petugas pengumpul	Belum bermitra, sampah dipilah sendiri oleh petugas pengumpul

Lokasi	Peyelenggaraan Pengelolaan Sampah	Keterlibatan Masyarakat	Kemitraan
	Sampah yang dikumpulkan belum dilakukan pemilahan	sampah	sampah dan dijual kepada penadah sampah
Perumahan Mutiara Depok	Memiliki bank sampah yang dikelola oleh warga secara bergiliran Warga diedukasi memilah sampah dengan baik, lalu diangkut oleh petugas pengumpul sampah yang ditunjuk oleh RT untuk diangkut ke bank sampah	Semua warga dalam komplek perumahan Mutiara Depok terlibat dalam memilah sampah dirumah dan menyerahkan sampah ke bank sampah	Sampah dikelola bersama dan bermitra dengan pemerintah

Dari hasil kompilasi diatas terlihat bahwa pengelolaan sampah di Jakarta dan sekitarnya serta di Indonesia pada umumnya sangat beragam, walaupun sudah ada payung hukumnya. Untuk warga Perumahan Mutiara Depok mungkin sudah merasakan adanya peningkatan kehidupan ekonomi karena adanya bank sampah, karena hasil dari pengumpulan sampah dijual oleh pengelola bank sampah. Sedangkan untuk warga Perumahan Dinas di Rt 09/ Rw 09 Kemanggisan sama sekali tidak merasakan adanya perbaikan kualitas lingkungan ataupun peningkatan kehidupan ekonomi mereka. Lain halnya dengan penghuni Apartemen Agung Podomoro di Tanjung Duren, mungkin mereka tidak merasakan adanya peningkatan kehidupan ekonomi melalui pengelolaan sampah, namun mereka merasakan adanya perbaikan kualitas lingkungan tempat tinggal, sebagai akibat adanya pupuk yang dihasilkan dari kompos yg diolah di TPS dalam Kawasan Apartemen Agung Podomoro yang digunakan untuk memupuki tanaman yang ada dalam lingkungan Apartemen Agung Podomoro. Berikut ini adalah tabel yang memperlihatkan Keuntungan dan Kerugian dari sistem pengelolaan yang telah dilakukan oleh ketiga lokasi perumahan tersebut.

Tabel 2. Perbandingan Keuntungan dan Kerugian Sistem Pengelolaan Sampah di ketiga Lokasi Perumahan

Sistem Pengelolaan Sampah	Keuntungan	Kendala
Bank Sampah (Perumahan Depok Mutiara)	Masyarakat dalam lingkungan perumahan yang menjadi anggota Bank Sampah akan mendapat manfaat secara ekonomi. Selain itu Lingkungan akan lebih bersih, karena semua warga semangat untuk membersihkan, memilah sampah dan menyerahkannya ke Bank Sampah	Diperlukan suatu sikap leadership yang kuat dari Ketua Lingkungan untuk mengajak warganya memilah sampah dari rumah
Sampah diolah sendiri oleh pengelola lingkungan (Apartemen Agung Podomoro Tanjung Duren)	Warga di lingkungan perumahan seperti ini dimudahkan, karena kompos dari hasil pengolahan sampah digunakan kembali untuk menghijaukan lingkungan, selain itu warga tidak perlu memilah sampah, karena akan dikerjakan oleh petugas sampah di lingkungan perumahan tersebut.	Diperlukan suatu lahan yang cukup luas untuk tempat mengumpulkan sampah untuk dipilah, diolah dan sisanya diserahkan kepada pihak petugas sampah kota.
Sampah dikumpulkan oleh Pengumpul Sampah Lingkungan (Perumahan Dinas di RT09 RW09 Kemanggisan)	Warga tidak perlu memilah sampah. Yang diuntungkan adalah pihak pengumpul sampah lingkungan. Karena hasil pemilahan sampah akan dijual ke lapak dan hasil penjualan menjadi milik pribadi	Jadwal pengangkutan sampah tidak menentu. Sebagai akibatnya terjadi sampah membusuk dan menimbulkan bau, bahkan dapat menimbulkan penyakit.

1.3 Penutup

Pengolahan sampah menjadi hal yang perlu perhatian dan dukungan dari seluruh pihak yang berkepentingan, namun ada baiknya jika dilakukan dari unit terkecil

yaitu rumah tangga atau keluarga. Sampah rumah tangga merupakan penyumbang terbesar dari komposisi sampah di DKI Jakarta, alangkah baiknya jika pengolahan sampah dilakukan dari rumah masing-masing. Berbagai macam metode pengolahan sampah dapat dilakukan, salah satunya adalah melakukan program 4R. Pemerintah juga sudah menyediakan fasilitas Bank Sampah sebagai bentuk dukungan dalam menggalakkan program 4R dan mendorong masyarakat agar mawas diri dengan program pemilahan dan daur ulang sampah untuk mengurangi jumlah sampah yang masuk ke tempat pembuangan akhir maupun sementara.

Dari uraian mengenai pengelolaan sampah di beberapa lokasi perumahan, terlihat bahwa pengelolaan tersebut berbeda-beda, padahal sudah ada undang-undang yang mengatur mengenai hal tersebut. Kemudian dari uraian diatas pada Tabel 2 terlihat bahwa masing-masing pengelolaan sampah tersebut memiliki Keuntungan dan Kendala. Maka dari pengamatan tersebut diperlukan adanya penelitian lanjutan yang dapat memberi solusi penerapan sistem pengelolaan sampah yang sesuai dengan undang undang RI.

Referensi

- [1] Haryanti, S. (21 Maret 2021). Kompas: Sampah dari DKI yang dikirim ke TPST Bantar Gebang Meningkatkan Tiap Tahun. Diakses dari <https://megapolitan.kompas.com/read/2021/03/21/23405011/sampah-dari-dki-yang-dikirim-ke-tpst-bantar-gebang-meningkat-tiap-tahun>
- [2] Mantalean, V. (20 September 2019). Kompas: TPST Bantargebang Diprediksi Overload 2021, Bekasi Belum Tahu Rencana DKI. Diakses dari <https://megapolitan.kompas.com/read/2019/09/20/16103741/tpst-bantargebang-diprediksi-overload-2021-bekasi-belum-tahu-rencana-dki>
- [3] Dinas Lingkungan Hidup DKI Jakarta, 2021
- [4] SNI 19-2454-1993 tentang Tata Cara Teknik Operasional Pengelolaan Sampah Perkotaan
- [5] Tchobanoglous, George; Kreith, Frank (2002), *Handbook of Solid Waste Management*. USA: McGraw-Hill.
- [6] Dainur (1995), *Materi-materi Pokok Ilmu Kesehatan Masyarakat*. Widya Medika, Jakarta.
- [7] Bebasari, S. (2008). *Integrated Municipal Solid Waste Management toward ZERO WASTE Approach*. Center for Assessment and Application of Environmental Technology. Diakses dari <https://digilib.bppt.go.id/sampul/Bebasari.pdf>
- [8] Riswan, Sunoko, H.R., Hadiyanto, A. (2011). PENGELOLAAN SAMPAH RUMAH TANGGA DI KECAMATAN DAHA SELATAN. *Jurnal Ilmu Lingkungan*, 9(1), 31-39.
- [9] Sucita, A., Lestari, D., Walid, A. (2020). Pengelolaan Sampah Rumah Tangga Di Kelurahan Bentiring - Kecamatan Muara Bangkahulu Bengkulu. *Spizaetus: Jurnal Biologi dan Pendidikan Biologi*, 1(3), 1-11.
- [10] Subekti, S. (2010). PENGELOLAAN SAMPAH RUMAH TANGGA 3R BERBASIS MASYARAKAT. *Prosiding Seminar Nasional Sains dan Teknologi 2010 Fakultas Teknik Universitas Wahid Hasyim Semarang*. 24-30.

- [11] Nugraha, A., Sutjahjo, S. H., Amin, A. A. (2018). ANALISIS PERSEPSI DAN PARTISIPASI MASYARAKAT TERHADAP PENGELOLAAN SAMPAH RUMAH TANGGA DI JAKARTA SELATAN. *Jurnal Pengelolaan Sumberdaya Alam Dan Lingkungan (Journal of Natural Resources and Environmental Management)*, 8(1), 7-14. <https://doi.org/10.29244/jpsl.8.1.7-14>
- [12] Chandra, R. (2016), *Environmental Waste Management*. Florida: CRC Press.
- [13] Wati, H., Hartiningsih, Ikbal, M., Sri, W., Wahyu, P. (2015), *Pengelolaan dan Pemanfaatan Sampah di Perkotaan* (cetakan pertama). Plantaxia.
- [14] Wintoko Bambang, Cetakan Pertama, 2016, *Panduan Praktis Mendirikan Bank Sampah*, Yogyakarta, Pustaka Baru Press.
- [15] Asteria, D., Heruman, H. (2016). BANK SAMPAH SEBAGAI ALTERNATIF STRATEGI PENGELOLAAN SAMPAH BERBASIS MASYARAKAT DI TASIKMALAYA. *Jurnal Manusia dan Lingkungan*, 23(1), 136-141. / doi:<http://dx.doi.org/10.22146/jml.18783>
- [16] Suryani, A.S. (2014). PERAN BANK SAMPAH DALAM EFEKTIVITAS PENGELOLAAN SAMPAH (STUDI KASUS BANK SAMPAH MALANG). *Jurnal Aspirasi*, 5(1), 71-84.
- [17] Cindy. (18 Februari 2021). Medcom.id: KLHK: Pengelolaan Sampah Indonesia Berkembang Signifikan. Diakses dari https://www.medcom.id/nasional/peristiwa/eN4_6r2k-klhk-pengelolaan-sampah-indonesia-berkembang-signifikan
- [18] Bisnis.com, 2017
- [19] Saputro, Y.E., Kismartini Syafrudin. (2015). PENGELOLAAN SAMPAH BERBASIS MASYARAKAT MELALUI BANK SAMPAH. *Indonesia Journal of Conservation*, 4(1), 83-94.
- [20] Wardany, K., Sari, R.P., Mariana, E. (2020). SOSIALISASI PENDIRIAN “BANK SAMPAH” BAGI PENINGKATAN PENDAPATAN DAN PEMBERDAYAAN PEREMPUAN DI MARGASARI. *Dinamisa: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 4(2), 364-372. doi: <https://doi.org/10.31849/dinamisia.v4i2.4348>

- [21] Priyendiswara A.B. (2016), Penyelenggaraan Pengelolaan Sampah Rumah Tangga Dan Sejenisnya Di Beberapa Apartemen Dan Kawasan Perumahan Di Wilayah Jakarta Barat, Laporan Akhir Penelitian Yang Diajukan Kelembaga Penelitian Dan Publikasi Ilmiah Universitas Tarumanagara Ppp.Nomor: 163-Lppi/2605/Untar/Iv/2016

Profil Penulis

Ir. Priyendiswara Agustina B., M.Com.



Penulis menyelesaikan Pendidikan di Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Tarumanagara, kemudian melanjutkan studi S2 pada Program Magister dibidang Properti pada University of Wertern Sydney Hawkesbury di Australia. Saat ini bekerja sebagai dosen tetap di Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota , Jurusan Arsitektur dan Perencanaan Universitas Tarumanagara. Dalam 5 tahun terakhir telah melakukan penelitian terkait Penyelenggaraan

Pengelolaan Sampah Rumah Tangga Dan Sejenisnya Di Beberapa Apartemen Dan Kawasan Perumahan Di Wilayah Jakarta Barat, menulis makalah; Analisis Pasar Pengembangan Hotel Di Atas Lahan Yang Berlokasi Di Jalan Utama Kota Rantepao Tanah Toraja Sulawesi Selatan, Hubungan Antara Bisnis Real Estat Dengan Indikator Makro Ekonomi Dan Kondisi Ekonomi Di Indonesia, Manajemen Terkait Pengolahan Sampah Yang Dapat Menghasilkan Produk Daur Ulang Yang Bermanfaat Memperbaiki Kualitas Lingkungan Hidup Dan Meningkatkan Kehidupan Ekonomi Masyarakat, Manfaat Daun Miana Untuk Kesehatan Tubuh Manusia.

Nadia Ayu Rahma Lestari, S.T., M.Sc.



Penulis saat ini bekerja sebagai dosen di Prodi Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Tarumanagara. Memiliki latar belakang pendidikan S1 Perencanaan Wilayah Kota - Real Estat Untar dan dilanjutkan S2 Real Estate di National University of Singapore. Penulis mempunyai minat di bidang perencanaan kota dan pengembangan real estat serta isu terkait *urban social and culture*.

BAB 6

Studi Efek Pandemi Covid-19 pada Ekonomi dan Sosial Pemulung di Kota Jakarta

Parino Rahardjo

Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota,

Jurusan Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik Universitas Tarumanagara

Abstrak

Mereka yang memiliki pendidikan dan keahlian yang kurang memadai sulit mencari pekerjaan, akhirnya memilih profesi sebagai pemulung. Pemulung sangat rentan terhadap kesehatan karena bekerja erat dengan sampah, namun memiliki andil dalam mengurangi sampah di perkotaan. Wabah Covid-19 telah memberikan dampak ekonomi dan sosial pada pemulung, dan pemerintah serta dermawan mengurangi beban ekonomi dan sosial. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kondisi sosial ekonomi para pemulung. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode analisis persepsi, dan deskriptif, pengumpulan data dilakukan dengan observasi, dan wawancara mendalam dengan pelapak dan pemulung. Studi menemukan kondisi ekonomi yang mengalami penurunan dan kondisi sosial yang memperhatikan pemulung.

Kata kunci: Lapak, Migran, Pelapak, Pemulung, Pekerja Informal

1.1 Pendahuluan/ Latar Belakang

Daerah perkotaan dianggap memiliki kesempatan kerja yang lebih banyak dibandingkan dengan daerah pedesaan, hal ini berlaku bagi Kota Jakarta sebagai ibu kota negara dan kota bisnis. Situasi inilah yang mendorong para pencari kerja ke Jakarta.

Pendidikan dan keterampilan yang dimiliki pencari kerja beragam, ada yang tidak menyelesaikan pendidikan dasar, namun ada juga pencari kerja yang bergelar sarjana. Dalam hal keterampilan, beberapa pencari kerja memiliki, tetapi beberapa tidak. Mereka yang berpendidikan, terutama yang berpendidikan tinggi (sarjana) dan terampil memiliki peluang lebih besar untuk mendapatkan pekerjaan. Beberapa pencari kerja yang memiliki modal kemudian membuka usaha (informal), contoh yang mudah kita lihat adalah mereka yang memanfaatkan daerah padat sebagai tempat menjual dagangannya, sedangkan mereka yang berpendidikan rendah, kurang keterampilan, dan kurang modal. memilih bekerja sebagai pemulung untuk bertahan hidup. Tugas mereka mengumpulkan barang-barang bekas (elektronik, logam, botol plastik, gelas minum, dan kardus). Pemulung mengumpulkan barang bekas dari tempat sampah di pemukiman penduduk, sebagai atribut untuk membawa keranjang atau karung untuk menyimpan hasil kerjanya, dilengkapi dengan batang besi sepanjang +/- 60 cm dengan ujung yang agak bengkok untuk membantu mereka memilah sampah. Usaha Pengumpulan Barang Bekas Pendapatan pemulung setiap hari tidak tetap, sesuai dengan nilai barang bekas atau sampah. Sekarang peralatan kerja mereka semakin berkembang tidak hanya dengan menggunakan karung tetapi juga dengan menggunakan gerobak pemulung, dan gerobak yang dipadukan dengan sepeda/becak, dan sepeda motor.

Pemulung memiliki bos yang disebut Pelapak merupakan pemilik tempat penampungan Pemulung dan tempat penyimpanan barang bekas dan sampah yang memiliki nilai ekonomis atas nama pelapak. Hasil dari pencarian barang bekas dan

sampah diserahkan kepada bos, untuk dinilai berapa rupiah nilai barang tersebut. Bos mentransfer barang bekas atau limbah padat yang memiliki nilai ekonomis ke agen yang lebih besar dan kemudian agen menjualnya ke pabrik pengolahan atau daur ulang sesuai dengan jenis barangnya. Transaksi ekonomi terjadi antara pemulung, pelapak, agen, dan pabrik. Pelapak telah menyatukan kepentingan modal besar yang berasal dari dunia industri dengan pemulung.

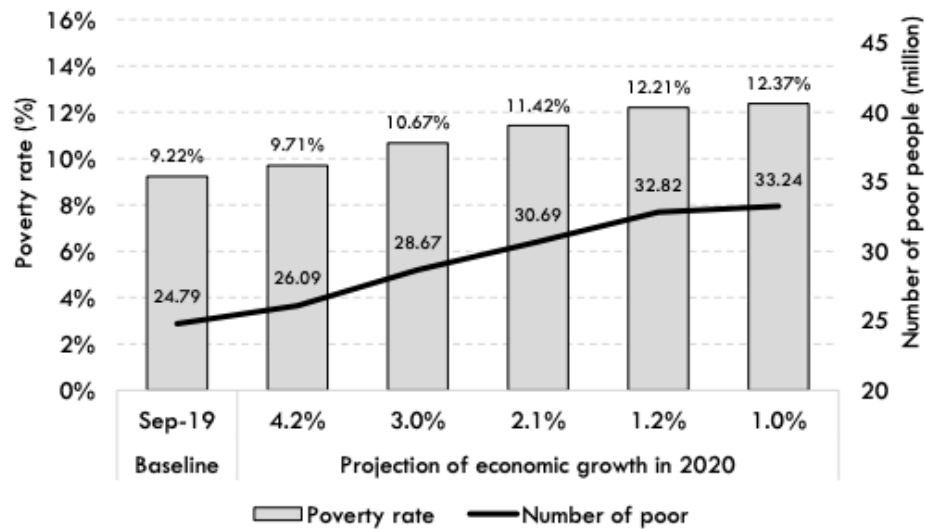
Di Kota Jakarta, pemulung merupakan ujung tombak sistem perekonomian yang terbentuk dari lapak yang tersebar di kota Jakarta yang menampung barang-barang bekas. Sistem ekonomi pelapak dan pemulung berkontribusi pada pengurangan jumlah pengangguran. Pengangguran yang bertambah berakibat bertambahnya jumlah orang miskin, seperti data yang dirilis oleh Bank Dunia, “Antara bulan Maret hingga September 2020, statistik resmi melaporkan kenaikan tingkat kemiskinan nasional dari 9,78 menjadi 10,19 , setara dengan bertambahnya jumlah penduduk miskin dari 26,42 juta orang menjadi 27,55 juta, dari total penduduk sebesar 270,2 juta [1]”.

Pelapak ini memasok ke pabrik-pabrik untuk pecahan kaca, logam, plastik, potongan kertas, dan segala jenis sampah padat lainnya yang akan didaur ulang menjadi barang yang berguna. Menciptakan lapangan kerja di sektor informal dengan investasi yang relatif sangat rendah. Dari sisi ekonomi kota, keberadaan pemulung merupakan bagian dari sistem ekonomi yang mengurangi pengangguran. Pemulung di Jakarta memiliki lokasi kerja yang berbeda-beda, seperti mencari sampah dan benda-benda yang sudah tidak berfungsi lagi, dengan lokasi di tempat pembuangan akhir, tempat pembuangan sampah sementara, ruang publik seperti terminal bus, jalan, pasar, dan pemukiman. Para pemulung biasanya bergabung dengan salah satu bos di lapak. Pendapatan para pemulung umumnya tidak tetap, tergantung dari hasil yang diperoleh dan disetorkan, namun kondisi ekonomi para pemulung lebih baik dibandingkan ketika mereka tinggal di desa.

Kota Jakarta sebagai ibukota negara sekaligus kota bisnis telah menjadi magnet bagi mereka yang mencari pekerjaan dan mengembangkan pendidikan, dari berbagai daerah di Indonesia sehingga kota Jakarta dihuni oleh berbagai suku dan budaya. Menurut Mark Gottdiener dan Ray Hutchison, “Kota merupakan bentuk ruang yang sangat kompak dengan pusat yang berbeda (kawasan pusat bisnis) yang mendominasi, baik secara emosional maupun ekonomi, wilayah urban di sekitarnya. Begitu penduduk pergi ke luar kota, mereka bepergian di pedesaan”[2]. Penduduk miskin di perkotaan, terjadi karena kurangnya lapangan pekerjaan, dan terbatasnya kesempatan kerja di daerah asal pencari kerja. Pencari kerja umumnya tidak dapat bersaing untuk mendapatkan pekerjaan yang diharapkan karena umumnya berpendidikan rendah dan tidak memiliki keterampilan, keadaan ini mendorong mereka untuk bekerja apa adanya sehingga memilih pekerjaan sebagai pemulung. Untuk mengukur kemiskinan, BPS menggunakan konsep kemampuan memenuhi kebutuhan dasar (*basic needs approach*). Dengan pendekatan ini, kemiskinan dipandang sebagai ketidakmampuan dari sisi ekonomi untuk memenuhi kebutuhan dasar makanan dan bukan makanan yang diukur dari sisi pengeluaran. Jadi Penduduk Miskin adalah penduduk yang memiliki rata-rata pengeluaran perkapita perbulan dibawah garis kemiskinan [3]. Jumlah penduduk miskin di Indonesia pada umumnya bertambah akibat pandemic Covid, yang mengakibatkan banyaknya orang kehilangan pekerjaan dan perusahaan tutup. Menurut Asep Suryahadi, Ridho Al Izzati, and Daniel Suryadarma,

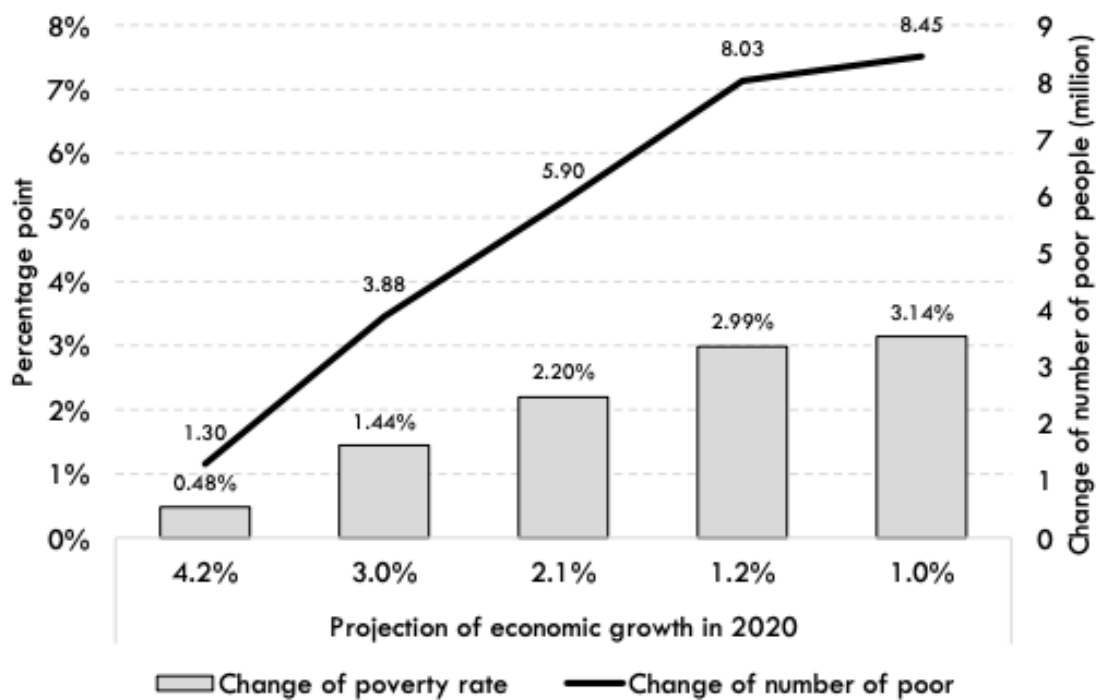
menghitung kejadian kemiskinan pada tahun 2020, pertama-tama memperkirakan pengeluaran rumah tangga per kapita di 2020 dengan menerapkan perubahan distribusi pada distribusi tahun 2019. Menggunakan garis kemiskinan 2020, yang sama dengan garis kemiskinan Maret 2019 garis karena pengeluaran rumah tangga 2020 diukur menggunakan harga konstan Maret 2019, kemudian menghitung angka kemiskinan pada tahun 2020. Gambar 1 menunjukkan hasil proyeksi tingkat kemiskinan untuk berbagai proyeksi pertumbuhan ekonomi tahun 2020. Angka kemiskinan dasar sebelum wabah COVID-19 pada September 2019 adalah 9,22 persen, yang menunjukkan bahwa 24,8 juta orang hidup di bawah garis kemiskinan. Gambar 6.2

menunjukkan bahwa pertumbuhan ekonomi menjadi lebih lambat, tingkat kemiskinan akan meningkat. Ketika pertumbuhan pada tahun 2020 diproyeksikan pada 4,2 atau 3 persen, tingkat kemiskinan akan meningkat masing-masing menjadi 9,7 dan 10,7 persen. Sementara itu, ketika pertumbuhan ekonomi pada tahun 2020 diproyeksikan akan selambat 2,1, 1,2, dan 1 persen, kemiskinan tingkat akan melompat ke 11,4, 12,2, dan 12,4 persen masing-masing. [4]



Gambar 1. Proyeksi dampak wabah COVID-19 terhadap angka kemiskinan dan jumlah penduduk miskin [4]

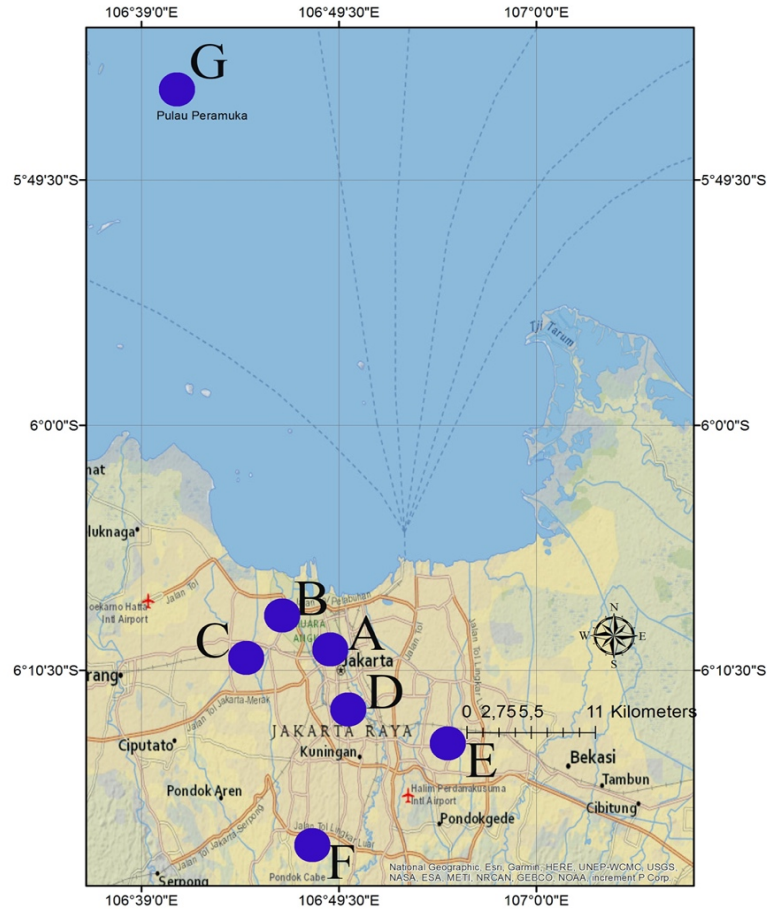
Terakhir, Gambar 2 menunjukkan perubahan angka kemiskinan dan jumlah penduduk miskin yang ditunjukkan oleh Gambar 2 Untuk proyeksi pertumbuhan ekonomi 4,2 dan 3 persen, angka kemiskinan meningkat sebesar 0,48 dan 1,44 poin persentase masing-masing, menyiratkan 1,3 dan 3,9 juta orang miskin tambahan masing-masing. Sementara itu, ketika pertumbuhan ekonomi tahun 2020 diproyeksikan sebesar 2,1, 1,2, dan 1 persen, maka tingkat kemiskinan akan meningkat masing-masing sebesar 2,2, 3, dan 3,1 poin persentase, yang menyiratkan 5,9, 8, dan 8,5 juta lebih orang yang menjadi miskin [4].



Gambar 2. Perubahan angka kemiskinan dan jumlah penduduk miskin [4]

Pemulung berkontribusi pada pengurangan jumlah limbah padat, dan juga membantu menyelamatkan sumber daya alam yang mengarah pada pembangunan berkelanjutan, menciptakan lebih banyak pekerjaan bagi orang-orang terutama kaum muda yang menganggur. Profesi pemulung memberikan kontribusi manfaat ekonomi, seperti mengurangi pengangguran dan manfaat lingkungan dari memasok bahan baku murah ke industri, kemudian mempercepat proses daur ulang bahan tidak berguna yang berdampak lebih rendah terhadap lingkungan. Penelitian ini untuk mengetahui pengaruh pandemic Covid 19 terhadap masyarakat yang berada dibawah garis miskin. Pemulung adalah bagian masyarakat yang berada di bawah garis miskin, namun mandiri. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode analisis persepsi dan analisis deskriptif, pengumpulan data dilakukan dengan observasi lapangan dan wawancara. Obyek penelitian, pemulung yang beroperasi di sekitar pemukiman yang tersebar di wilayah kota Jakarta dan informan sebagai sampel dalam penelitian ini, yang

dipilih adalah mereka yang sudah menjadi pemulung lebih dari 3 tahun. ,pengumpulan data dilakukan dengan wawancara mendalam, dengan pemulung, dan pemilik lapak.



- Keterangan
- | | | |
|---------------|------------------|--------------|
| A: Taman Sari | E: Tebet | D: Utan Kayu |
| B: Teluk Gong | F: Lebak Bulus | |
| C: Kali Deres | G: Pulau Pramuka | |

Gambar 3. Lokasi Penelitian

1.2 Isi dan Pembahasan

Lapak merupakan tempat mengumpulkan barang hasil kerja para pemulung. Di lapak ini, pelapak (bos pemilik lapak) memilah barang berdasarkan jenisnya, kemudian menyerahkannya kepada pengepul barang bekas atau pabrik pengolahan

besar. Penelitian ini berfokus pada lapak yang memiliki lahan terpisah dari kawasan kumuh namun disewa oleh pelapak untuk pengumpulan dan pemilihan sampah dan penyimpanan barang hasil penyortiran, serta tempat tinggal para pemulung.

Pelapak mendirikan usaha pengumpulan barang bekas dan sampah yang bernilai ekonomis di atas tanah sewa, yang pada awalnya tanah kosong, ada juga yang menggunakan sempadan sungai. Ketika tanah mereka akan digunakan oleh pemilik lahan, mereka harus pindah. Kemudian mereka mencari lahan kosong yang bisa dijadikan tempat untuk mengumpulkan barang-barang bekas.

Beberapa pelapak memberikan modal kerja kepada pemulung, seperti uang untuk makan, membeli barang bekas, dan peralatan untuk pekerjaan transportasi, seperti gerobak dorong, gerobak sepeda, atau gerobak bermotor. Hasil kerja pemulung diserahkan dan dinilai oleh pelapak setelah itu dibayar tunai. Di dalam lapak, pelapak (pemilik lapak) dan karyawan mengatur dan memilah sampah. Di sebuah lapak di kawasan Cengkareng, ditemukan pelapak muda berusia 25 tahun yang merupakan warisan orang tuanya. Pemulung yang bekerja di lapak berusia 30-40 tahun. Hubungan pelapak dan pemulung tidak hanya untuk pekerjaan tetapi juga memiliki hubungan kekerabatan yang sangat erat. Hasil kerja pemulung yang dikumpulkan di lapak dikelompokkan, dengan harga seperti terlihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Harga Pembelian Barang Bekas/Sampah

Barang	Harga Rp / Kg
1.Karton	1,500-2,000,-
2.Gelas/Botol Plastik	2.000-8.000,-
3.Besi	10.000-15.000,-
4.Tembaga	5.000-45.000,-

Pak Agus merupakan pelapak di kawasan Utan Kayu yang sudah kurang lebih lima tahun bekerja sebagai Pelapak. Pak Agus mengambil profesi sebagai pilihan hidupnya sendiri. Ia mengaku sudah terbiasa bekerja di lingkungan lapak sejak kecil karena sejak kecil sudah mengikuti kakaknya yang dulu juga berprofesi sebagai pelapak. Sebagai pelapak, Pak Agus memberikan jam kerja yang fleksibel kepada semua pemulungnya. Semua pemulung tinggal di tempat yang sama dengannya, berjarak beberapa meter. Jenis sampah yang diterima Pak Agus dari pemulung juga beragam; plastik, karton, kaca, dan kertas. Setelah sampah dikumpulkan, itu dijual ke agen yang dikenal. Harga tiap jenis sampah berbeda-beda. Uang yang dihasilkan digunakan untuk biaya hidup pribadi sehari-hari, dan kebutuhan kerja seperti gerobak dan sebagainya. Bahkan untuk kesehatan dan pendidikan anak, mereka sudah memiliki Kartu BPJS Kesehatan dan Kartu Jakarta Pintar (KJP) yang bisa digunakan untuk menekan biaya sekolah.



Gambar 4. Suasana Lapak

Keterbatasan kemampuan, keahlian, pendidikan yang dimiliki membuat kebanyakan orang mencari nafkah hanya mengandalkan kemampuan seadanya. Masalah sosial yang semakin tidak memberikan ketenangan bagi sebagian kelompok masyarakat menyebabkan terjadinya ketimpangan sosial yang semakin tinggi antara si kaya dan si miskin, bagaimana memperbaiki kondisi ekonomi?. Orang bekerja sesuai dengan kemampuannya, yang tergolong pekerjaan kasar, untuk memenuhi kebutuhan ekonomi individu, keluarga, atau kelompok. Pendidikan yang rendah merupakan salah satu faktor yang sangat mempengaruhi kehidupan ekonomi. Masyarakat harus menempuh pendidikan yang layak untuk memperoleh kehidupan ekonomi yang lebih baik. Ekonomi merupakan faktor penting yang harus tersedia untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Banyak orang bekerja keras untuk pemenuhan kebutuhan ekonomi, baik secara individu maupun kelompok. Berdasarkan fakta, masyarakat tidak hanya bekerja sebagai pemulung karena kelemahan ekonomi, tetapi karena pendidikan yang rendah, keterbatasan kemampuan, keterampilan, dan faktor lingkungan. Akibatnya anak yang menjadi penerus keluarga menghadapi kendala ekonomi untuk menempuh pendidikan sebagai bekal masa depan menjadi lebih baik, sangat sulit diperoleh. Kehidupan pemulung yang tinggal bersama di lapak dengan sesama pemulung cukup harmonis karena saling membantu ketika ada yang sakit atau membutuhkan pertolongan. Pemulung juga terkadang dibantu oleh pelapak, ketika membutuhkan uang, meskipun bantuan yang diberikan tidak banyak. Fasilitas pendidikan yang diperoleh pemulung juga sedikit karena beberapa anak pemulung tidak sekolah, akses kesehatan tidak semua pemulung memiliki asuransi BPJS, dan mereka hanya datang ke rumah sakit jika merasa penyakitnya serius.

Ekonomi dan Sosial Pemulung

Pemulung umumnya sudah duduk di bangku sekolah dasar, ada yang sudah tamat sekolah, bahkan ada yang belum tamat SD. Ada profesi pemulung yang dimulai sejak remaja, diambil orang tua atau kerabatnya, ada mantan pemulung untuk meningkatkan profesinya menjadi pelapak, setelah memiliki modal (uang) dan

pengalaman. Untuk mengumpulkan barang bekas atau sampah, ada proses dimanapelapak mendapatkan barang dari pemulung, baik itu pekerja yang bekerja sebagai pengumpul atau barang yang diperoleh dari pemulung di luar kiosnya. Pelapak barang bekas atau limbah sesuai dengan jenis barangnya untuk dijual ke pengepul besar (agen) atau pabrik pengolahan barang bekas. Pengumpul dapat mengumpulkan kurang lebih 25 kg hasil bumi yang diserahkan pemulung setiap harinya. Pekerjaan pemulung diserahkan setiap hari, dan pemulung akan mendistribusikannya ke pabrik seminggu sekali. Menurut Medina, “Pemulung menyimpan bahan untuk dijual untuk didaur ulang, serta memperbaiki dan menggunakan kembali barang-barang yang dapat mereka jual atau gunakan sendiri [5]. Kondisi ini menciptakan lapangan kerja dan pendapatan tambahan bagi masyarakat miskin. Pemulung mendorong anggota keluarga untuk memilah bahan dari sampah dengan imbalan uang, memasok bahan mentah ke banyak perusahaan daur ulang, dapat disimpulkan memulung memberikan manfaat ekonomi dengan memberi pekerjaan bagi mereka yang menganggur, dan memasok bahan baku murah untuk industry, dengan proses daur ulang yang mengurangi penggunaan sumber daya alam dan mengurangi *Ecology foot Print*.

Dunia kerja di Jakarta menuntut seseorang harus memiliki pendidikan dan keahlian yang memadai untuk bekerja, pada akhirnya masyarakat dengan pendidikan dan keterampilan yang tidak memadai menjadi tergantung pada berbagai pekerjaan di sektor informal. Menurut BPS (2014), ICLS ke-17 mendefinisikan pekerja informal sebagai karyawan dianggap memiliki pekerjaan informal jika hubungan kerja mereka tidak tunduk pada undang-undang tenaga kerja, tidak dikenakan pajak pendapatan, minimnya perlindungan sosial atau hak tertentu untuk jaminan kerja (seperti pemberitahuan pemecatan sebelumnya, sistem pembayaran gaji tanpa rincian/nota, atau tiadanya hak cuti, ijin sakit, dll) . Perlu diketahui bahwa definisi ini dibuat untuk konsep pekerjaan dan bukan untuk tenaga kerja karena setiap orang dapat secara bersamaan memiliki dua pekerjaan atau lebih.[6].

Data Pusat Statistik (2021) menggambarkan kondisi pekerjaan informal di masa pandemi sebagai berikut [7]:

- a) Sebanyak 78,14 juta orang (59,62 persen) bekerja pada kegiatan informal, turun 0,85 persen poin dibanding Agustus 2020.
- b) Persentase setengah penganggur turun sebesar 1,48 persen poin, sementara persentase pekerja paruh waktu naik sebesar 1,13 persen poin dibandingkan Agustus 2020.
- c) Jumlah pekerja komuter pada Februari 2021 sebanyak 8,01 juta orang, naik satu juta orang dibanding Agustus 2020.
- d) Terdapat 19,10 juta orang (9,30 persen penduduk usia kerja) yang terdampak Covid-19. Terdiri dari pengangguran karena Covid-19 (1,62 juta orang), Bukan Angkatan Kerja (BAK) karena Covid-19 (0,65 juta orang), sementara tidak bekerja karena Covid-19 (1,11 juta orang), dan penduduk bekerja yang mengalami pengurangan jam kerja karena Covid-19 (15,72 juta orang).

Salah satu profesi pada sektor informal yang paling mudah untuk memasuki dunia kerja adalah profesi pemulung. Menurut Medina “Memulung memberikan pendapatan bagi individu yang menganggur, migran baru yang tidak dapat menemukan pekerjaan di sektor formal, wanita, anak-anak, dan individu lanjut usia. Banyak pemulung dapat dianggap sebagai bagian dari populasi yang rentan [5]. Setiap individu pasti mendambakan kehidupan yang bahagia dan memenuhi segala keinginannya, serta menyadari bahwa setiap individu pasti akan berusaha semaksimal mungkin untuk berkerja. Banyak cara yang dilakukan seseorang untuk mencari pekerjaan yang layak, seperti merantau ke kota Jakarta, dengan harapan mendapatkan pekerjaan yang lebih baik dari pada di desa atau kotanya. Namun pada kenyataannya di kota Jakarta sendiri banyak dijumpai permasalahan kurangnya lapangan pekerjaan dan kemiskinan.

Seorang pemulung, Ibu Nurmawa, memiliki seorang anak perempuan, dan seorang anak laki-laki yang baru saja meninggal karena tetanus. Ibu Nurmawa berasal dari Indramayu dan pergi ke Jakarta mengikuti suaminya. Alasan utama Ibu Nurmawa memilih bekerja sebagai pemulung adalah karena menurutnya tidak ada pilihan lain sebelum bekerja sebagai pembantu rumah tangga, namun seiring bertambahnya usia, ia merasa kesehatan dan tubuhnya sudah tidak kuat lagi untuk bekerja, akhirnya memilih menjadi pemulung menghidupi dirinya dan putrinya. Bu Nurmawa menjadi pemulung sejak 5 tahun yang lalu, sekitar tahun 2016. Sejak mulai bekerja sebagai pemulung, Bu Nurmawa mengikuti pemilik lapak bernama Pak Agus, di kawasan Utan Kayu, Jakarta Timur hingga sekarang. Ibu Nurmawa sendiri seharian bekerja sebagai pemulung mencari barang-barang yang sudah tidak terpakai atau sampah, dengan penghasilan berkisar Rp. 30.000, sampai dengan Rp. 100.000,-, dengan penghasilan yang tidak menentu, masalah yang ada terkait pendidikan dan kesehatan bagi keluarga, terutama anak-anak, sudah mencukupi. Anaknya hanya tamatan SLTP dan tidak bisa melanjutkan ke SLTA, karena anak merasa perlu ditolong orang tuanya tidak memiliki jaminan BPJS kesehatan, dan ketika butuh uang untuk berobat ke dokter kadang dibantu oleh pemilik lapak.

Pemulung berikutnya, bernama ibu Rumi, telah menjadi pemulung selama setahun terakhir. Ibu Rumi dulunya bekerja di usaha fotokopi dan karena ditutup oleh pemiliknya dan merasa tidak memiliki keahlian lain yang bisa digunakan untuk mencari pekerjaan, maka memutuskan untuk menjadi pemulung. Ibu Rumi tinggal bersama suami dan dua anaknya di sebuah kawasan lapak bersama para pemulung lainnya, yang terletak di Utan Kayu, Jakarta Timur, dengan lokasi hanya beberapa meter dari tempat tinggal Ibu Nurmawa. Suami Rumi juga pemulung. Penghasilan hariannya Rp30.000-75.000, karena ia hanya bekerja setengah hari,

sedangkan suaminya bekerja sehari penuh dan berpenghasilan sekitar Rp100.000. Pendidikan anak-anaknya, anak pertama bersekolah di SD dan tidak dipungut biaya, karena memiliki Kartu Jakarta Pintar (KJP), sedangkan anak keduanya belum sekolah, sedangkan kesehatan, Ibu Rumi dan keluarganya memiliki asuransi dari Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS)) dan hanya pergi ke PUSKESMAS jika merasa sakit berat, jika hanya sebatas demam dan flu tidak ke PUSKESMAS. Menurut Nyanthi s. At.al (2018),

Pemulung mengaku gejala seperti sesak napas (42%), sakit kepala (58%), pilek/flu/batuk (81%), kaki mati rasa (47%), konjungtivitis (24%), muntah (34%), kram (45%), ruam kulit (45%), impetigo (26%), bengkak (45%), diare (38%), dan merasa lelah dan lemah (72%). 71,7% pemulung jarang mengalami gangguan fisik tersebut di atas. Sembilan puluh tiga persen pemulung perempuan mengatakan mereka berkonsentrasi di tempat kerja tanpa masalah dibandingkan dengan 89% laki-laki. Lima puluh enam persen wanita dan 62% pria pernah mengalami stres. Sulit tidur dan kecemasan pernah dialami oleh 29% wanita dan 42% pria. [8]

Tidak memiliki pendidikan dan keahlian yang memadai, dan, sangat sulit bersaing untuk mendapatkan pekerjaan yang layak, tetapi memiliki tubuh yang sehat memilih profesi pemulung sebagai pekerjaan. Kehidupan para pemulung yang tinggal bersama di tempat pengumpulan barang bekas cukup harmonis karena saling membantu ketika ada yang sakit atau membutuhkan pertolongan. Selain itu, pemulung terkadang dibantu oleh pemilik lapak saat membutuhkan uang, meskipun bantuan yang diberikan tidak banyak. Fasilitas pendidikan yang diperoleh pemulung juga minim karena sebagian anak pemulung tidak sekolah, fasilitas kesehatannya rata-rata pemulung dan pemulung yang memiliki asuransi dari Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS). Keikutsertaan para pemulung dalam program Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS),

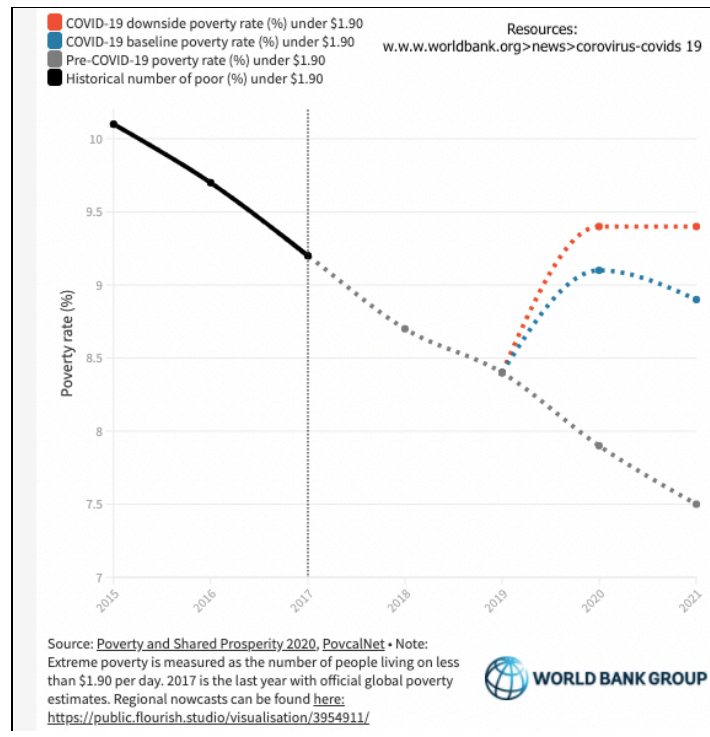
sangat membantu ketika terkena bencana harus dirawat di rumah sakit, mengingat kemampuan mereka secara ekonomi berada di garis kemiskinan, Menurut Konsep Badan Pusat Statistik, “Persentase penduduk yang memiliki jaminan kesehatan (baik BPJS Kesehatan, Jamkesda maupun asuransi swasta, perusahaan atau kantor) dinyatakan dalam satuan persen (). Yang termasuk dalam jaminan kesehatan melalui BPJS adalah pekerja penerima upah, pekerja bukan penerima upah/bukan pekerja, dan penerima bantuan iuran” dan Peran BPJS pada Pasal 10 UU No. 24 Tahun 2011, “akan membantu pemulung saat menderita sakit yang memerlukan biaya yang besar[9] dan “Pusat Kesehatan Masyarakat yang selanjutnya disebut Puskesmas adalah fasilitas pelayanan kesehatan yang menyelenggarakan upaya kesehatan masyarakat dan upaya kesehatan perseorangan tingkat pertama, dengan lebih mengutamakan upaya promotif dan preventif, untuk mencapai derajat kesehatan masyarakat yang setinggi-tingginya di wilayah kerjanya” [10]. Keberadaan Puskesmas yang dekat dengan pemulung membantu pemulung saat sakit, mengingat pekerjaan yang mereka lakukan terkait sampah sangat rentan terhadap penyakit.

Pengaruh Pandemi Corona pada Pemulung

Pandemi Covid 19, menguncang sosial ekonomi masyarakat dunia dan sangat hebat akibat yang ditimbulkannya, bahkan negara yang disebut sebagai adi daya. Menurut Jonathan Jay, dkk (2020):

Beberapa negara bagian mulai mewajibkan orang untuk memakai masker di ruang publik untuk mengurangi penularan COVID-19, dan beberapa negara bagian masih belum melakukannya. Dalam konteks ini, pekerja berpenghasilan rendah harus memilih antara tinggal di rumah dan kehilangan penghasilan atau pergi bekerja dan berisiko terpapar COVID-19 untuk diri mereka sendiri dan rumah tangga serta tetangga mereka. Mengingat bahwa mereka yang berada di rumah tangga berpenghasilan rendah biasanya memiliki sedikit tabungan, kehilangan pendapatan dapat membawa risiko kesehatan dan keselamatan lainnya, termasuk tunawisma dan kerawanan pangan. [11]

Pemulung, sebagai bagian dari masyarakat miskin terdampak COVID, wilayah kerjanya menyempit. Permukiman Realestate tertutup bagi orang-orang di luar pemukiman, termasuk pemulung yang biasanya dijadikan tempat mendapatkan barang bekas dan sampah yang bernilai ekonomis. Ruang kerja yang terbatas mendorong para pemulung untuk mencari tempat lain yang jauh dari tempat tinggal mereka. Yang paling menderita dari penyempitan wilayah kerja adalah pemulung perempuan yang harus bersaing dengan pemulung laki-laki yang mengakibatkan kerja lebih berat dan pendapatan berkurang. Penurunan pendapatan para pemulung ini sangat terbantu dengan adanya bantuan dari pemerintah dan para donatur yang dermawan yang bersedia memberikan uang atau kebutuhan hidup, seperti beras, gula, dan minyak goreng. Manfaat hubungan baik antara pemulung dengan warga dinikmati oleh pemulung di masa pandemi Covid-19. Sebagian warga mengumpulkan dan menyimpan kardus bekas dan barang tak terpakai, kemudian menghubungi pemulung dan memberikannya. Tanpa bantuan sosial darurat untuk rumah tangga, Covid-19 dapat mendorong Sejalan dengan kondisi pandemi, “jumlah penduduk miskin meningkat 1,1 juta orang dari Maret 2020 menjadi 27,6 juta per September 2020 atau setara dengan 10,2 persen dari total penduduk” [12]. Pandemi Covid menjadi masalah global, yang meliputi seluruh negara.



Gambar 5. Dampak Covid-19 pada Kemiskinan Ekstrem Global [13]

Dirjen Pemberdayaan Sosial, Kementerian Sosial, menyalurkan bantuan sosial sebanyak 30 paket sembako, hand sanitizer dan masker kepada keluarga pemulung di Kampung Pemulung Rawamangun yang terdampak COVID-19. “Selain memberikan bantuan sembako secara rutin, kepada warga yang terdampak COVID-19 berupa paket sembako. Pemerintah memberikan hand sanitizer dan masker agar mereka tetap dapat beraktivitas dengan tetap menjaga kesehatannya,” Bantuan sosial tidak hanya berasal dari pemerintah tetapi juga bekerja sama dengan pihak swasta dan yayasan/lembaga yang memiliki izin untuk menghimpun iuran masyarakat. Seperti yang dilakukan oleh Indosiar SCTV Charity Care [14].

1.3 Penutup

Pelapak memiliki peran strategis karena menjadi penghubung antara pabrik pengolahan barang bekas dengan pemulung. Pelapak sebagai pengusaha

mengumpulkan atau menerima barang-barang tertentu, seperti kardus/kertas, besi tua, botol/gelas plastik, piring plastik, baterai, barang-barang elektronik bekas, seperti AC, kipas angin, mesin cuci, dll, namun beberapa pelapak menerima semua jenis dari barang bekas. Pelapak menyiapkan tempat tinggal bagi pemulung, dengan menyediakan kamar, dan dilengkapi tempat untuk mandi, cuci, kakus, dan tempat memasak. Jumlah pemulung yang ditampung 3-7 orang, dan ada juga yang membawa keluarga. Pelapak pada umumnya migran dari luar Kota Jakarta.

Lokasi kerja memiliki radius atau jarak yang dari lokasi lapak dengan jarak tempuh /- 1-3 km, dengan objek pencarian di kawasan pemukiman, pada umumnya pemulung mempunyai hubungan baik dengan warga di Permukiman tempat melakukan aktifitas kerja. Pemulung perempuan umumnya mendapatkan barang-barangnya dari sampah di setiap rumah atau barang-barang yang diberikan oleh penghuni rumah. Pengumpul sampah laki-laki memperoleh barang dari rumah yang sedang dibongkar atau direnovasi atau warga yang tidak menggunakan barang lagi. Pendapatan harian pemulung tidak menentu, menurut salah satu yang diperoleh, dengan pendapatan rata-rata sekitar Rp. 30.000 sampai Rp. 100.000. Pendapatan berkurang akibat wabah Covid-19, yang mengakibatkan ruang kerja menjadi terbatas akibat ditutupnya permukiman tempat beraktifitas kerja. Bantuan pemerintah dan orang-orang yang dermawan mengurangi beban ekonomi dan sosial. Pada umumnya pemulung mengikuti Program Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) dan memiliki Kartu Jakarta Pintar (KJP) bagi anak pemulung yang masih bersekolah. Keberadaan Pusat Kesehatan Masyarakat (Puskesmas).

Referensi

- [1] World Bank, 2021 *Ikhtisar* diakses dari <https://www.worldbank.org/in/country/indonesia/overview>
- [2] Gottdiener. M., Hutchison. R. 2011. *The New Urban Sociology* (Westview Press)
- [3] Badan Pusat Statistik. *Sosial dan Kependudukan Konsep Kemiskinan*. Diakses dari <https://www.bps.go.id/subject/23/kemiskinan-dan-ketimpangan.html>
- [4] Suryahadi, A., Al Izzati R., and Suryadarma, D. 2020 *The Impact of COVID-19 Outbreak on Poverty: An Estimation for Indonesia*
- [5] Madina. M., 2010 *Solid Wastes, Poverty and the Environment in Developing Country Cities, Challenges, and Opportunities*
<https://www.wider.unu.edu/sites/default/files/wp2010-23.pdf>
- [6] Badan Pusat Statistik 2014 *Survei Sektor Informal Tahun 2014* diakses dari <https://sirusa.bps.go.id/webadmin/>
- [7] Badan Pusat Statistik 2021 *Berita Resmi Statistik. Keadaan Ketenagakerjaan Indonesia Februari 2021* diakses dari <https://www.bps.go.id/pressrelease/2021/05/05/1815/februari-2021--tingkat-pengangguran-terbuka--tpt--sebesar-6-26-persen.html>
- [8] Nyathi.S., Olowoyo. J. O., Oludare, A. O. 2018 *Journal of Environmental and Public Health* 1-7
- [9] Undang-Undang No 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial
- [10] Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 75 Tahun 2014 tentang Pusat Kesehatan Masyarakat
- [11] Jay, J., Bor, J., Nsoesie, E. O., Lipson, S. K., Jones, D. K., Galea, S., Raifman, J. 2021 *Nature Human Behaviour* 1294 1302
- [12] Kedeputusan Bidang Ekonomi 2021 *Perkembangan Ekonomi Makro Januari 2021* diakses dari https://www.bappenas.go.id/files/2816/1759/7228/Perkembangan_Ekonomi_Makro

- [13] Mahler, D. G., Lakner, C., Aguilar, R. A. C., Wu, H., 2020 *Updated estimates of the impact of COVID-19 on global poverty* diakses dari <https://blogs.worldbank.org/opendata/updated-estimates-impact-covid-19-global-poverty>
- [14] Direktorat Jenderal Pemberdayaan Sosial, Kementerian Sosial 2021 *Scavenger and Construction Workers Cried While Receiving Social Assistance* diakses dari <https://kemensos.go.id/en/scavenger-and-constructional-workers-cried-while-receiving-social-assistance>.

Profil Penulis

Dr. Ir. Parino Rahardjo, M.M.



Pendidikan: S1: Lansekap Arsitektur, di Universitas Trisakti, S2: Manajemen Strategi, di Sekolah Tinggi Manajemen Prasetya Mulya, S3: Ilmu Lingkungan di Universitas Indonesia. Peminatan keilmuan: *Urban Ecosystem, Urban Social, Environmental Management, Ecotourism Planning and management, Entrepreneur*. Penelitian yang telah dilakukan Meliputi Topik: *Urban Ecosystem, Urban Social, Ecotourism*.

Pengalaman Profesional bekerja di PT Gubah Laras, sebuah konsultan Arsitektur dan Perencanaan sejak tahun 1979 sampai dengan 2015, dan pada tahun 2003, bekerja secara mandiri dalam perencanaan detil tata ruang kota Belopa, Kabupaten Luwu Sulawesi Selatan, dan studi tata ruang Sungai Paremang Di Kabupaten Luwu Sulawesi Selatan.

BAB 7

Partisipasi Masyarakat Kota Menghadapi Pandemi (Studi Kasus Pemukiman Real Estat di Cilandak Jakarta Selatan)

Parino Rahardjo

Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota,

Jurusan Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik Universitas Tarumanagara

Abstrak

Penularan Virus Covid sangat cepat menimbulkan kebijakan pemerintah melakukan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM). Kebijakan ini berlaku juga pada permukiman real estat di Jakarta, yang terbuka bagi masyarakat diluar permukiman real estat menjadi permukiman yang tertutup. Menghadapi pandemi warga membentuk satgas penanganan Covid, dengan tugas memantau warga yang terkena Virus Covid, mengawasi akses masuk dan sebagai penghubung warga dengan Puskesmas, seperti koordinasi vaksinasi. Tujuan penulisan paper ini untuk mengetahui partisipasi masyarakat untuk membatasi penyebaran Virus Covid. Metode yang digunakan dengan metode kualitatif, dengan analisis persepsi dan deskriptif, dan kesimpulan yang didapat pada paper, partisipasi warga permukiman real estat untuk mengurangi penyebaran Covid 19.

Kata Kunci: Covid 19, Partisipasi, Permukiman, Satgas.

1.1 Pendahuluan/ Latar Belakang

Kota Jakarta merupakan sebuah kota yang memiliki daya tarik yang kuat bagi para pencari kerja maupun mereka yang ingin mengembangkan diri menjadi lebih baik. Daya Tarik ini mengakibatkan munculnya imigran, maupun mereka yang bekerja di Jakarta dan memilih tinggal diluar Kota Jakarta. Menurut Mark Gottdiener dan Ray Hutchison:

Kota merupakan bentuk ruang yang sangat kompak dengan pusat yang berbeda (kawasan pusat bisnis) yang mendominasi, baik secara emosional maupun ekonomi, wilayah urban di sekitarnya. Begitu penduduk pergi ke luar kota, mereka akan bepergian di pedesaan. Seperti yang diamati oleh sejarawan perkotaan terkenal Lewis Mumford dalam The City in History, kota berfungsi sebagai magnet besar dan wadah yang memusatkan orang dan kegiatan ekonomi atau kekayaan dalam batasan yang jelas. [1].

Kesemua ini menjadikan populasi Kota Jakarta meningkat dan munculnya permukiman yang dikembangkan oleh *developer* dan disebut real estat. Populasi Kota Jakarta yang meningkat dengan pesat dibarengi juga dengan kepadatan lalu lintas, terutama pada pagi hari, dimana arus lalu lintas dari luar Kota Jakarta demikian padat oleh mereka yang bekerja di Kota Jakarta dan bertempat tinggal di luar Kota Jakarta. Pandemi Covid 19, yang melanda Indonesia dan Kota Jakarta penyebarannya demikian cepat. Penyebaran ini sudah masuk pada fase gelombang kedua dengan ditandai varian Covid Delta. Penyebaran Covid gelombang 2 yang cepat, mendorong pemerintah mengambil kebijakan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat sebagai upaya untuk membatasi penyebaran Covid. Salah satu kebijakan ini adalah membatasi gerakan keluar masuk warga luar Jakarta, dengan jalan melakukan penyekatan. Dan menutup ruas jalan, terutama pada jalan yang berbatasan antara wilayah Kota Jakarta dengan wilayah Bogor, Bekasi, dan Tangerang. Kebijakan yang diambil oleh pemerintah dilakukan juga pada permukiman real estat. Warga diluar pemukiman real estat semula dapat dengan bebas keluar masuk untuk menikmati fasilitas yang ada, seperti tempat bermain anak, lapangan olah raga, dan taman, bahkan pedagang sayur, makanan dibolehkan

berjualan, dengan adanya Covid permukiman ini ditutup.

Permukiman real estat yang menjadi obyek penelitian membentuk gugus tugas untuk penanganan Covid, dengan tugas memantau warga yang terpapar Covid, memantau akses keluar masuk permukiman, dan penghubung antara permukiman dengan Puskesmas, contohnya ada pada saat Vaksinasi. Terbentuknya Satuan Tugas Covid 19 yang beranggotakan warga merupakan bentuk Partisipasi Masyarakat. Menurut Flanagan, William G. (2010), “Komunitas ini didefinisikan sebagai unit spasial yang melayani kebutuhan hidup sehari-hari para anggotanya, yang telah mengembangkan kesadaran diri kolektif pada tingkat tertentu sebagai respons terhadap kekuatan luar yang mengancam” [2].

Fenomena pandemi Covid, menggoncang rasa aman dan tentram yang lingkup penyebarannya seluruh dunia, menjadi sesuatu yang menarik dari sisi ilmu sosial, khususnya sosiologi perkotaan, yang mengaitkan interaksi antar warga/masyarakat. Menurut Mark Gottdiener dan Ray Hutchison:

Sosiologi perkotaan, untuk memahami tidak hanya bagaimana wilayah perkotaan tumbuh dan berkembang tetapi juga memahami dampak kehidupan perkotaan pada orang yang tinggal di kota, pinggiran kota, dan metropolitan. wilayah, dan dampak yang lebih besar dari urbanisasi dunia pada masyarakat manusia dan lingkungan alam. [1].

Masalah pada paper, sebuah permukiman real estat dengan warga dari kelas menengah harusnya dapat melindungi warga dari ancaman yang datang dari luar, maupun kebersihan dan keindahan permukiman, dengan membayar tenaga keamanan, dan tenaga kebersihan, hal ini dimungkinkan dengan kemampuan ekonominya, namun warga real estat yang menjadi obyek penelitian, ikut dalam menjaga keamanan, kebersihan, dan dengan adanya pandemi Covid, partisipasi warga pada pengelolaan permukiman semakin erat. Tujuan paper, mengetahui partisipasi warga permukiman real estat mengelola keamanan dan keindahan.

Masalah yang dibahas pada paper ini, sebuah permukiman real estat dengan warga kelas menengah harusnya dapat melindungi warga dari ancaman, yang datang dari luar, maupun kebersihan dan keindahan permukiman, dengan membayar tenaga keamanan, dan tenaga kebersihan, hal ini dimungkinkan dengan kemampuan ekonominya, namun warga real estat yang menjadi obyek penelitian, ikut dalam menjaga keamanan, kebersihan, dan dengan adanya pandemi Covid, partisipasi warga pada pengelolaan permukiman semakin erat. Tujuan paper, mengetahui partisipasi warga permukiman realestat mengelola keamanan dan keindahan. Metode penelitian yang digunakan pada paper ini, menggunakan kualitatif dengan metode pengumpulan data dengan wawancara pada pengurus RW, Satgas Covid, dan anggota Satpam. Pengumpulan data juga menggunakan observasi melihat keadaan obyek penelitian secara langsung. Analisis menggunakan metode persepsi atas hasil wawancara dan observasi.

1.2 Isi dan Pembahasan

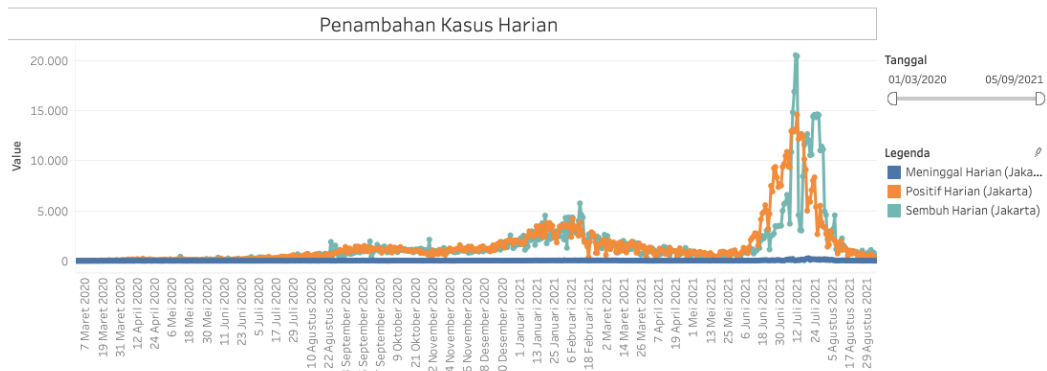
Obyek studi adalah Permukiman yang dibangun di Wilayah Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan. Kecamatan Cilandak memiliki luas 18,20 km², dengan populasi 153.907 orang, dengan kepadatan 8.456 orang/ha, lihat tabel 1.2. Luas Kecamatan Cilandak dibandingkan dengan kecamatan yang ada pada Kota Jakarta Selatan, kecamatan Cilandak merupakan kecamatan dengan kepadatan terendah. Kepadatan ini dimungkinkan adanya beberapa Permukiman Real Estat dan gedung perkantoran, apartemen/hotel dan mall.

Kepadatan penduduk di Kota Administrasi Jakarta Selatan tahun 2018 mencapai 15.900 jiwa/km . Kepadatan penduduk di 10 kecamatan cukup beragam dengan kepadatan penduduk tertinggi terletak di kecamatan Tebet dengan kepadatan sebesar 23.419 jiwa/km dan terendah di Kecamatan Cilandak sebesar 10.487 jiwa/Km [3]. Kota Jakarta Selatan, memiliki jumlah penduduk, sebagai berikut (Tabel 1):

Tabel 1. Populasi Penduduk Kota Jakarta [3]

Kecamatan Subdistrict	Penduduk (ribu) <i>Population (thousand)</i>			Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun <i>Annual Population Growth Rate (%)</i>	
	2010 ¹	2015 ²	2018 ²	2000 – 2010 ¹	2010 ¹ - 2018 ²
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Jagakarsa	312,59	367,52	401,730	2,54	3,19
Pasar Minggu	289,37	303,04	309,032	0,66	0,82
Cilandak	190,49	199,00	202,633	0,62	0,78
Pesanggrahan	212,93	220,47	223,306	0,48	0,60
Kebayoran Lama	295,26	305,14	308,699	0,45	0,56
Kebayoran Baru	141,92	143,35	143,971	0,14	0,18
Mampang Prapatan	142,09	145,50	147,334	0,36	0,45
Pancoran	148,23	152,93	155,550	0,48	0,60
Tebet	209,09	210,67	211,594	0,12	0,15
Setia Budi	129,65	138,11	142,288	0,93	1,17
Jakarta Selatan	2 071,63	2 185,71	2 246,137	0,81	1,02

Melihat antrian kendaraan yang panjang dari arah Bogor, Bekasi, Tangerang, dan padatnya penumpang kereta api maupun bus yang masuk Jakarta saat pagi mengindikasikan bahwa populasi manusia saat siang hari menjadi bertambah. Padatnya Jakarta berakibat pada lonjakan jumlah orang yang terpapar Virus Covid. Tindakan pemberian vaksin untuk Covid dan pembatasan gerak masuk dan keluar orang dari Kota Jakarta, berhasil menurunkan jumlah orang yang terpapar Covid seperti terlihat pada gambar 1.



Gambar 1. Grafik Penambahan Kasus Positif Harian Jakarta Sampai tanggal 5 September 2021.[4]

Permukiman yang menjadi obyek penelitian merupakan permukiman yang dibangun oleh pengembang (*Developer*), dan karya pengembang tersebut disebut sebagai real estat. Menurut Mark Gottdiener, Ray Hutchison.(2011):

Sektor real estat mencakup perusahaan dan bank, serta pengembang tanah dan perusahaan konstruksi, yang berinvestasi dalam pengembangan penggunaan lahan dan perumahan, termasuk tanah dan lingkungan binaan itu sendiri. Pembangunan ruang baru berlangsung melalui tindakan semua individu, saluran keuangan, dan perusahaan yang menghasilkan uang dari perubahan (atau pergantian) penggunaan lahan. Karena banyak uang dapat dihasilkan melalui jenis kegiatan ini, kepentingan real estat adalah aktor khusus yang kuat dalam pengembangan kota metropolitan, dan pengaruhnya sangat terasa.[2].

Pengaruh real estat pada pembangunan Kota Jakarta, sangat besar, yang merubah wajah kota, seperti yang kita saksikan saat ini, di mana dalam waktu /- 10 tahun, mengubah wajah lansekap Kecamatan Cilandak, terutama sepanjang jalan TB Simatupang, di mana ladang, dan ruang terbuka yang terlihat kosong terabaikan berubah menjadi bangunan tinggi untuk apartemen, perkantoran, hotel, di wilayah. Pembangunan ini mengakibatkan tingkat kepadatan di Kecamatan Cilandak lebih kecil dibandingkan kecamatan lain di Jakarta Selatan.

Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan pada permukiman real estat, berada pada Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan. Waktu penelitian dimulai pada bulan Juni 2021 sampai dengan September 2021. secara geografis lokasinya berada antara 06 17 30” dan 06 18 00” Lintang Selatan dan 106 46 30” dan 106 47 00” Bujur Timur.



Gambar 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini mengkaji peran warga permukiman real estat sebagai upaya mengurangi ancaman Virus Covid 19. Penelitian menekankan pada interpretasi subyektif. Pendekatan pada penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, dengan observasi lapangan untuk pengumpulan data, berlandaskan metode *Purposive Sampling* untuk mengamati fenomena yang ada pada obyek penelitian, dan wawancara untuk mendapatkan data mereka yang terlibat pada penanganan Covid 19.

Pandemi saat ini menghasilkan empat kekuatan utama yang berpotensi menyebabkan transformasi kota dan wilayah yang relatif berlangsung lama seperti yang kita kenal saat ini. Keempat kekuatan tersebut menurut Richard Florida, Andre s Rodr guez-Pose, Michael Storper. (2021) adalah: 1) Jaringan Kekuatiran Sosial, kekuatiran yang ditimbulkan pandemi, mendorong orang menghindari keramaian, 2) Eksperimen paksaan untuk pekerjaan, belanja, pilihan tempat kerja dan tempat tinggal, dan perjalanan pulang-pergi, dari penguncian: isolasi yang lama, 3) Kebutuhan untuk mengamankan lingkungan binaan perkotaan terhadap risiko kesehatan dan iklim ini dan di masa depan, 4). Perubahan bentuk bangunan perkotaan, real estat, desain, dan lanskap jalan: Jarak fisik dan sosial membentuk konfigurasi ruang dalam dan luar ruangan yang berbeda.[5]

Lingkungan hidup permukiman real estat dapat dikatakan sebagai sebuah ruang yang dibagi dalam 3 klasifikasi, yaitu Lingkungan Alami, Lingkungan Sosial, dan Lingkungan Terbangun, Lingkungan Alami berupa sungai yang berada Sisi Timur, Lingkungan Buatan berupa bangunan rumah, lapangan olah raga, jalan, dan drainase, ruang terbuka hijau, sedangkan Lingkungan Sosial dan Ekonomi berupa ruang terbuka publik, masjid, lapangan olah raga, dan *play ground*. Permukiman merupakan sebuah lingkungan hidup yang pada undang-undang nomor 32/2009 tentang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup, diartikan sebagai “Kesatuan ruang dengan semua benda, daya, keadaan, dan makhluk hidup, termasuk manusia dan perilakunya, yang mempengaruhi alam itu sendiri, kelangsungan peri kehidupannya, dan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lain (Pasal 1, ayat 1)” [6]. Interaksi warga permukiman real estat ditandainya, adanya jalan pagi bersama diantara warga dan melakukan perbaikan taman bermain anak, pada masa pandemi Covid, yang paling menonjol adalah pembentukan Satuan Tugas penanggulangan Virus Covid, yang bertugas untuk monitoring warga yang terdampak, mengawasi akses keluar dan masuk permukiman yang beberapa akses masuk ditutup selama pandemi masih terjadi,

dan satuan tugas ini juga melakukan koordinasi dengan Puskesmas, misalnya pada pengaturan jadwal dan informasi mengenai vaksinasi. Info mengenai vaksinasi datang dari Puskesmas, diinfokan ke Satuan Tugas Covid, dan disebar melalui para ketua RT melalui WA *group*. Satuan Tugas penanggulangan Covid 19 ini merupakan prakarsa dan inisiatif masyarakat yang difasilitasi oleh pengurus RW. Menurut Aarti Jagannathan, Sreekanth Nair Thekkumkara, Jagadisha Thirthalli, and Sekar Kasi. (2021):

Inisiatif ini menunjukkan bahwa inisiatif partisipasi masyarakat dengan menggunakan prinsip-prinsip organisasi masyarakat, suatu metode kerja sosial, dapat membantu menghasilkan keluaran yang diinginkan dan meningkatkan kesejahteraan para peserta. Keberhasilan model semacam itu dalam situasi pandemi memberi kita harapan bahwa itu dapat diterjemahkan dengan sukses bahkan di era pasca-COVID 19 jika dijalin dengan tujuan yang sama [7].

“Interaksi warga permukiman ini sesuai dengan apa yang disampaikan Shiwirian (1983), kawasan permukiman dapat menjadi lingkungan dan sebaliknya tergantung pada kelangsungan hidup dan luasnya jaringan hubungan sosial antar warga [8]”.

Apa yang disampaikan oleh Schwirian mengenai hubungan sosial warga permukiman disampaikan juga oleh Robertson, Smyth, McIntosh [2008], sebagai berikut:

Penciptaan identitas tempat atau lingkungan permukiman adalah proses sosio-kultural yang kompleks dan dinamis. Identitas lokalitas mempresentasikan interaksi sosial dan faktor fisik, yang dapat didefinisikan secara eksternal. Identitas semacam itu memiliki pengaruh besar pada seberapa khusus lingkungan permukiman dipandang sebagai tempat tinggal dan Sebagai entitas sosiologis, lingkungan dibedakan dari kawasan permukiman berdasarkan derajat organisasi sosial di antara penghuninya. Berbeda dengan lingkungan, kawasan permukiman memiliki sedikit atau tidak ada hubungan yang terpolo di antara penghuninya. Kawasan permukiman dapat menjadi lingkungan dan sebaliknya tergantung pada kelangsungan hidup dan luasnya jaringan hubungan sosial antar warga [9].

Hubungan Sosial antar warga yang erat, dapat disebabkan dengan lamanya warga menetap, dan tinggal dengan waktu yang cukup lama, dan mempunyai kebiasaan

yang dilakukan bersama seperti, senam manula, jalan pagi bersama, dan membuka bazar saat libur nasional maupun membagi sedekah dan zakat, saat idul fitri, dan menyembelih dan membagi-bagikan daging kurban kepada orang miskin di sekitar permukiman real estat, seperti yang disampaikan oleh Flint. R.W. (2013).

Istilah komunitas atau masyarakat, mewakili sekelompok orang yang berakar dalam suatu tempat dengan hubungan timbal balik dan saling percaya satu sama lain dan lanskap mereka. Dengan demikian, komunitas bukan hanya tempat statis dalam lanskap statis, tetapi lebih hidup, resonansi diri yang memperkuat sistem hubungan yang selalu berubah, *interaktif, interdependen*. Karena komunitas adalah sistem pengaturan diri dalam sistem lingkungan yang lebih besar, ia tidak hanya memasukkan informasi tetapi juga mengubah lingkungannya. Jadi, komunitas dalam kehidupannya mengubah lanskap, maka lanskap dalam reaksi mengubah komunitas [10].



Gambar 3. Olah Raga Bersama sebelum Pandemi Covid

Penanganan Covid19

Penanganan pandemi Covid 19 di permukiman real estat melakukan kebijakan sesuai dengan standar Prokes (Protokol Kesehatan) 5M, antara Lain: “1) Mencuci tangan, 2) Memakai Masker, 3) Menjaga jarak, 4) Menjauhi Kerumunan, 5) Mengurangi mobilitas” [11]. Tindakan yang dilakukan oleh Satgas Covid, antara lain:

1. Penanganan Covid 19 oleh Satgas, di mulai dari pintu masuk utama, dimana

pengunjung yang masuk harus menggunakan masker, cuci tangan, dan diukur suhu tubuhnya. Namun prosedur ini berlaku hanya untuk pengendara sepeda motor, sedangkan mobil bebas masuk hanya di minta melapor.

2. Pemantauan terhadap warga, dengan memberi hasil pemantauan jumlah yang terpapar pada pintu masuk utama, sedangkan warga yang terpapar pada tiap RT diinfokankan dengan menggunakan grup WA dilingkungan RT.



Gambar 4. Penanganan Covid 19 pada Pintu Masuk Utama

3. Pengaturan Prokes saat sholat berjamaah di masjid. Pada saat jumlah warga yang terpapar cukup banyak dan wilayah kecamatan masuk zona Merah, masjid ditutup untuk sholat berjamaah dan diadakan sholat Jumat. Saat warga yang terpapar berkurang, dan Kecamatan Cilandak tidak masuk dalam zona merah, sholat jumat di masjid mulai diadakan kembali tetapi dengan Prokes, cek suhu tubuh, menggunakan masker, alas kaki (sandal, sepatu) dimasukkan dalam kantong plastik, posisi sholat di dalam masjid di atur, tidak

menempel, dengan berjarak 1 meter kearah samping kiri-kanan, dan belakang depan. Jamaah yang terlupa membawa masker Satgas memberi masker, dan untuk memasukan alas kaki Satgas memberi kantong plastik. Pada pintu masuk masjid disediakan air dan sabun pencuci tangan. Pada saat zona merah masjid hanya diperuntukan warga permukiman real estat.



Gambar 5. Pengumuman Masjid hanya Digunakan Warga

4. Penutupan taman dan lapangan olah raga dilakukan selama level 4, dan digunakan kembali setelah masuk level 3, dengan Prokes yang ketat. Pada saat level 3 diberlakukan hanya anak-anak usia 12 tahun yang memanfaatkan taman. Remaja dan dewasa memilih jalan pagi, bersepeda atau *joging* di sekeliling jalan permukiman real estat.



Gambar 6. Taman dan Lapangan Olah raga yang ditutup

5. Penutupan pasar kaget, yang menjual kebutuhan sehari-hari warga, seperti sayur, daging dan ikan, serta kebutuhan rumah tangga. Sampai Jakarta memasuki level 3, pasar tetap ditutup, dan mereka berjualan di luar pagar permukiman Real estat.
6. Penjual yang berkeliling di permukiman, geraknya di batasi, yang diperkenankan hanya pedagang roti, dan makanan siap saji. Pedagang Sayur diperkenankan menjual berdasarkan pesanan warga.
7. Penutupan akses masuk dan keluar permukiman, pada saat sebelum pandemi merebak, Permukiman real estat memiliki akses masuk-keluar pada beberapa sisi, yang diperuntukan untuk pengendara sepeda motor dan pejalan kaki. Saat pandemi muncul ditutup. Pada akses ke area ruko, akses masuk saat level 4 ditutup dan saat level 3 diberlakukan akses ini dibuka pada hari Senin sampai Jumat dan hari Sabtu dan Minggu ditutup.



Legenda:

A: Kondisi Pasar sebelum Pandemi

B: Akses Masuk-Keluar jalan motor dan orang

Legenda:

C: Pasar dikosongkan saat Pandemi Muncul

D: Akses Masuk-Keluar jalan motor dan orang saat Pandemi

Gambar 7. Akses Masuk-keluar dan Pasar di Permukiman Real Estat

Apa yang dilakukan oleh Satgas penanganan Covid 19 di permukiman real estat yang seluruhnya warga, menurut, David A. Karp, Gregory P. Stone, William C. Yoels, and Nicholas P. Dempsey (2015), wujud rasa kebersamaan sebagai tanggapan terhadap berbagai macam ancaman yang dirasakan dan memanifestasikan dirinya dalam yang berbeda. Dengan demikian, jenis komunitas ini dapat didefinisikan sebagai unit spasial yang melayani kebutuhan hidup sehari-

hari para anggotanya, yang mengembangkan kesadaran diri kolektif pada tingkat tertentu sebagai respon terhadap kekuatan luar yang mengancam. Lingkungan yang dipertahankan memberi kita satu contoh bagaimana konflik dan kohesi terjadi sebagai hasil simultan dari proses sosial yang sama. [12].

1.3 Penutup

Warga permukiman real estat secara sosial berada pada kelas menengah, interaksi sosial antar warga, ditandai dengan kegiatan yang dilakukan bersama, kegiatan olah raga dan sosial, serta partisipasi warga dalam memelihara kebersihan dan keindahan, maupun keamanan. Pada masa pandemi Covid 19 permukiman membentuk Satgas Covid yang dikelola oleh warga dan dibantu oleh Satuan pengamanan (Satpam), kegiatan Satgas Covid meliputi pemantauan dan menginformasikan warga yang tercemar melalui media sosial WA yang tiap RT memiliki WA Grup. Proses dilakukan oleh Satgas secara ketat, terutama di ruang publik maupun masjid.

Referensi

- [1] Gottdiener, M., Hutchinson, R. 2011 *The new urban sociology* (Westview Press)
- [2] Flanagan, W. G., 2010 *Urban sociology: images and structure*.
- [3] Badan Pusat Statistik Jakarta Selatan. 2019 *Jakarta Selatan dalam Angka Tahun 2019*
- [4] Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. 2020 *Data Pemantauan COVID-19 DKI Jakarta 21 Januari 2020 Sampai 5 September 2021* diakses dari <https://corona.jakarta.go.id/id/data-pemantauan>
- [5] Florida, R., Rodriguez-Pose, A., Storper, M. 2021 *Urban Studies* 1-23
- [6] Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup
- [7] Jagannathan, A., Thekkumkara, S. N., Thirthalli, J., Kasi, S. 2021 *Indian Journal of Psychological Medicine* 154-157
- [8] Schwirian, K.P. 1983 *Annual Review of Sociology*
- [9] Robertson, D., Smyth, J., McIntosh, I. 2008 *Neighbourhood identity: effects of time, location, and social class* (Joseph Rowntree Foundation)
- [10] Flint, R. W. 2013 *Practice of Sustainable Community Development A Participatory Framework for Change* (Springer)
- [11] Halodoc. 2020 *Mengenal Protokol Kesehatan 5M untuk Cegah Covid-19* diakses dari <https://www.halodoc.com/artikel/mengenal-protokol-kesehatan-5m-untuk-cegah-covid-19>
- [12] Karp, D. A., Stone, G., Yoels, W., Dempsey, N. 2015 *Being urban: a sociology of city life* (Praeger)

Profil Penulis

Dr. Ir. Parino Rahardjo, M.M.



Pendidikan: S1: Lansekap Arsitektur, di Universitas Trisakti, S2: Manajemen Strategi, di Sekolah Tinggi Manajemen Prasetya Mulya, S3: Ilmu Lingkungan di Universitas Indonesia. Peminatan keilmuan: *Urban Ecosystem, Urban Social, Environmental Management, Ecotourism Planning and management, Entrepreneur*. Penelitian yang telah dilakukan Meliputi Topik: *Urban Ecosystem, Urban Social, Ecotourism*.

Pengalaman Profesional bekerja di PT Gubah Laras, sebuah konsultan Arsitektur dan Perencanaan sejak tahun 1979 sampai dengan 2015, dan pada tahun 2003, bekerja secara mandiri dalam perencanaan detil tata ruang kota Belopa, Kabupaten Luwu Sulawesi Selatan, dan studi tata ruang Sungai Paremang Di Kabupaten Luwu Sulawesi Selatan.

BAB 8

Ekonomi Kelembagaan dan Kajian Pembangunan Kota dan Wilayah: Sebuah Pengantar Dengan Ilustrasi Pembangunan Wilayah Kabupaten Sumbawa

Erwin Fahmi

Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota,

Jurusan Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara

Abstrak

Kajian pembangunan kota dan wilayah dalam beberapa dekade terakhir sangat dipengaruhi oleh analisis ekonomi neo-klasik, yang berpandangan, pasar sebagai penentu ekonomi utama. Makalah ini mendiskusikan pemikiran ekonomi kelembagaan yang berbeda dari neo-klasik. Pembangunan kota dan wilayah tepat dibahas dari perspektif ekonomi kelembagaan. Berbagai kebijakan dalam objek kajian ekonomi kelembagaan: apakah kebijakan tersebut memberikan insentif yang tepat? Bagaimana merancang kebijakan pembangunan kota dan wilayah agar tepat sasaran? Apakah kebijakan tertentu membawa kemaslahatan bagi masyarakat luas, atau hanya bagi segelintir orang atas biaya masyarakat luas? Makalah ini akan membahas pemikiran ekonomi kelembagaan, asumsi dan konsep-konsep pokoknya, serta ilustrasi berupa analisis pembangunan wilayah di Kabupaten Sumbawa, Provinsi Nusa Tenggara Barat.

Kata kunci: ekonomi kelembagaan, kebijakan pembangunan kota dan wilayah, insentif-disinsentif

1.1 Pendahuluan/ Latar Belakang

Pemikiran ekonomi kelembagaan (*institutional economics*) berkembang dengan pesat dalam 3 dekade terakhir. Perkembangan ini antara lain dipicu oleh hadiah Nobel yang dimenangkan oleh 5 kontributor penting pemikiran ekonomi kelembagaan, yakni Ronald H. Coase (memenangkan hadiah Nobel pada tahun 1991), Douglass C North (1993), George A. Akerlof (2001), dan Elinor Ostrom Oliver Williamson (2009). Kemenangan ini menginspirasi banyak pihak untuk mengenali, mengkaji, dan mengembangkan pemikiran-pemikiran ekonomi kelembagaan. Dalam ungkapan Thomas Kuhn (1970), sekarang ini adalah masa tumbuh-kembang pemikiran (atau paradigma?) ekonomi kelembagaan.

Pemikir ekonomi kelembagaan berpandangan aspek penting yang menentukan kinerja suatu perekonomian adalah (desain) institusi yang mengatur kehidupan ekonomi, hukum, politik dan sosial masyarakat tersebut. Institusi di sini diartikan sebagai “*the set of rules actually used (the working rules or rules-in-use) by a set of individuals to organize repetitive activities that produce outcomes affecting those individuals and potentially affecting others*” (Ostrom 1992: 19). Sementara, penulis lain menyebutkan “*The humanly devised constraints that structure political, economic and social interaction*” (North 1991). Menurut North (1991), institusi mencakup baik institusi informal (sanksi, tabu, tradisi), maupun institusi formal (konstitusi, regulasi).

Asumsi pemikiran ekonomi kelembagaan adalah manusia rasional yang cenderung mementingkan kepentingannya sendiri (*self-interest*). Dalam KBBI, rasional adalah: “menurut pikiran dan pertimbangan yang logis; menurut pikiran yang sehat; cocok dengan akal”. Sementara, *self-interest* tidak sama dengan *selfish*, atau egois. *Self-interest* bermakna mementingkan/mendahulukan kepentingannya sendiri, baik secara langsung maupun secara tidak langsung. Secara tidak langsung dilakukan dengan cara mendorong dan menjaga kepentingan bersama. Dalam kamus Merriam-Webster, hal ini disebut *enlightened*

self-interest, yakni “*behavior based on awareness that what is in the public interest is eventually in the interest of all individuals and groups*”.

Pemikiran ekonomi kelembagaan tercermin dari penggunaan sejumlah konsep pokok yang mendasari analisisnya. Contohnya adalah konsep biaya transaksi (*transaction cost*). Seperti konsep friksi dalam ilmu fisika, biaya transaksi adalah biaya yang harus ditanggung untuk menjadikan suatu transaksi berlangsung. Termasuk biaya transaksi adalah: biaya mengumpulkan informasi, biaya negosiasi, biaya kontrak, dan biaya menegakkan kontrak. Transaksi antar-anggota masyarakat, dalam bidang apapun, hampir selalu menimbulkan biaya transaksi; nyaris tidak ada “*costless world*”, sebagaimana diasumsikan oleh pemikiran ekonomi klasik dan neo-klasik.

Dalam “*The Nature of the Firm*” (1937), Coase memberikan penjelasan ekonomi mengapa biaya transaksi ini penting diperhitungkan. Sedemikian pentingnya, sehingga menjadi dasar individu memilih untuk membentuk kemitraan (*partnership*), perusahaan, dan badan usaha lain, dibandingkan berdagang secara bilateral. Alasannya, karena perusahaan lebih siap menangani biaya transaksi yang melekat dalam produksi dan pertukaran, dibandingkan individu.

Lebih lanjut, North (1990) menunjukkan bahwa (keberadaan/ketiadaan) institusi adalah faktor kunci penentu biaya transaksi. Dalam masyarakat yang terikat oleh norma, nilai, dan aturan-main tertentu, biaya transaksi akan kecil karena institusi-institusi tersebut telah mengatur bagaimana seharusnya interaksi atau transaksi berlangsung, dan apa sanksinya jika warga masyarakat tidak mematuhi. Dengan demikian, desain kelembagaan yang baik, atau perubahan institusional (*institutional change*) yang dilakukan untuk memperbaiki desain kelembagaan, berperan memperbaiki kinerja perekonomian (*economic performances*) masyarakat tersebut.

Bahkan, tidak hanya dalam kinerja perekonomian. Studi Fahmi (2002) di Desa Pulau Tengah, Jambi, juga menunjukkan bahwa kepatuhan pada institusi berupa adat istiadat yang berlaku menjaga tertib sosial masyarakat, memungkinkan terjadinya inovasi kelembagaan, yang akhirnya juga berkontribusi meningkatkan kinerja perekonomian masyarakat desa tersebut.

1.2 Isi dan Pembahasan

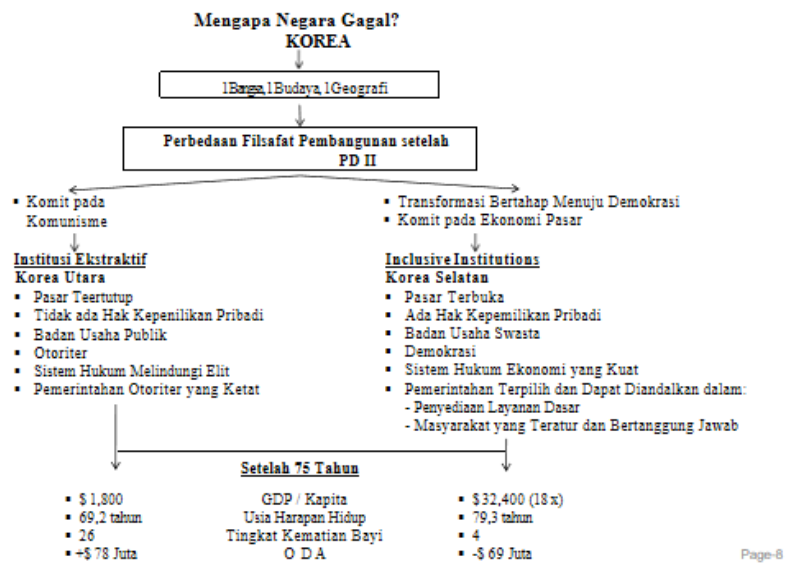
Pemikiran Ekonomi Kelembagaan dan Pembangunan Kota dan Wilayah
Sejauh ini masih sangat terbatas publikasi tentang pemikiran ekonomi kelembagaan yang secara khusus membahas persoalan pembangunan kota dan wilayah. Pemikiran arus utama dalam pembangunan kota dan wilayah di Indonesia, yaitu pemikiran ekonomi neo-klasik, berpandangan bahwa pergerakan barang dan jasa, mobilitas orang dan modal, serta transfer teknologi, akan membuat kota dan wilayah yang kurang maju menjadi maju¹, atau kota dan wilayah yang telah berkembang semakin berkembang. Dalam pandangan itu, institusi pasar adalah mekanisme utama yang akan menggerakkan faktor-faktor produksi di atas bergerak dari satu kota atau wilayah ke kota atau wilayah lainnya. Pendorong pergerakan adalah insentif (seperti potensi keuntungan) atau dis-insentif ekonomi (seperti meningkatnya persaingan), baik di wilayah yang dituju (insentif) maupun dari wilayah yang ditinggalkan (dis-insentif).

Pemikiran ekonomi kelembagaan berpandangan institusi dalam masyarakatlah (termasuk institusi negara) yang berperan mempengaruhi kinerja perekonomian suatu masyarakat. Kunci perkembangan ekonomi adalah desain kelembagaan (pasar, hukum, politik, pemerintahan, sosial) yang baik, dan bukan semata keberadaan faktor-faktor produksi sebagaimana disebutkan di atas.

Pemikiran ekonomi kelembagaan yang dapat dikaitkan dengan pembangunan kota dan wilayah antara lain adalah pemikiran Daron Acemoglu dan James A. Robinson (2012). Dengan melihat 2 negara yang secara geografis berdampingan,

¹ Pemikiran yang disebut arus utama (main stream) tidaklah bersifat mutlak. Pemikiran yang dianggap arus utama di satu tempat, misalnya di perekonomian kapitalistik, belum tentu disebut demikian di perekonomian sosialistik. Demikian pula, pemikiran yang disebut arus utama di satu masa, belum tentu masih demikian di masa lainnya. Pemikiran arus utama di sini terutama dikaitkan dengan arus utama pendidikan dan penelitian ekonomi wilayah di sekolah-sekolah perencanaan di Indonesia.

memiliki kesamaan ras atau etnis, masa lalu yang sama, dan kekayaan sumber daya alam yang relatif sama, yakni Korea Utara dan Korea Selatan, kedua penulis berpandangan bahwa kedua negara telah berkembang ke dua arah yang sangat berbeda. Tingkat perkembangan keduanya pun sangat jauh berbeda, baik dalam tingkat pendapatan, usia harapan hidup, dan angka kematian bayi per 1000 kelahiran. Gambar berikut meringkas keadaan 2 Korea tersebut.



Gambar 1. Mengapa Negara Gagal?: Institusi dan Statistik Dua Korea

Sumber: diringkas dalam Temenggung, 2015 (diterjemahkan).

Singkat kata, kedua negara ibarat bumi dan langit dalam hal tingkat perkembangannya. Bagaimana perbedaan mencolok tersebut bisa terjadi? Bukannya 7,5 dekade lalu, kedua masyarakat relatif sama perkembangannya?

Menurut Acemoglu dan Robinson (2012), perbedaan laju dan tingkat perkembangan kedua negara dipicu oleh perbedaan institusi ekonomi-politik-hukum yang diterapkan. Institusi ekonomi-politik-hukum yang diterapkan di Korea Utara, menurut kedua penulis, adalah institusi ekstraktif (*extractive*

institutions); sementara, institusi ekonomi-politik-hukum yang diterapkan di Korea Selatan adalah institusi inklusif (*inclusive institutions*). Institusi ekstraktif adalah institusi yang mengizinkan kelompok elit untuk menguasai dan mengeksploitasi kelompok-kelompok lainnya; institusi inklusif adalah institusi yang memberikan kesempatan, suara dan akses yang sama kepada seluruh dan setiap warga negara. Institusi inklusif memberikan insentif bagi setiap warga negara untuk berinovasi dan meningkatkan produktivitasnya (Acemoglu dan Robinson 2012: Bab 3). Hal yang sebaliknya terjadi pada negara yang menerapkan institusi ekstraktif.

Konsep institusi ekstraktif vs institusi inklusif dapat diterapkan untuk memahami fenomena dugaan korupsi yang disangkakan pada seorang Bupati dari Jawa Timur belum lama ini (Agustus 2021). Bupati tersebut dan ex Bupati pendahulunya diduga juga mengembangkan dinasti politik, yakni meneruskan jabatan Bupati dari ayah (2 periode, 2003 - 2008; dan 2008 - 2013) ke ibu (juga 2 periode, 2013 - 2018; dan 2018 - 2023), dan menunjukkan gelagat menyiapkan anaknya untuk jabatan yang sama di masa depan (Majalah Tempo, 4 September 2021). Sementara, catatan Menteri Keuangan (CNN Indonesia, 4 September 2021), menunjukkan bahwa Kabupaten tersebut memiliki: angka anak kurang gizi (*stunting*) di bawah umur 2 tahun yang meningkat dari 21,99 (2015) menjadi 34,04 (2019) -- artinya, “3,5 anak dari 10 anak kurang gizi”; jumlah pengangguran terbuka yang juga naik dari 2,89 (2019) menjadi 18,61 (2021). Tingkat kemiskinan memang turun dari 20,98 (2015) menjadi 18,61 (2020), “tapi, tetap saja hampir 1 dari 5 penduduk masih miskin”. Pencapaian ini berbanding terbalik dengan curahan dana dari APBN ke kabupaten tersebut selama 10 tahun terakhir. Sejak 2012 hingga 2021 transfer dari Pemerintah Pusat (APBN) ke Kabupaten tersebut mencapai Rp15,2. Khusus tahun ini (2021) angkanya mencapai Rp1,857 T, hampir 2 kali dibandingkan Rp959 Milyar pada tahun 2012. Singkat kata, korupsi (jika sangkaan korupsi di atas nanti terbukti) ditengarai merupakan penyebab ketertinggalan daerah dan masyarakatnya; korupsi adalah perilaku tercela yang terjadi dalam kungkungan institusi (yang dimanipulasi menjadi) ekstraktif.

Penjelasan ekonomi kelembagaan lain tentang fenomena di atas adalah konsep *principal-agent*. Menurut konsep ini, karena memiliki kepentingan yang berbeda, agent (penerima amanah, misalnya Bupati atau wakil rakyat) cenderung tidak amanah. Ketidak-amanah-an dimungkinkan karena adanya *information asymmetry*: agent memiliki informasi yang tidak dimiliki oleh *principal* (pemberi amanah, dalam konteks di atas adalah rakyat/pemilih). Hal ini juga diperkuat oleh kecenderungan masyarakat untuk memaafkan, dan tidak menghukum *agent* yang demikian dengan tidak memilihnya pada pilkada mendatang.

Pemikiran ekonomi kelembagaan yang lain disampaikan oleh Elinor Ostrom (1933-2012). Elinor Ostrom adalah pemikir ekonomi kelembagaan yang memenangkan hadiah Nobel pada tahun 2009 bersama Oliver Williamson. Publikasi E. Ostrom yang berkaitan dengan pengelolaan *common-pool resources* (CPR)² adalah pemikiran yang dipandang relevan dengan aspek-aspek tertentu pembangunan kota dan wilayah, misalnya pengelolaan air tanah. Menurut E. Ostrom, pengelolaan CPR tidak selalu harus diserahkan pada negara³ atau swasta⁴, sebagaimana dipahami sebelumnya. Dari observasi dan studinya di berbagai negara, E. Ostrom (1990) berpandangan terdapat pilihan ketiga pengelola CPR, yakni institusi komunitas, yang terbukti dapat bertahan lama dan kokoh (*robust*).

² CPR adalah barang/jasa yang memiliki ciri-ciri: konsumsinya bersaing, namun tidak mudah (atau mahal) mengeluarkan orang yang tidak membayar dari ikut mengkonsumsinya. Lihat McKean (2000: 29).

³ Solusi diserahkan pengelolaannya pada negara dan diperlakukan seolah-olah barang/jasa publik, misalnya, terjadi dalam pengelolaan fishing ground kepiting di Alaska. Dengan cara ini, maka pengaturan musim tangkap, dan semacamnya diatur melalui regulasi pemerintah. Namun, cara ini memiliki celah (*loopholes*), yakni nelayan tangkap kemudian memperbesar kapal penangkapnya, memperbesar jaring tangkapnya, sehingga cadangan kepiting juga berkurang drastis meskipun musim tangkap telah diperpendek (lihat youtube MRUniversity, Learn Economics, Understand Your World. The Tragedy of the Commons. <http://bit.ly/20VabIY>).

⁴ Solusi diserahkan pada swasta dan diperlakukan seolah-olah barang/jasa privat, misalnya, terjadi pada pengelolaan kawasan hutan. Pada kawasan hutan di Indonesia diterapkan *property rights* tertentu melalui pemberian hak pengelolaan tertentu, misalnya HPH (IUPHHK-HA). Persoalannya, ketiadaan dis-insentif (berupa sanksi yang memadai) mengakibatkan swasta pemegang HPH cenderung menebang pohon dan menggunduli hutan tanpa memperhatikan aspek kelestariannya sebagaimana diatur dalam hak pengelolaan tersebut, karena masa konsesi hak tersebut juga terbatas.

Contoh institusi komunitas yang dimaksud oleh E. Ostrom di Indonesia adalah institusi sasi di Maluku Tenggara. Institusi sasi adalah institusi masyarakat yang mengatur kapan waktu yang tepat untuk menangkap ikan dan kapan larangan menangkap ikan harus diberlakukan. Saat larangan penangkapan diberlakukan, setiap orang harus mematuhi. Larangan tersebut disertai dengan sanksi adat bagi siapapun yang melanggarnya.

Dari observasi dan studi tersebut, E. Ostrom (1990: 90-101) merumuskan kriteria desain suatu institusi yang kokoh dan dapat bertahan lama dalam mengelola CPR, yakni:

1. Adanya batas yang jelas (*clearly defined boundaries*)
2. Keseimbangan yang proporsional antara keuntungan dan biaya (*proportional equivalence between benefits and costs*)
3. Pengaturan dipilih dan diputuskan bersama (*collective-choice arrangements*)
4. Pemantauan (*monitoring*)
5. Sanksi berjenjang (*graduated sanctions*)
6. Mekanisme penyelesaian konflik (*conflict resolution mechanisms*)
7. Pengakuan minimal hak untuk mengorganisasikan-diri (*minimal recognition of rights to organize*)
8. Kegiatan berlapis (*nested enterprises*) --- hanya bagi sumber daya bersama (CPR) yang merupakan bagian dari sistem yang lebih besar.

Seperti butir 8 di atas, efektivitas institusi sasi, misalnya, dipengaruhi oleh seberapa jauh institusi negara mengakui dan menghormati aturan-main adat tersebut. Tanpa itu, institusi masyarakat yang telah berjalan lamapun dapat rusak dan tidak efektif dalam waktu yang tidak terlalu lama.

Ilustrasi: Tantangan Pembangunan Kabupaten Sumbawa

Potensi penerapan konsep ekonomi kelembagaan sangat luas, tidak hanya dalam pembangunan ekonomi suatu bangsa, namun juga dalam bidang-bidang lain, termasuk pengelolaan lingkungan. Bahasan berikut ini dimaksudkan untuk memberikan ilustrasi potensi penerapan dimaksud.

Kabupaten Sumbawa adalah salah satu dari 8 (delapan) kabupaten di Provinsi NTB (Nusa Tenggara Barat). Kabupaten Sumbawa berada di pulau yang relatif kecil, yakni pulau Sumbawa⁵. Sebagai pulau kecil, P. Sumbawa memiliki keterbatasan ekologis. Sebagai contoh, studi “Sumbawa Water Resources Development Planning Study” (Ministry of Public Work, 1981), menunjukkan bahwa:

Luas lahan yang dapat diairi di Kabupaten Sumbawa (waktu itu termasuk Kabupaten Sumbawa Barat) hanya 13,32 (secara teknis ataupun tidak); dan Konsekuensinya, dilihat dari produktivitasnya untuk kegiatan pertanian, hanya 20,3 lahan Kab. Sumbawa yang dapat dimanfaatkan untuk lahan pertanian. Sisanya, seyogianya ditanami tanaman keras (tanaman tahunan) atau dikonservasi.

Untuk memeriksa keberlakuan studi tahun 1981 tersebut pada situasi sekarang, dilakukan pemeriksaan atas dua studi yang relatif baru, yakni:

- Studi Ayu et.al (2013) tentang ketersediaan air tanah di Kec Unter Iwes, Kabupaten Sumbawa. Studi ini menunjukkan bahwa selalu terjadi defisit air pada bulan April - September dan surplus antara Oktober - Maret tiap tahun. Defisit air terjadi karena sifat-sifat tanah (terutama tekstur), curah hujan yang rendah dan penguapan yang tinggi pada musim kemarau yang relatif panjang; dan sebaliknya pada musim hujan yang relatif pendek;
- Studi Adi dan Pramono (2018) tentang evaluasi ketersediaan air di DAS Brang Kua - Moyo menunjukkan bahwa dari analisis neraca air, terjadi defisit air pada Mei - September, dengan puncak pada bulan Juni. Sementara, surplus air terjadi pada Februari - Maret. Penyebabnya adalah curah hujan tahunan di DAS Brang Kua - Moyo tercatat 1.947 mm,

⁵ Pengertian pulau kecil di sini tidak sama dengan pengertian yang digunakan oleh UU No. 27/2007 tentang Pengelolaan Pesisir dan Pulau-pulau Kecil pasal 1 [3], yakni ≥ 2000 km². Pulau kecil adalah pulau yang relatif kecil dibandingkan dengan pulau-pulau besar seperti Kalimantan atau Papua, apalagi dibandingkan dengan benua. Secara ekologis, pulau kecil relatif rendah daya dukung dan daya tampung lingkungannya, sebagaimana antara lain ditunjukkan oleh terbatasnya akuifer, terbatasnya lahan yang dapat dibudidayakan, dan sebagainya, pada tingkat teknologi yang dimiliki saat ini. Menilik butir a dan b pada Menimbang UU 27/2007 tentang Pengelolaan Pesisir dan Pulau-pulau Kecil di atas, terlihat bahwa UU tersebut juga disusun karena pertimbangan kelestarian dan keberlanjutan lingkungan dimaksud.

sementara evapotranspirasi 1.564 mm, sehingga ketersediaan air tahunan adalah 484 mm (atau 383 mm?) (Adi dan Pramono 2018). Artinya, pada musim hujan, tanah tidak mampu menyerap dan menyimpan air karena evapotranspirasi sangat tinggi. Selain itu, sungai-sungai juga teridentifikasi terlalu pendek, sehingga membatasi kemampuannya menyerap air.

Salah satu akibat hal di atas adalah fluktuasi air permukaan yang sangat besar (10 kali). Secara kasat mata, pada musim kemarau sungai-sungai kering, sedangkan pada musim hujan, banjir. Sejumlah informan menyampaikan bahwa frekuensi dan/atau besaran (magnitude) banjir Brang Samawa meningkat 3-5 kali dibandingkan 40 tahun lalu.

Tabel 1. Kondisi Ketersediaan Air Permukaan Di Kabupaten Sumbawa (2003)

Sub SWS	Luas (km ²)	Potensi air (juta m ³)	
		Musim Kemarau	Musim Hujan
Rhee	-	14,52	158,06
Moyo Hulu	956	7,65	129,25
Pulau Moyo	454	3,63	34,40
Empang	1.059	13,56	157,95
Beh	2.255	31,82	250,15

Sumber: Neraca Sumber Daya Alam Kab Sumbawa, 2003

Kerentanan ekosistem Kabupaten Sumbawa juga diperburuk oleh laju perusakan hutan. Studi Muslim, Witarto, dan Indrajaya (2018) menunjukkan penyusutan signifikan luas hutan Batudulang, dari 287 km² (2008) menjadi 189 km² (2016), atau menyusut 34,14%. Tidak ada penjelasan spesifik penyebab penyusutan, namun patut diduga hal tersebut terkait dengan *illegal logging*, perluasan ladang, dan semacamnya. Sejak 2-3 dekade terakhir, laju kerusakan hutan karena *illegal logging*, perladangan liar, dan mungkin tumpang tindih kawasan hutan dengan IUP (Ijin Usaha Pertambangan) di Kab. Sumbawa adalah sekitar 8000 Ha/th (Ir. H. Abdullah Hamid, Kadishutbun Kabupaten Sumbawa dalam Website Kab. Sumbawa, 11 Okt 2006).

Dengan latar belakang di atas, maka dapat dipahami jika kebijakan yang mendorong penanaman intensif komoditas musiman, yakni jagung, sangat mengkhawatirkan. Dorongan berasal dari Pemerintah Pusat, Provinsi, dan Kabupaten. Di website Departemen Pertanian (diunduh 8/9/2021) disebutkan Menteri Pertanian menjadikan Kabupaten Sumbawa (bersama Kabupaten Dompu dan Kabupaten Bima) sebagai lumbung jagung, dengan cara membantu pengembangan 400.000 Ha jagung, berupa benih dan pupuk. Sementara, Pemerintah Kabupaten Sumbawa pada tahun 2018 menargetkan produksi 1 juta ton jagung, yang dicapai dengan cara ekstensifikasi dan intensifikasi (Info Publik, 10 Februari 2018). Selain itu, disebutkan juga potensi lain dari jagung, yakni sebagai pakan ternak. Hal ini mendasari Pemerintah Kabupaten mencanangkan “Gerakan Masyarakat Jagung Integrasi Sapi”, atau Gema Jipi.

Tabel 2. Luas Panen Jagung di Kab Sumbawa, 2016-2020 (dalam Ha)

Tahun	Kab. Sumbawa	NTB	%
2016	76.674	206.885	37,06
2017	96.667	310.990	31,08
2018	113.563	326.377	34,79
2019	110.035	353.455	31,13
2020	89.409	282.893	31,60

Sumber: Pertemuan Sinkronisasi/Evaluasi Produksi Tanaman Pangan Tahun 2000. Keterangan: data tahun 2000 masih data sementara

Dorongan Pemerintah di atas berpotensi mendorong meluasnya penanaman jagung, dengan risiko semakin terganggunya neraca air Kab. Sumbawa, dan melebarnya fluktuasi debit air permukaan saat kemarau dan saat musim hujan. Terlebih, dengan kecenderungan petani lokal untuk menyewakan lahannya pada petani penggarap dari kabupaten tetangga, baik untuk tanaman hortikultura (bawang, sayur) maupun lainnya, memberikan insentif yang menguatkan kecenderungan eksploitasi tanah tanpa upaya pemeliharaan dan peningkatan kualitas.

Sisi lain perkembangan Kabupaten Sumbawa adalah memudarnya sejumlah institusi lokal masyarakat. Studi Julmansyah dan Erliana (2017) menunjukkan institusi lar yang berperan menjaga produktivitas peternakan kerbau masyarakat Sumbawa teridentifikasi memudar dalam beberapa dekade terakhir. Upaya pengembangan lar (di lar Limung dan lar Badi) melalui proyek Kementerian Pertanian, misalnya, sejauh ini tidak/belum berhasil. Selain institusi lar, institusi seperti nyiru (pertukaran tenaga pertanian) dan malar (pengaturan/pembagian air untuk pertanian) juga teridentifikasi melemah.

Tentu diperlukan kajian lebih menyeluruh dan mendalam untuk mengkonfirmasi dugaan degradasi ekosistem di atas. Namun, sejumlah indikasi sebagaimana disajikan di atas cukup menunjukkan adanya potensi gangguan daya dukung dan daya tampung lingkungan di Kab. Sumbawa⁶.

1.3 Penutup

Bahasan di atas telah menunjukkan pokok pikiran, asumsi, metode, dan penerapan secara luas perspektif ekonomi kelembagaan. Pemikiran ekonomi kelembagaan tidak saja berguna untuk menjelaskan sebab-sebab suatu bangsa maju, sementara bangsa lain tidak, namun juga mengemukakan resep bagaimana bangsa yang belum maju itu bisa maju. Salah satu resep dimaksud berkaitan dengan desain kelembagaan ekonomi-politik, hukum, sosial, dan hak kepemilikan. Desain kelembagaan perlu dirumuskan sedemikian, sehingga tersedia insentif bagi individu dan kelompok dalam masyarakat untuk bekerja lebih inovatif dan produktif.

⁶ Undang-undang No. 32/2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup pasal 1 (7) mendefinisikan: “daya dukung lingkungan hidup adalah kemampuan lingkungan hidup untuk mendukung perikehidupan manusia, makhluk hidup lain, dan keseimbangan antarkeduanya”. Sementara, UU yang sama pasal 1 (8) mendefinisikan: “daya tampung lingkungan hidup adalah kemampuan lingkungan hidup untuk menyerap zat, energi, dan/atau komponen lain yang masuk atau dimasukkan ke dalamnya”.

Catatan berikut ini hendak menambahkan beberapa hal yang dipandang relevan dengan hal di atas:

1. Pemikiran ekonomi kelembagaan potensial dikembangkan dalam analisis dan rekomendasi pembangunan kota dan wilayah. Berbagai sumber daya penting yang mempengaruhi kualitas kehidupan kota (udara, air tanah, rasa aman, infrastruktur [terutama jalan]⁷, dan seterusnya), sejalan dengan penambahan jumlah penduduk dan peningkatan kesejahteraan masyarakat, konsumsinya semakin bersaing dan menyerupai karakter CPR. Karenanya, perlu dikembangkan desain pengelolaan yang semakin baik ke depan, bukan semata diserahkan kepada negara atau private sector sebagaimana berlaku selama ini. Pengelolaan yang berbeda akan membentuk struktur insentif yang berbeda, yang berperan memastikan keberlanjutan ketersediaan barang/jasa tersebut;
2. Hal yang sama juga berlaku bagi upaya pencegahan korupsi yang secara nyata menurunkan kesejahteraan rakyat di daerah, dan pencegahan kebijakan yang merusak daya dukung/daya tampung ekosistem wilayah dalam jangka menengah-panjang. Desain kelembagaan yang dapat memastikan kredibilitas komitmen (janji) pemegang amanah (*agent*), dan persoalan yang terkait dengan hubungan *principal - agency* lainnya, perlu terus diperkuat. Kenyataan adanya 429 Kepala Daerah hasil Pilkada yang ditangkap KPK (detiknews, 18 Maret 2021), belum termasuk anggota DPR dan DPRD, merupakan lampu merah demokrasi dan kemajuan ekonomi bangsa/daerah dan rakyatnya;
3. Hal lain yang juga penting dalam kajian kelembagaan adalah penanaman kebiasaan baru yang baik, agar menjadi tradisi dan institusi yang melekat dalam kehidupan sehari-hari. Penumbuhan rasa saling percaya (*trust*) yang bersifat timbal balik (*reciprocal*), akan memperkuat modal sosial yang

⁷ Studi Fahmi (1991) berargumentasi bahwa penyediaan infrastruktur akibat pembangunan kota baru cenderung semakin bersaing, dan karena itu seyogianya didanai bersama oleh para pihak, termasuk melalui kontribusi pengembang.

berperan memudahkan aksi kolektif (*collective action*) kita. Dengan kata lain, lebih dari sekedar pengetahuan, ekonomi kelembagaan juga memberikan resep bagi kehidupan sehari-hari setiap individu dan kelompok, yang secara kumulatif menguatkan kehidupan bermasyarakat - berbangsa.

Referensi

- [1] Adi, Rahardyan Nugroho dan Irfan B Pramono. 2018. *Analisis Ketersediaan Air Di DAS Brang Kua Pulau Moyo, Kab Sumbawa, Propinsi Nusa Tenggara Barat*, Prosiding Seminar Nasional Geografi UMS I .
- [2] Ayu, Ieke Wulan, Sugeng Prijono, Soemarno. 2013. *Evaluasi Ketersediaan Air Tanah Lahan Kering Di Kecamatan Unter Iwes, Sumbawa Besar*. J-PAL, Vol 4 No 1
- [3] Acemoglu, Daron and James A. Robinson. 2012. *Why Nations Fail: The Origins of Power, Prosperity and Poverty*. New York: Crown Publishers.
- [4] Fahmi, Erwin. 2021. *Menuju Sumbawa Gemilang: Sustainable-kah Pembangunan Daerah Di Kabupaten Sumbawa?* Paparan pada Musrenbang RPJMD Kab. Sumbawa, 12 Juli
- [5] Fahmi, Erwin. 2002. *Pengaturan dan Pengurusan-sendiri Di Desa Pulau Tengah, Jambi, dan Kontribusinya bagi Administrasi Publik*. Disertasi (tidak dipublikasikan). Depok: Universitas Indonesia.
- [6] Fahmi, Erwin. 1991. *Financing Infrastructure Provision in New Town Development in Indonesia: Exploring the Feasibility of Applying the Developer's Contributions Scheme in the Bumi Serpong Damai New City Project*. Disertasi (master) tidak dipublikasikan. Sydney: University of Sydney.
- [7] Julmansyah dan Yossy D. Erliana. 2017. *Jejak Warisan yang Tersisa: Kisah Memudarnya Pengetahuan Lokal Masyarakat Sumbawa*. Yogyakarta: Sumbawa Literacy Institute Dinas Arsip dan Perpustakaan Kabupaten Sumbawa bekerjasama dengan Arti Bumi Intaran.
- [8] Kuhn, Thomas S. *The Structure of Scientific Revolutions*. 2nd (enlarged) edition. Chicago: The University of Chicago;
- [9] McKean, Margaret A. 2000. *Common Property: What is it, What Is It Good For, and What Makes It Work*. Dalam Clark C. Gibson, Margaret A. McKean, and Elinor Ostrom (eds). *People and Forests: Communities, Institutions, and Governance*. Cambridge: The MIT Press
- [10] Ministry of Public Work, DG of Water Resources Development. 1981.

Sumbawa Water Resources Development Planning Study Vol. 3, 3A, 4, 7, 10 and main report. Dipersiapkan atas kerjasama Fenco Consultants Ltd and the Ministry of Public Works.

- [11] North, Douglass C. 1990. *Institution, Institutional Change, and Economic Performance*. Cambridge: Cambridge University Press.
- [12] North, Douglass C. 1991. "Institutions. *Journal of Economic Perspective*, 5 (1), pp 97-112
- [13] Ostrom, Elinor. 1990. *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge: Cambridge University Press
- [14] Ostrom, Elinor. 1992. *Crafting Institutions for Self-Governing Irrigation Systems*. San Francisco: ICS Press
- [15] Temenggung, Syafruddin. 2015. *Systemic Crises or Fail Nation: Indonesian Economy in Global Paradigm Shift*. Kuliah Umum di Universitas Negeri Jakarta, 29 Oktober.

Profil Penulis

Dr. Ir. Erwin Fahmi, M.U.R.P.



Pengajar pada program S-1 dan S-2 Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Tarumanagara. Erwin menamatkan S-1 di Jurusan Teknik Planologi ITB (1984), S-2 di Department of Urban and Regional Planning University of Sydney, Australia (1992), dan S-3 di Jurusan Ilmu Administrasi Universitas Indonesia. Riset kepustakaan untuk penyusunan disertasi dilakukan di University of Indiana - Bloomington, USA (2001-02) di bawah bimbingan Prof. Elinor Ostrom, pemenang hadiah Nobel bidang Ekonomi (2009) dan suaminya, Prof. Vincent Ostrom, tokoh pemikiran Public Choice.

Erwin melaksanakan sejumlah riset dalam bidang Perencanaan Kota dan Wilayah, Studi Perkotaan (*urban studies*), *forestry governance*, institusi lokal, dan *disaster-risk reduction*. Publikasinya mencakup topik-topik di atas, dan dipublikasikan di Jurnal Wacana, Muara, City and Regional Planning ITB, World Development, dan Progress in Development Studies, dan website FAO; serta sebagai bab dalam buku-buku: Berebut Tanah: Beberapa Kajian Berperspektif Kampus dan Kampung (Anu Lounela dan R. Yando akaria [eds], 2002), Jejak Warisan yang Tersisa: Kisah Memudarnya Pengetahuan Lokal Masyarakat Sumbawa (Julmansyah dan Yossy Dwi Eriana [eds], 2017), dan Learning from Arnstein Ladder: from Citizen Participation to Public Engagement (Mickey Lauria and Carissa S. Slotterback [eds], 2021).

Hal lain: Erwin juga pernah bertugas sebagai Direktur Penataan Ruang dan Lingkungan BRR NAD - Nias, 2006-200



PENERBIT

LPPI UNTAR (UNTAR Press)
Lembaga Penelitian dan Publikasi Ilmiah
Universitas Tarumanagara

Jln. Letjen S. Parman No. 1
Kampus I UNTAR, Gedung M, Lantai 5
Jakarta 11440

Email: dppm@untar.ac.id

ISBN 978-623-6463-14-7

