

**LAPORAN
HASIL RISET**

**FENOMENA DRACULA
URBANISM PADA
PEMBANGUNAN
PRIVATE CITY**



**DIVISI URBAN
DEPARTEMEN GEOSPASIAL DAN LOKUS STRATEGIS
INSTITUT MUSLIMAH NEGARAWAN**

**DR. ULFAH CHOERUNNISA NURUL LITASARI
DESPRY NUR ANNISA AHMAD, M.SC
SITI FATIMAH UMAMIT, M.S.P**



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Alhamdulillah kami haturkan puji syukur kehadiran Allah Swt. atas segala karunia, rahmat, dan taufiq-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan laporan hasil riset ini. Rangkaian proses riset ini dilakukan pada tahun 2024.

Harapan kami, laporan riset yang berjudul Fenomena *Dracula Urbanism* pada Pembangunan *Private City* ini dapat mendorong para da'i dan da'iyah agar meluaskan spektrum pesan Islam yang berangkat dari pengamatan secara fenomena geospasial (keruangan), agar mampu menggerakkan ummat, dalam merespon segala problematika yang terjadi dengan kerangka pemikiran islam yang ideologis.

Peneliti sangat menyadari jika proses penyusunan hasil riset ini banyak kekurangan, sehingga kami terbuka atas kritik dan saran dalam penyempurnaannya. Semoga hasil riset ini bisa bermanfaat secara meluas.

Bogor, Februari 2025

Tim Peneliti



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
PENDAHULUAN	1
MEMBEDAH KONSEP KOTA SWASTA (<i>PRIVATE CITY</i>)	2
• Konsep	2
• Perodesasi Perkembangan Kota-kota Swasta di Indonesia	3
• Sintesis Karakteristik Motif Pengembangan <i>Private city</i>	7
• Dampak Pengembangan <i>Private City</i>	8
◦ Segregasi Spasial	8
◦ Segregasi Sosial	9
◦ Perampasan Ruang Hidup Entitas Lokal dan Marginal	9
◦ Fenomena <i>Real Estate State</i>	11
◦ Penurunan Kualitas Lingkungan	11
• Refleksi Pengembangan <i>Private City</i> Untuk Keberlangsungan Peradaban	12
DAFTAR PUSTAKA	15



PENDAHULUAN

Percepatan pertumbuhan penduduk di Indonesia telah menimbulkan tantangan signifikan dalam pengelolaan ruang perkotaan. Urbanisasi yang tidak terkontrol sering kali mengarah pada fenomena *urban sprawl*, di mana fungsi-fungsi kota berpindah ke daerah pinggiran tanpa perencanaan yang matang, yang mengakibatkan kesulitan dalam pengelolaan lahan dan sumber daya. Dalam menghadapi permasalahan ini, konsep kota mandiri yang dibangun oleh swasta muncul secara masif dan menjadi solusi yang menjanjikan, dengan tujuan menciptakan kawasan perkotaan yang dapat memenuhi kebutuhan dasar penduduknya secara mandiri, lengkap dengan infrastruktur dan layanan yang saling terhubung. Kota mandiri ini dalam temuan artikel-artikel ilmiah, sering diistilahkan dengan sebutan *private city* atau kota swasta.

Meskipun *private city* menawarkan berbagai manfaat, seperti kemandirian energi dan pengurangan kesenjangan sosial, terdapat kekhawatiran bahwa pengembangan ini dapat menciptakan lingkungan yang terisolasi dan mengurangi interaksi sosial antarwarga. Hal ini menunjukkan bahwa pembangunan *private city* tidak selalu menjamin tercapainya keberlanjutan atau kesejahteraan sosial secara merata. Oleh karena itu, penting untuk menilai apakah pembangunan *private city* benar-benar dapat mengatasi masalah urbanisasi, atau justru memperburuknya, dengan menciptakan tantangan baru seperti *Dracula Urbanism* (*Dracula Urbanism*).

Dracula Urbanism adalah konsep yang diperkenalkan oleh Wilson dan Wylie (2022) untuk menggambarkan dinamika pembangunan kota-kota di dunia kapitalis maju. Secara lebih rinci, **Dracula Urbanism**

politik dan ekonomi menjadi motor utama pembentuk kota-kota masa depan yang tampaknya berfokus pada inovasi dan efisiensi, tetapi dalam praktiknya sering mengabaikan kebutuhan atau hak-hak sebagian besar penduduk, khususnya masyarakat lokal. Dengan kata lain, ini adalah jenis urbanisme yang "memanfaatkan" sumber daya kota dan penduduknya (seperti halnya *Dracula* yang menghisap darah), tetapi dalam cara yang tidak terlihat jelas oleh banyak orang. Hal ini menyembunyikan dampak negatifnya, seperti eksklusivitas sosial, penggusuran, atau kesenjangan yang lebih dalam antara kelompok kaya dan miskin, meskipun di luar tampak seperti kemajuan modern (Kirk, 2024). Atas dasar hal tersebut, penelitian ini bertujuan untuk membedah konsep *private city* dan menganalisa dampak pembangunan *private city* terhadap masa depan keberlanjutan pembangunan peradaban. Melalui uraian analisis penelitian ini, diharapkan dapat menghadirkan pemahaman yang lebih utuh mengenai refleksi pengembangan *private city* untuk keberlangsungan peradaban.





MEMBEDAH KONSEP KOTA SWASTA (*PRIVATE CITY*)

KONSEPSI

Private city adalah konsep kota atau wilayah yang dikelola dan dikendalikan oleh entitas swasta, seperti perusahaan atau pengembang properti, alih-alih pemerintah atau badan publik. Dalam model ini, fungsi-fungsi yang biasanya menjadi tanggung jawab pemerintah—seperti penyediaan layanan publik, infrastruktur, keamanan, dan perencanaan kota—dikelola oleh pihak swasta dengan tujuan untuk menghasilkan keuntungan atau memberikan kontrol yang lebih besar terhadap penggunaan dan pengelolaan ruang kota. *Private city* dapat dipahami sebagai suatu proyek pengembangan permukiman yang mampu menyediakan unsur-unsur perkotaan secara lengkap dan utuh, meliputi unsur perumahan, fasilitas sosial, fasilitas umum, perdagangan, dan juga industri (Diningrat 2014). Selain itu, *private city* juga menunjukkan keadaan fisik kota yang memiliki kawasan bergengsi, penduduknya menikmati fasilitas berkualitas tinggi, pemerintahnya menerima pendapatan anggaran yang besar, dan pengembangnya memperoleh keuntungan yang besar (Anne, 2015).

Pengembangan *private city* menurut Leisch (2000) setidaknya memiliki tiga motif yaitu untuk memenuhi keinginan masyarakat agar hidup dalam lingkungan yang tenang, modern, dan aman; kedua, untuk memberikan peluang investasi; dan ketiga, untuk memperoleh keuntungan moneter yang besar dan cepat.

Private city identik dengan citra kawasan elit masyarakat perkotaan modern untuk kelas menengah atas yang dikembangkan oleh *developer* swasta. Kemunculan kelas menengah perkotaan yang kaya yang menuntut ruang perkotaan yang sesuai dengan gaya hidup 'modern' (kondominium, villa, pusat perbelanjaan, menara perkantoran, dll.) ditanggap sebagai peluang bisnis oleh pengembang melalui pengembangan *real estate*. Salah satu wilayah di Indonesia yang menjadi *hotspot* investasi *real estate* adalah Jakarta yang mampu menawarkan keuntungan tertinggi (37%) atas investasi *real estate* mewah di dunia pada tahun 2012 dan 2013 (Chow, 2014).

Pemerintah juga menjadi aktor yang terlibat atas kepentingan meningkatkan daya tarik kota untuk investasi (Goldman, 2011). Melalui instrumen kebijakan, pemerintah memberikan kemudahan dalam berinvestasi atas nama kemajuan daerahnya. Sebagaimana pergeseran kebijakan pemerintah pusat yang berorientasi pada liberalisasi perekonomian, hal ini memungkinkan sektor swasta untuk mengambil kendali dan membeli lebih banyak lahan di daerah pinggiran. Mereka membeli tanah tersebut dengan harga yang sangat murah, menyimpannya selama beberapa tahun (*land banking*), membangun infrastruktur dan rumah secara bertahap serta menjual tanah dan rumah tersebut dengan harga yang sangat mahal (Firman, 2004; 2017; Rukmana et al. 2018). Dengan demikian, peran pemerintah daerah telah hilang seiring dengan masuknya pengembang swasta. Kekuasaan dan wewenang kemudian didistribusikan kembali dari pemerintah ke sektor swasta.



Proses privatisasi memungkinkan pengembang swasta untuk mengkomodifikasi proyek-proyek besar di tepi kota. *Private city* dari awal dibangun oleh pengembang swasta yang memproyeksikan modernisme, menawarkan kawasan perumahan, komersial, dan rekreasi eksklusif, serta menciptakan bentuk tata kelola kota yang baru (Percival & Waley, 2012). Wilayah-wilayah ini menjadi terhubung secara langsung dengan pasar properti yang terintegrasi secara global, untuk *real estate* perumahan atau untuk lokasi industri atau bahkan untuk lanskap rekreasi baru. Misalnya Kota Camco (Percival & Waley, 2012), Hutan Kota (Moser, 2018), Ciputra Hanoi (Daun, 2015a), Kota Lippo (Bunnell et al. 2003) adalah beberapa contohnya. Kota-kota baru ini mencakup pembangunan besar yang berkisar antara 300 hingga 1300 ha. Wilayah-wilayah ini menjadi simbol konektivitas global. Menariknya, hampir semua proyek ini menggunakan istilah global (atau setara seperti 'dunia' dan 'internasional'). Dengan memanfaatkan keterkaitan global, proyek-proyek ini mengubah orientasi identitas sebuah kota dari basis budaya lokal, dan produksi ruang yang bersifat pribumi. Hal ini berfungsi untuk memberikan legitimasi terhadap produksi dan kendali perusahaan global atas proyek-proyek tersebut sebelum, selama, dan setelah penyelesaiannya (Douglass & Huang, 2007).

PERIODESASI PERKEMBANGAN KOTA- KOTA SWASTA DI INDONESIA

Di negara-negara berkembang seperti Indonesia, pembangunan kota baru sangat mungkin dilakukan oleh pihak swasta (*developer*). Pemberian nama "kota baru" seringkali digunakan pengembang untuk membangun sebuah identitas area permukiman yang terencana dan serba lengkap (Omar, 2008). Di Indonesia, pembangunan kota baru sebenarnya telah berlangsung sejak era sebelum kolonial atau era sebelum tahun 1900. Secara runtut,

Budiharjo dan Sujarto (1999) mengelompokkan trend perkembangan ini ke dalam **empat evolusi besar pengembangan kota baru, yaitu (1) Era Pra Kolonial (sebelum tahun 1900); (2) Era Kolonial (tahun 1900-1950); (3) Era Kemerdekaan (tahun 1950-1980an); dan (4) Era Milenium (setelah tahun 1980-sekarang).**

Menurut Budiharjo dan Sujarto (1999), di **era sebelum 1900an**, Indonesia masih terpisah sebagai negara-negara kerajaan sehingga orientasi pembangunan kota baru ditujukan untuk memperluas wilayah kekuasaan, seperti kota-kota yang dikuasai oleh kerajaan Majapahit dan Mataram kuno. Periode ini juga merupakan periode transisi masuknya VOC ke Indonesia, sehingga terbentuk pula kota-kota baru yang dikuasai oleh kolonial seperti Kota Sunda Kelapa tahun 1672 dan Semarang tahun 1708.

Selanjutnya adalah **era kolonial (tahun 1900-1950an)**. Di era ini penguasaan wilayah oleh Belanda di sejumlah daerah menuntut pembentukan kota-kota baru untuk menjalankan fungsi administratif lokal. Pemikiran perencanaan kota modern pun mulai masuk di era ini terutama atas pengaruh arsitek berkebangsaan Belanda yang terkenal pada masa itu, yakni Thomas Karsten yang mendesain beberapa kota-kota besar Indonesia seperti Bandung, Surabaya, dan Semarang. Pada masa ini, koloni yang mempekerjakan orang-orang pribumi Jawa di Pulau Sumatera juga membentuk kota-kota transmigrasi sebagaimana terjadi di Lampung pada tahun 1905 (Sujarto, 1995).

Memasuki tahun **1950-1980 an menjadi era transisi masa kolonial** ke masa kemerdekaan. Di era ini, pengembangan kota baru berfokus pada penyelesaian permasalahan urbanisasi perkotaan dan pemerataan pembangunan desa-kota. Hadirnya undang-undang otonomi daerah memicu pemekaran wilayah di berbagai daerah seperti Palangkaraya, Banjarbaru, dan Cirebon. Di masa ini juga hadir kota satelit Kebayoran Baru di Jakarta untuk memenuhi kekurangan rumah terutama bagi pegawai negeri. Hadirnya kota satelit Kebayoran baru ini, tepatnya pada 1970-an, menjadi penanda hadirnya embrio *private city*.

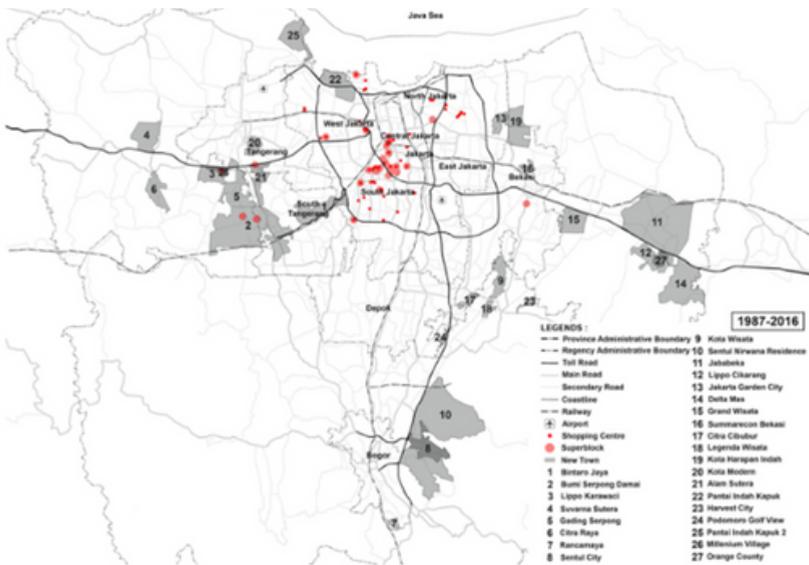


Munculnya konsep kota satelit dimasa itu dijadikan sebagai solusi untuk mengurangi kepadatan penduduk di kota-kota besar. Kota satelit ini dirancang sebagai kawasan mandiri yang terintegrasi dengan pusat kota.

Evolusi perkembangan kota baru di Era Milenium setelah tahun 1980-an. Awal era ini pengembangan *private city* mulai dilakukan pengembang swasta. Menurut Budiharjo dan Sujarto (1999) setidaknya terdapat tiga orientasi utama pengembangan kota baru di era ini, yaitu penanganan urbanisasi, penyediaan perumahan kota berwawasan lingkungan, dan pembukaan lapangan kerja. Pada masa ini, Pemerintah juga melakukan deregulasi di sektor fiskal yang menjadi salah satu tonggak penting dalam perkembangan *private city* di Indonesia. Kebijakan ini membuka kran investasi dan mendorong pertumbuhan sektor properti secara signifikan. Kebijakan ini sejalan dengan era liberalisasi ekonomi yang membuka pintu bagi investasi asing di sektor properti.

Pada tahun 1988 terjadi deregulasi finansial yang mendorong munculnya bank-bank swasta yang didominasi oleh keluarga konglomerat China Indonesia dan

bersamaan dengan itu lahir kebijakan sistem ijin lokasi (*location permit system*) (Kidokoro et al. 2022). Kondisi tersebut memberikan peluang bagi konglomerat cina Indonesia untuk memasuki bisnis *real estate* dan melakukan *land banking* di wilayah *hinterland* Jakarta dalam jumlah yang masif yang didanai dari bank swasta yang mereka miliki. Firman (2004) mencatat terdapat 72.000 ha ijin lokasi di wilayah Jabodetabek pada tahun 1993-1998 yang mentransfer kepemilikan lahan dari petani kepada para oligopoli *real estate* melalui dukungan regulasi ijin lokasi. Lahan-lahan tersebut kini berkembang menjadi *private city* di pinggiran kota Jakarta seperti BSD City dan Lippo Karawaci di sisi barat Barat yang menysar kalangan menengah ke atas. Selain itu, pada tahun 1989 pemerintah mulai memberikan hak pengembangan kawasan industri kepada pengembang swasta. Hal ini memicu pengembangan kawasan permukiman-industri swasta dalam skala besar yang menysar kelas menengah pekerja (Hudalah dan Firman 2012) seperti Jabadka dan Delta Mas di sisi timur Jakarta. Sebaran spasial *private city* di kawasan *hinterland* Jakarta dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1 Proyek *real estate* kelas menengah dan kelas atas di Kawasan *hinterland* Jakarta tahun 1987–2016

Sumber: Herlambang et al. 2019



Pembangunan *private city* pada Era 1990-an mengalami pertumbuhan sangat pesat, terutama di sekitar kota-kota besar. Konsep *private city* yang ditawarkan pada masa ini lebih modern dengan fasilitas yang lengkap, seperti pusat perbelanjaan yang mempromosikan konsumsi global melalui waralaba global, kawasan industri, dan fasilitas rekreasi. Kondisi ini terjadi dengan dukungan masifnya liberalisasi ekonomi dan globalisasi di masa itu, sehingga menjadi momentum terbukanya peluang bagi investor asing untuk berinvestasi di sektor properti Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Tata Ruang tahun 1992, kewenangan perencanaan dilimpahkan kepada pemerintah daerah, namun, pemerintah daerah sering kali tidak memiliki kapasitas perencanaan. Akibatnya, pengembang oligopoli membeli lahan yang luas di pinggir kota untuk memanfaatkan situasi ini guna merumuskan rencana tata ruang yang sesuai dengan proyek mereka (Leitner & Sheppard, 2018).

Memasuki abad ke-21, orientasi pengembangan *private city* semakin eksis

dengan menawarkan penyediaan lingkungan hunian mewah, modern, dan eksklusif. Pada periode yang sama juga ditetapkan Undang-Undang Penataan Ruang UU No. 26 Tahun 2007 sebagai kerangka hukum yang kuat dalam mengatur perencanaan dan pemanfaatan ruang serta pengendalian pemanfaatan ruang. Pemerintah juga menerbitkan berbagai peraturan yang lebih detail terkait teknis pengembangan *private city*, seperti persyaratan infrastruktur, lingkungan, dan sosial. Lahirnya berbagai regulasi teknis tersebut disebabkan karena banyaknya proyek *private city* yang dimulai pada tahun 1990-an. Hingga masa sekarang, para pengembang kota baru berlomba-lomba menawarkan investasi di bidang properti berskala besar yang fokus sasarannya pada masyarakat kelas menengah atas, sebagai investasi yang menjanjikan dengan keuntungan yang terus meroket. Pergeseran orientasi semacam ini dapat dilihat dari pengembangan beberapa kota baru di Indonesia seperti pada tabel berikut:

Tabel 1. Daftar Private City di Indonesia

No	Nama	Tahun di-dirikan	Luas (Ha)	Cakupan Administrasi	Pengembang (swasta)
1	Alam Sutera	1994	800	Kota Tangerang	Alam Sutera
2	Bintaro Jaya	1979	2.499	Kota Tangerang Selatan	Bintaro Jaya
3	Bumi Serpong Damai (BSD)	1989	3.500	Kota Tangerang Selatan	Bumi Serpong Damai (BSD)
4	Kota Deltamas	1993	3.200	Kabupaten Bekasi	Sinar Mas Land
5	Kota Jababeka	1989	5.600	Kabupaten Bekasi	PT Jababeka Tbk
6	Kota Wisata	1997	700	Kabupaten Bogor	Sinar Mas Land



No	Nama	Tahun di-dirikan	Luas (Ha)	Cakupan Administrasi	Pengembang (swasta)
7	Lippo Cikarang	1997	3.250	Kabupaten Bekasi	PT Lippo Karawaci Tbk
8	CitraRaya Tangerang	1994	2.760	Kabupaten Tangerang	PT Ciputra Development Tbk
9	Gading Serpong	1993	1.500	Kabupaten Tangerang	PT Summarecon Agung Tbk
10	Kota Harapan Indah (HI)	1993	2.200	Jakarta Timur Kota Bekasi Kabupaten Bekasi	Kota Harapan Indah (HI)
11	Lippo Karawaci	1990	2.500	Kabupaten Tangerang	PT Lippo Karawaci Tbk
12	Pantai Indah Kapuk (PIK 1)	1992	1.036	Jakarta Utara	Agung Sedayu Group
13	Pantai Indah Kapuk Dua (PIK 2)	2000	1.064	Kabupaten Tangerang	Agung Sedayu Group
14	Kuala Kencana	1995	17.078	Kabupaten Mimika	PT Freeport Indonesia
15	CitraLand Surabaya	1993	2.000	Surabaya	PT Ciputra Development Tbk
16	CitraLand Gama City Medan	1981	212	Kabupaten Deli Serdang	PT Ciputra Development Tbk
17	Pakuwon City	1994	600	Surabaya	PT Pakuwon Jati Tbk
18	BSB City	1981	1000	Semarang	PT Ciputra Development Tbk



No	Nama	Tahun di- dirikan	Luas (Ha)	Cakupan Administrasi	Pengembang (swasta)
19	CitraLand Tallasa City	2017	120	Makassar	PT Ciputra Development Tbk
20	Citraindah City Jonggol	1997	825	Kabupaten Bogor	PT Ciputra Development Tbk

SINTESIS KARAKTERISTIK MOTIF PENGEMBANGAN *PRIVATE CITY*

Berdasarkan konsep dan kronologi perkembangan *private city* di Indonesia, terdapat beberapa karakteristik mendasar dari proses pengembangan *private city*, sebagai berikut:

- **Urbanisasi:** Pertumbuhan penduduk di kota-kota besar menyebabkan kebutuhan terhadap perumahan dan fasilitas publik semakin meningkat.
- **Perubahan Gaya Hidup:** Perubahan gaya hidup masyarakat yang semakin modern mendorong permintaan terhadap hunian yang lebih nyaman dan fasilitas yang lengkap.
- **Investasi Asing:** Masuknya investasi asing ke sektor properti memberikan suntikan dana segar untuk pengembangan *private city*.
- **Kebijakan Pemerintah:** Pemerintah mengeluarkan berbagai kebijakan yang mendukung pengembangan *private city*, seperti pemberian insentif fiskal dan kemudahan perizinan. Faktor institusional yang berkontribusi terhadap suburbanisasi Jakarta Metropolitan meliputi munculnya masyarakat kelas menengah, praktik tata kelola klien, dan melemahnya kehadiran pemerintah di pinggiran kota (Hudalah et al. 2007).

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengembangan *private city*, dengan konsepnya yang menjanjikan kehidupan nyaman, aman, dan berkelanjutan, seringkali melibatkan investasi besar-besaran. Dalam sistem ekonomi kapitalisme, dimana pasar bebas dan profit menjadi pendorong utama yang dijabarkan dalam beberapa poin berikut:

- **Orientasi Profit:** Dalam sistem kapitalisme, profit atau keuntungan merupakan tujuan utama. Pengembangan *private city*, terutama yang dilakukan oleh sektor swasta, didorong oleh potensi keuntungan yang besar. Insentif fiskal dan kemudahan perizinan menjadi daya tarik bagi investor untuk menanamkan modalnya.
- **Pertumbuhan Ekonomi:** Pemerintah melihat pengembangan *private city* sebagai salah satu cara untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Dengan adanya *private city*, diharapkan akan tercipta lapangan kerja baru, meningkatkan aktivitas ekonomi, dan menarik investasi asing.
- **Deregulasi:** Pemberian kemudahan perizinan merupakan bentuk deregulasi yang bertujuan untuk menciptakan iklim investasi yang kondusif. Ini sejalan dengan prinsip-prinsip ekonomi kapitalisme yang menekankan pada peran pasar dalam mengalokasikan sumber daya.

DAMPAK PENGEMBANGAN *PRIVATE CITY* SEGREGASI SPASIAL

Segregasi spasial adalah sebuah fakta yang menggambarkan terjadinya pemisahan kelompok masyarakat dalam ruang hidup mereka, yang ditandai dengan ciri fisik desain visual kawasan yang telah tertata bagus dan kawasan yang tidak tertata bagus, karena pengaruh perbedaan kemampuan finansial untuk membangun atau mengaksesnya. *Private city*, dengan desainnya yang seringkali eksklusif dan terisolasi menampilkan fenomena segregasi spasial dengan wilayah di sekitarnya. Segregasi spasial yang terjadi antara lingkungan *private city* di Indonesia dengan kampung-kampung di sekitarnya juga ditunjukkan melalui perbedaan kondisi infrastruktur dasar yang dimiliki tiap-tiap permukiman.

Secara fisik, perbedaan ini dapat ditunjukkan melalui citra ruang yang begitu senjang antara lingkungan perumahan di dalam kawasan *private city* dan kawasan kampung-kampung organik di sekitarnya. Bahkan, segregasi fisik antara dua kawasan ini seringkali nampak jelas dengan dipisahkan oleh tembok-tembok tinggi yang menjadi pagar pembatas kedua kawasan tersebut sebagaimana dapat dilihat pada Gambar 2. Espano (2015) menyebutkan perbedaan fisik dan spasial yang mencolok ini merupakan sinyal adanya perbedaan status sosial dan kesenjangan yang mencolok antara apa yang terjadi di kawasan *private city* dan wilayah sekitarnya. Segregasi spasial antar kluster juga dapat dilihat dari pembatasan akses masuk ke perumahan. Melalui pintu gerbang yang semakin tinggi besar dan dijaga penuh oleh petugas keamanan, menunjukkan bagaimana eksklusivitas masing-masing kluster semakin ditonjolkan. Akibatnya, para penghuni terkelompokkan menjadi komunitas yang tertutup dan terpagar (*gated community*).



Gambar 2 Tembok tinggi yang memisahkan kawasan permukiman *private city* dan perkampungan organik di sekitarnya

Sumber: Ischak et al. 2017



Kesenjangan lain juga dapat terlihat pada kualitas konstruksi bangunan layanan publik, seperti prasarana transportasi (jalan), sarana pendidikan, dan sarana kesehatan, yang lebih berkembang dan terpelihara kondisinya di *private city* dibandingkan dengan wilayah sekitarnya. Sebagaimana, Leaf (1994) yang menyatakan bahwa segregasi yang dibentuk *private city* tidak hanya ditunjukkan melalui hadirnya tembok besar memanjang, namun juga ditunjukkan dengan adanya penyekatan ruang antara kompleks-kompleks perumahan di dalam lingkungan internal kota. Penyekatan ruang-ruang perumahan ini terjadi karena adanya perbedaan tipe dan harga rumah, pembatasan akses masuk, serta perbedaan fasilitas di tiap kluster perumahan. Perbedaan tipe dan harga rumah yang ditawarkan tiap kluster, membuat para penghuni kota baru terkelompok ke dalam satu lingkungan hunian tertutup (eksklusif) berdasarkan karakteristik sosial ekonominya secara alami.

SEGREGASI SOSIAL

Segregasi sosial adalah pemisahan kelompok masyarakat berdasarkan perbedaan kelas sosial. Kehadiran *private city* memang menawarkan terbukanya akses lapangan pekerjaan, dengan karakter koneksi global yang terbuka terhadap investasi. Akan tetapi, penyerapan tenaga kerja tidak semudah narasi yang ditawarkan untuk diaksesi oleh semua kalangan, terutama warga kampung dengan tingkat pendidikan rata-rata yang rendah. Dalam hal ini, *private city* hanya memberikan kesempatan kerja bagi warga kampung yang terbatas pada kelas pekerja bawah seperti pekerjaan di pusat perbelanjaan, perkantoran, dan kawasan industri. Selain itu, beberapa dari mereka juga ada yang bekerja sebagai pembantu rumah tangga, *babysitter*, dan penjaga keamanan di komunitas permukiman elit terkluster (Permanasari et al. 2024).

Sekalipun dikatakan terdapat hubungan yang kuat antara kota-kota swasta dan kampung-kampung di sekitarnya dalam hal penyediaan lapangan kerja, namun perbedaan penghasilan antar kelompok masyarakat, menunjukkan adanya perbedaan kelas sosial yang begitu senjang dan menyebabkan terjadinya segregasi sosial. Berdasarkan temuan atas kondisi ini, maka dapat dijustifikasi bahwa kesenjangan tidak bisa dihindari dan selamanya akan selalu tumbuh beringan dengan hadirnya *private city*. Sebab masyarakat lokal dari kampung-kampung sekitarnya juga tidak mampu membeli rumah di kawasan *private city*. Sehingga ketika berbicara segregasi perkotaan, akan terlihat jelas bagaimana posisi kelas sosial bawah yang dikondisikan memiliki keterbatasan dalam mengakses kawasan maju.

Kondisi kesenjangan ini juga berdampak pada aspek daya akses terhadap fasilitas pendidikan. Mayoritas masyarakat yang merupakan pekerja dari kampung sekitar tidak mampu mengakses fasilitas pendidikan yang berkualitas, dibanding dengan penghuni *private city*. Yuniarti (2010) dalam penelitiannya menunjukkan bahwa penghuni *private city* cenderung akan memiliki pola preferensi fasilitas pendidikan di wilayah 'keinginan (*want*)'. Artinya, bahwa penghuni *private city* sebagian besar dapat memilih lokasi fasilitas pendidikan yang sesuai dengan keinginan dan kepraktisannya. Hal tersebut juga berbanding lurus dengan orientasi hidupnya, yaitu dari 'kebutuhan (*need*)' ke arah 'keinginan (*want*)'. Semakin tinggi tingkat penghasilan dan tingkat pendidikannya, semakin mengarah pula orientasi kehidupannya ke arah 'keinginan (*want*)' (Yuniarti, 2010).

PERAMPASAN RUANG HIDUP ENTITAS LOKAL DAN MARGINAL

Proses produksi ruang *private city* juga seringkali diiringi dengan perampasan ruang hidup melalui pengusiran baik yang terjadi secara halus melalui proses gentrifikasi dan transaksi jual beli tanah maupun melalui proses konflik dengan penggusuran. Proses-proses ini oleh Harvey (2003) disebut dengan *accumulation by dispossession*. Proses akumulasi melalui proses perampasan ini bahkan didukung dengan regulasi yang dikeluarkan oleh pemerintah setempat. Dalam banyak kasus, Badan Pertanahan Nasional dan pemerintah daerah cenderung memihak pengembang (Firman, 2014). Dari perspektif pejabat nasional dan kota, proyek *real estat* semacam itu meningkatkan daya saing global sebagai tujuan modal investasi bergerak, dan bagi elit ekonomi dan politik (Leitner and Sheppard, 2018).



Sebagaimana kasus PIK 2 yang ditetapkan sebagai Proyek Strategis Nasional (PSN). Kebijakan penetapan kawasan PIK 2 yang sebelumnya mendapatkan rintangan terkait reklamasi teluk Jakarta akhirnya mendapatkan kemudahan pembebasan lahan karena mendapatkan jaminan di bawah regulasi PP 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Perkembangan kota-kota baru di pinggiran Jakarta pada tahun 1980-an dan 1990-an sebagian besar disebabkan oleh spekulasi tanah yang dilakukan oleh beberapa pengembang swasta dan izin lahan tak terkendali yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk pembangunan perumahan di daerah tersebut (Firman, 2004). Proses akuisisi tanah di pinggiran Jakarta biasanya melibatkan calo tanah yang menarik sejumlah besar uang sebagai komisi dan membuat prosesnya lebih rumit. Sebuah studi menunjukkan bahwa calo tanah di Jakarta memperoleh sekitar 10% dari transaksi yang nilainya kurang dari Rp. 100 juta, dan sekitar 5% dari transaksi lainnya (Dorleans, 1994; Dorleans, 2000). Ketika pengembang membeli tanah dari pemilik tanah, mereka sendiri yang menentukan harga tanah yang seringkali tidak adil. Sebaliknya, ketika mereka menjual tanah yang sudah dikembangkan kepada pengguna, harga ditentukan oleh pasar (Ferguson and Hoffman, 1993). Hal ini sering menimbulkan ketegangan konflik antara pemilik tanah dan pengembang.

Perampasan ruang hidup secara halus juga terjadi melalui proyek-proyek gentrifikasi berskala besar di daerah kampung (Kidokoro et al. 2022). Gentrifikasi merupakan transformasi tata guna lahan yang diikuti oleh perubahan kawasan permukiman masyarakat berpenghasilan rendah menjadi kawasan permukiman masyarakat dengan tingkat sosial ekonomi yang lebih baik. Sayangnya, bukan kualitas masyarakat setempat yang meningkat dengan adanya penataan lahan tetapi pada praktiknya justru terusirnya masyarakat lokal yang tergantung dengan masyarakat dengan tingkat ekonomi lebih tinggi yang memiliki kemampuan untuk mengakses lingkungan yang telah direvitalisasi tersebut. Lingkungan tersebut meningkat nilainya karena telah mengalami perbaikan kualitas melalui penataan



sehingga secara otomatis kemampuan mengakses lingkungan tersebut diserahkan pada pasar. Fenomena ini dapat diamati pada masyarakat Betawi yang semakin tersisih ke pinggiran padahal mereka adalah penduduk asli Jakarta yang telah menghuni wilayah perkotaan sejak abad ke 17. Pada tahun 1970 an jumlahnya menurun dan saat ini hanya sekitar 20% dari total penduduk Jakarta (Dewi, 2018).

Di sisi lain, hunian-hunian yang dikembangkan di *private city* oleh para pengembang swasta dikembangkan tidak semata-mata untuk hunian tempat tinggal, tetapi sebagai investasi berisiko rendah atau bahkan untuk tujuan spekulatif karena harga tanah di kota-kota baru meningkat pesat (Firman, 2014). Hal ini memicu kenaikan harga lahan dan properti yang semakin melambung. Spekulasi kenaikan harga lahan dan properti mendorong para pengembang untuk mengembangkan hanya hunian kelas atas karena memberikan *profit return* yang lebih tinggi. Kondisi ini direspon oleh pemerintah dengan dikeluarkannya PP No. 12 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang didalamnya mengatur tentang hunian berimbang. Hunian berimbang adalah perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah. Pembangunan perumahan skala besar mewajibkan komposisi setiap dibangun 1 rumah mewah, harus diimbangi dengan pembangunan 2 rumah menengah, dan 3 rumah sederhana. Namun, dengan tingginya spekulasi harga tanah dan properti, peraturan tersebut sulit diterapkan terutama di wilayah *hotspot* seperti pinggiran kota Jakarta. Dengan demikian, harapan untuk membuka akses hunian untuk kelompok menengah bawah melalui PP tersebut seperti mimpi yang sulit diwujudkan. Sebagai akibatnya, masyarakat menengah ke bawah akan menempati ruang-ruang yang semakin jauh dari wilayah strategis menyesuaikan kemampuan daya beli. Bahkan, menempati ruang-ruang marginal yang tidak layak untuk ditinggali.



Tanpa komitmen yang kuat dan langkah-langkah mitigasi yang ketat dari pemerintah dan ketika daerah pinggiran kota menjadi urban tanpa rencana yang spesifik, kota-kota swasta hanya akan memicu konflik dan kerusakan ekologis. Harvey (2003) berargumen bahwa kapitalisme modern cenderung merampas aset-aset umum dan mengubahnya menjadi komoditas untuk menghasilkan keuntungan. Proses produksi ruang dalam perkembangan *private city* menunjukkan terjadinya fenomena berikut ini.

- **Privatisasi ruang publik:** Pengembangan *private city* seringkali dibangun di atas lahan yang sebelumnya merupakan ruang publik atau pertanian. Proses ini mencerminkan logika akumulasi oleh perampasan, di mana aset-aset umum dikonversi menjadi properti pribadi untuk menghasilkan keuntungan.
- **Pembentukan enklave:** Pengembangan *private city* seringkali berfungsi sebagai *enklave* eksklusif yang terpisah dari kota yang lebih luas. Hal ini memperkuat ketimpangan sosial dan spasial, serta menghambat integrasi sosial.
- **Dominasi pasar:** Pengembangan *private city* didorong oleh logika pasar dan keuntungan finansial. Pemerintah seringkali memberikan dukungan kepada pengembang swasta, sehingga memperkuat dominasi pasar dalam proses urbanisasi.

FENOMENA REAL ESTATE STATE

Tumbuhnya *private city* di wilayah pinggiran Jakarta menunjukkan era *real estate state*. Era ini menggambarkan kota-kota tumbuh yang didorong oleh kekuatan pihak swasta dalam hal ini adalah para konglomerat besar yang memiliki jaringan multiusaha dan difasilitasi oleh regulasi yang memberikan kemudahan bagi mereka. Akhirnya regulasi tata ruang dapat disesuaikan dengan permintaan. Ruang-ruang perkotaan lebih condong dibentuk oleh interest swasta dan cenderung mengabaikan hajat publik dan kebutuhan dasar masyarakat. Oleh karena itu, ekspansi perkotaan melalui pengembangan *private city* telah mengubah struktur kota dan menghapus sebagian besar lahan pertanian. Fenomena ini tidak hanya menunjukkan ciri-ciri peri-urban, namun hal ini juga mencerminkan kelemahan kebijakan pemerintah dalam menciptakan keadilan (Winarso et al. 2015).

PENURUNAN KUALITAS LINGKUNGAN

Pembangunan kota privat sering kali melibatkan alih fungsi lahan yang signifikan, mengubah ruang terbuka hijau, lahan pertanian, menjadi area komersial atau perumahan. Hal ini dapat menyebabkan penurunan kualitas udara, suhu, dan merubah siklus hidrologi. Pembangunan infrastruktur yang tidak terencana dapat menyebabkan penurunan kualitas air tanah dan masalah drainase, yang berujung pada banjir dan longsor pada kawasan hunian masyarakat lokal.

Selain itu, model produksi ruang *private city* cenderung mengikuti pasar dibandingkan mempertimbangkan keberlanjutan. Kecepatan pertumbuhan *private city* yang turut mewarnai dinamika urbanisasi perkotaan berjalan lebih cepat dibandingkan dengan perencanaan. Dokumen perencanaan tata ruang yang seharusnya menjadi ruh dalam pembangunan seringkali justru menjadi dokumen legitimasi berdirinya *private city*. Sehingga penataan ruang menjadi fenomena yang berjalan mengikuti mekanisme penataan uang. Aspek daya dukung dan daya tampung yang menjadi salah satu dasar penyusunan tata ruang berkelanjutan, tidak lagi menjadi pertimbangan utama. Sebagai akibatnya, keberlanjutan lingkungan terabaikan dan berlangsunglah keberlanjutan.





REFLEKSI PENGEMBANGAN *PRIVATE CITY* UNTUK KEBELANGSUNGAN PERADABAN

Pembangunan *private city* menawarkan gaya hidup modern yang mengglobal, lengkap dengan kenyamanan berbagai fasilitas penunjang kehidupan yang ideal. Akan tetapi, menyisakan masalah segregasi, perampasan ruang hidup dan penurunan kualitas lingkungan hidup yang nyata. Kondisi ini menjadi indikasi kuat terjadinya sebuah fenomena drakula urbanisme, dimana kekuatan politik dan ekonomi pemerintah yang melemah, kemudian oleh swasta ditangkap sebagai peluang untuk membentuk kota-kota masa depan yang berfokus pada inovasi dan efisiensi, tetapi dalam praktiknya sering mengabaikan kebutuhan atau hak-hak sebagian besar penduduk, khususnya masyarakat lokal. Proyek-proyek ini secara dominan berfokus pada keuntungan ekonomi, sementara keberlanjutan sosial dan lingkungan menjadi terabaikan. Ini menciptakan "drakula" yang menghisap sumber daya dari komunitas lokal tanpa memberikan manfaat yang seimbang.

Produksi ruang hidup dalam era pembangunan *private city* lebih banyak dikendalikan oleh sektor swasta yang mendapatkan keistimewaan dari kemudahan regulasi yang diberikan oleh pemerintah setempat. Hal ini berimplikasi pada penguasaan ruang-ruang hidup oleh sektor swasta termasuk pada ruang-ruang yang seharusnya menjadi ruang publik karena memiliki pengaruh terhadap hajat hidup publik. Aspek distribusi akses terhadap ruang pada akhirnya diserahkan kepada pasar dengan mekanisme harga. Maka secara alamiah, akses diserahkan pada kemampuan untuk membayar atas harga tersebut.

Pengelolaan ruang hidup dalam Islam tidak terlepas dari paradigma pengelolaan kehidupan. *As-Syari'* (Sang Pembuat Hukum, Allah Azza wa Jalla) telah memberikan kewenangan kepada pihak-pihak tertentu dalam pengelolaan kehidupan. Allah telah memberikan kewenangan kepada *khalifah* sebagai representasi pemimpin negara untuk mengatur segala urusan umat dengan *syariat-Nya*.

"Imam adalah raa'in (gembala) dan ia bertanggung jawab atas rakyatnya."
(HR Bukhari).

Islam juga membagi jenis-jenis kepemilikan berikut subjek yang diberikan kewenangan oleh Allah untuk mengelolanya. Islam membagi kepemilikan menjadi 3 yaitu kepemilikan individu, negara, dan milik umum. Dalam konteks produksi ruang hidup yang dilakukan oleh swasta, maka hal itu berada pada domain kepemilikan individu yang terikat dengan hukum syara terkait dengan harta apa saja yang boleh dikuasai individu, mekanisme perolehan dan pengembangan harta.

Negara hadir sebagai entitas yang menjaga tegaknya masing-masing kepemilikan dengan berbagai pelaksanaan *hukum syara* dan kebijakan yang diambil oleh negara. Negara juga berwenang dalam menegakkan sanksi atas bentuk-bentuk pelanggaran yang terjadi atas hak-hak kepemilikan. Bukan seperti praktik hari ini di mana negara justru memberikan fasilitas eksklusif kepada konglomerat untuk mengambil hak individu secara zalim melalui regulasi kebijakan. Bahkan ada hak publik yang tergadaikan seperti dikonversinya hutan lindung dan dikuasanya wilayah laut. Ancaman Allah atas hal tersebut amat besar sebagaimana hadis berikut.

"Tidaklah salah seorang dari kamu mengambil sejenkal tanah tanpa hak, melainkan Allah akan menghimpitnya dengan tujuh lapis bumi pada hari kiamat kelak," (HR Muslim).

Secara praktis, produksi ruang hidup akan diatur dan dikelola oleh negara melalui instrumen penataan ruang sehingga ruang



yang tercipta dirancang melalui pola ruang yang diatur oleh negara dengan mempertimbangkan berbagai aspek dalam hukum syara seperti kepemilikan. Misalnya ketika ada sebidang tanah yang memiliki fungsi daerah resapan yang memiliki fungsi ekologis yang menguasai hajat hidup publik, maka negara dapat meng hima wilayah tersebut dan menetapkan regulasi pengaturan zonasi untuk wilayah tersebut. Sehingga produksi ruang bukan diserahkan pada kekuatan pasar tetapi pada pengaturan regulasi tata ruang.

Islam juga memiliki seperangkat aturan yang memudahkan akses ruang hidup bagi warga negara. Permasalahan sulitnya akses ruang hidup hari ini terutama bagi masyarakat kelas menengah bawah tidak terlepas dari timpangnya penguasaan ruang hidup. Di mana pihak-pihak yang mendapatkan *previlage* dari penguasa mendapatkan imunitas untuk menguasai ruang hidup seluas-luasnya tanpa batas dengan melanggar hak pihak lain ataupun hak umum. Penguasaan tersebut diiringi menidurkan lahan untuk spekulasi yang membuat harga lahan melambung. Bentuk penguasaan yang demikian merupakan keharaman. Negara berwenang menyita dan mengembalikan kepemilikan kepada pihak-pihak yang berhak atas kepemilikan tersebut. Selain itu, ruang hidup dapat diakses tidak hanya melalui jual beli tetapi juga dapat diperoleh melalui mekanisme waris, *ihya al mawat* (menghidupkan tanah mati), maupun *iqtha* (pemberian negara).

Produksi ruang hidup pada lahan-lahan kepemilikan individu dapat dibatasi secara alami agar tidak terjadi penguasaan yang timpang seperti hari ini. Salah satunya adalah terkait dengan hukum asal lahan yang harus dimanfaatkan. Apabila lahan ditidurkan dalam kurun waktu 3 tahun untuk tujuan apapun, maka negara memiliki wewenang untuk menyita lahan tersebut dan mendistribusikannya kembali kepada pihak-pihak yang membutuhkan. Dengan demikian, ruang hidup menjadi produktif. Bahkan negara juga dapat memberikan lahan ataupun hunian secara gratis kepada pihak yang membutuhkan untuk menjamin terpenuhinya kebutuhan dasar individu per individu secara layak (*mar'uf*).

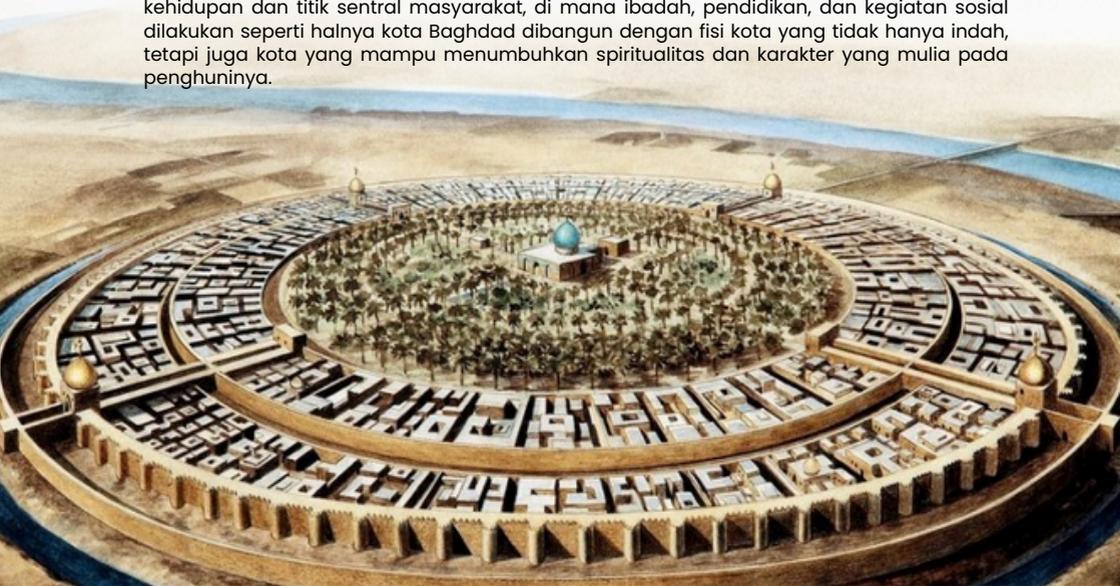
Dalam era pembangunan neoliberal kapitalistik fasilitas-fasilitas dapat dinikmati secara eksklusif hanya untuk pihak-pihak tertentu seperti kelompok masyarakat yang mampu mengakses hunian di kawasan *private city*, sehingga problem ketimpangan pemenuhan kebutuhan dasar ini semakin melebar. Banyak masyarakat lokal yang sangat sulit mengakses hunian bahkan harus menempati ruang-ruang marginal, tetapi di satu sisi terdapat kelompok masyarakat yang menjadikan hunian sebagai investasi. Bahkan kawasan eksklusif ini memiliki otorita untuk mengatur regulasi kawasannya yang tertutup aksesnya bahkan dari pemerintahan setempat, namun dapat terhubung langsung dengan dunia global. Dari perpektif geopolitik, tentu ini membahayakan keamanan negara di mana terdapat wilayah yang berdiri secara otonom di kawasan strategis negara.





Pembangunan di dalam Islam tidak melibatkan investasi asing yang justru akan membahayakan bagi negerinya. Pembangunan semata-mata diambil dari dana *baitulmal*. Dengan pengaturan yang sempurna ini, kesejahteraan bagi semua rakyat akan terjamin, dimana konsep kota ideal dalam Islam tidak hanya berfokus pada aspek fisik, namun juga pada aspek sosial dan spiritual. Sebab kota dalam pandangan Islam bukan sekadar kumpulan bangunan, melainkan sebuah ekosistem sosial yang saling mendukung dan saling melengkapi. Berikut beberapa prinsip dasar perencanaan kota dalam Islam pada masa kekhilafahan:

- **Keadilan Sosial:** Bila Pengembangan *private city* seringkali berfokus pada keuntungan ekonomi dan melahirkan *gated community*, dalam masa *daulah* Islam Kota dirancang untuk menjamin keadilan bagi seluruh penduduk, tanpa memandang status sosial, ekonomi, atau suku. Hal ini tercermin dalam pembagian tanah yang adil, akses yang sama terhadap fasilitas umum, yang mudah diakses oleh seluruh penduduk, tanpa memandang status sosial atau ekonomi serta memberikan perlindungan terhadap kelompok minoritas.
- **Keseimbangan antara Dunia dan Akhirat:** Pembangunan kota tidak hanya berorientasi pada duniawi, tetapi juga mempertimbangkan aspek spiritual. Masjid menjadi pusat kehidupan dan titik sentral masyarakat, di mana ibadah, pendidikan, dan kegiatan sosial dilakukan seperti halnya kota Baghdad dibangun dengan fisis kota yang tidak hanya indah, tetapi juga kota yang mampu menumbuhkan spiritualitas dan karakter yang mulia pada penghuninya.





DAFTAR PUSTAKA

1. Abazhah, N (2017). Sejarah Madinah; Kisah Nabi Muhammad Menata Sendi-Sendi Agama, Politik, Ekonomi, Sosial di Madinah Munawwarah. PT. Serambi Ilmu Semesta: Jakarta.
2. Anne, C.-H. (2015). Phú Mỹ Hưng and the contradictions of the urban media ecology. *The Global South*, 9(2), 60–84. <https://doi.org/10.2979/globalsouth.9.2.04>
3. Budiharjo, E. dan D. Sujarto (1999) Kota Berkelanjutan. Bandung: Penerbit Alumnus.
4. Chow, J. (2014). Jakarta Is World's Hottest Luxury Property Market. *Wall Street Journal* [cited 10 February 2016]. Available at: <http://blogs.wsj.com/scene/2014/02/12/jakarta-is-worlds-hottest-luxury-property-market/>.
5. Dewi, S.P. (2018). Gentrification and the Vulnerability of Betawi Community. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. 158 012009.
6. Diningrat, R. A. (2014). Ketergantungan kota baru Kota Harapan Indah terhadap Kota Jakarta dan wilayah sekitarnya. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 25(3), 192–212.
7. Dorleans, B. (1994). Urban planning and land speculation in Jabotabek. *Prisma*, 2, 41–61 (in Indonesian).
8. Dorleans, B. (2000). The land speculations and the city planning problems in Jakarta. Paper presented to the workshop of 'Indonesian Town Revisited.' The University of Leiden, 6–8 December.
9. Espino, N. A. (2015). *Building the inclusive city: theory and practice for confronting urban segregation*. Routledge.
10. Ferguson, B. W., & Hoffman, M. L. (1993). Land market and effect of regulation on formal sector development in urban Indonesia. *Review of Urban and Regional Development Studies*, 5, 51–73.
11. Firman, Tommy. 2014. "Land Conversion and Urban Development in the Northern Region of West Java, Indonesia." *Urban Studies* 34(7): 1027–46.
12. Firman, T. (2000). A Rural to urban land conversion in Indonesia during boom and bust periods, *land use Policy*, 17(1), 13–20. [https://doi.org/10.1016/s0264-8377\(99\)00037-x](https://doi.org/10.1016/s0264-8377(99)00037-x)
13. Firman, T. (2004). New town development in Jakarta Metropolitan Region: a perspective of spatial segregation, *Habitat International*, 28 (3), 349–368. [https://doi.org/10.1016/s0197-3975\(03\)00037-7](https://doi.org/10.1016/s0197-3975(03)00037-7)
14. Goldman, M. (2010). "Speculative Urbanism and the Making of the Next World City,"
15. Harvey, D. (2003). *The New Imperialism*. Oxford: Penerbit Oxford University Press.
16. Herlambang, S., Leitner, H., Tjung, L., Sheppard, E., & Anguelov, E. (2019). Jakarta's great land transformation: Hybrid neoliberalisation and informality. *Urban Studies*, 56(4), 627–648.
17. Hudalah, D., Winarso, H., & Woltjer, J. (2007). Peri-urbanisation in East Asia: A new challenge for planning? *International Development Planning Review*, 29(4), 503–519.
18. Hudalah, D., & Firman, T. (2012). "Beyond Property: Industrial Estates and Post-Suburban Transformation in Jakarta Metropolitan Region." *Cities* 29(1): 40–48. <http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2011.07.003>.
19. Ischak, M., Setoko, B., Nugandarum D. (2017). "Socio spatial adaptation as a resilience form of native unplanned settlement in confrontation with new planned settlement development pressure (case study: enclave native settlement in Serpong: Tangerang)". IOP Conf. Series: Earth Environ. Sci. 99. doi :10.1088/1755-1315/99/1/012009
20. Kidokoro, T., Matsuyuki, M., & Shima, N. (2022). "Neoliberalization of Urban Planning and Spatial Inequalities in Asian Megacities: Focus on Tokyo, Bangkok, Jakarta, and Mumbai." *Cities* 130(August): 103914. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103914>.



20. Leitner, H., & Sheppard, E. (2018). "From Kampung to Condos? Contested Accumulations through Displacement in Jakarta." *Environment and Planning A* 50(2): 437–56.
21. Mc Gee, T. G., & Shaharudin, I. (2016). Reimagining the "Peri-urban" in the mega-urban regions of Southeast Asia. *Balanced urban development: Options and strategies for liveable cities*, 499–516.
22. Mohammad, I., Setioko, B., & Nurgandarum, D. (2018). "Socio Spatial Adaptation as a Resilience Form of Native Unplanned Settlement in Confrontation with New Planned Settlement Development Pressure (Case Study: Enclave Native Settlement in Serpong, Tangerang)." *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* 99(1): 0–13.
23. Omar, D. (2008) *Development Strategy and Physical Characteristics of New Towns in Malaysia*. *Asian Social Science* 4 (9).
24. Percival, T., & Waley, P. (2012). Articulating intra-Asian urbanism: The production of satellite cities in Phnom Penh. *Urban Studies*, 49(13), 2873–2888. <https://www.jstor.org/stable/26144118>.
25. Permanasari, E., Hendola, F., Tarigan, S., Tafridj, I., & Aurora, F. (2024). Urban expansion in South Tangerang: Analyzing Bintaro Jaya as a private city. *Cities*, 144, 104665. DOI: 10.1016/j.cities.2023.104665.
26. Richard Kirk (2024) What Los Angeles tells us about Dracula Urbanism, *Urban Geography*, 45:4, 652-670, DOI: 10.1080/02723638.2023.2226551
27. Rukmana, D., Fahmi, F. Z., & Firman, T. (2018). *Suburbanization in Asia: A focus on Jakarta*. In *The Routledge companion to the suburbs* (pp. 110–120). Routledge.
28. Sitorus SRP. (2019). *Penataan Ruang*. Bogor: IPB Press.
29. Sutton, S. (2020). Gentrification and the increasing significance of racial transition in New York City 1970–2010. *Urban Affairs Review*, 56(1), 65–95. <https://doi.org/10.1177/1078087418771224>
30. Vigiola, G. Q. (2014). Urban Morphology and Cultural Expressions: Qualitative methods to understand the city's dynamic in a self-built area in Caracas, Venezuela. In *The Routledge Handbook of Planning Research Methods* (pp. 202–212). Routledge.
31. Wilson, D., & Wylly, E. (2022). Toward a Dracula urbanism: Smart city building in Flint and Jakarta. *Dialogues in Urban Research*, 27541258221134500. <https://doi.org/10.1177/27541258221134500>
32. Winarso, H., & Firman, T. (2002). Residential land development in Jabotabek, Indonesia: Triggering economic crisis. *Habitat International*, 26(4), 487–506.
33. Winarso, H., Hudalah, D., & Firman, T. (2015). Peri-urban transformation in the Jakarta metropolitan area. *Habitat International*, 49, 221–229. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.05.024>
34. Yuniarti, A. (2010). *Preferensi Penghuni Kawasan Kota Wisata Cibubur dan Limus Pratama Regency Terhadap Fasilitas Pendidikan*. Tesis. Program Pascasarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro: Semarang.



**DIVISI URBAN
DEPARTEMEN GEOSPASIAL DAN LOKUS STRATEGIS
INSTITUT MUSLIMAH NEGARAWAN**