



Laporan Riset Pertama RRJ

# Karet Karet Karet

Sewa dan Mobilitas Sosial  
Di Megakota  
yang Terus Berkembang



# Laporan Penelitian RRJ - Karet : Sewa dan Mobilitas Sosial Di Megakota yang Terus Berkembang

Ketika mendengar kata Kota, yang pertama-tama muncul di pikiran seseorang biasanya adalah deretan bangunan besar. Dari menara-menara kaca hingga struktur sederhana buatan tangan, menemukan tempat berteduh merupakan kebutuhan penting bagi kita semua. Akses untuk kepemilikan ruang hidup merupakan komponen fundamental bagi kehidupan sosial dan ekonomi seseorang.

Jakarta, kota berkembang terbesar di dunia, isu tentang ruang terkadang menentukan pengalaman sosial kita. Ketika transportasi publik dan infrastruktur telah begitu penuh dan jenuh, akses yang mudah ke pusat kegiatan ekonomi kota menjadi teramat penting. Penelitian kedua kami berfokus kepada ketersediaan properti dan ruang tinggal di daerah Karet, dan apa maknanya bagi kota secara keseluruhan. Dijajakan di berbagai sudut jalanan kota.





*peta lokasi penelitian karet dari google maps*

Daerah Karet ditandai dengan beberapa area hunian besar, dan lebih banyak lagi adalah ruang tinggal sewa atau disebut 'kost'. Ruang tinggal sewa atau Kost di daerah Karet sangatlah populer, bahkan beberapa penyewa telah memilih untuk tinggal disana selama beberapa tahun. Kami mengidentifikasi sebagian besar dari mereka adalah para pekerja formal dari deretan perkantoran di sepanjang koridor Sudirman dan Kuningan, yang memanfaatkan pilihan memiliki ruang tinggal yang dekat dengan tempat kerja. Selain itu, banyak juga pekerja konstruksi, pedagang informal dan pegawai pemerintahan yang tinggal di area ini. Hal ini memperlihatkan sisi unik dan menarik dari dinamika pasar properti informal yang akan kami bahas lebih lanjut dalam tulisan di bawah ini.

Dalam penelitian lapangan yang kami selenggarakan di tahun 2016 dan 2017, kami menelaah perbandingan harga sewa ruang tinggal yang ditawarkan oleh sektor formal dengan sektor informal. Dalam setiap kasus kami memilih fokus pada penyewaan ruang tinggal satu kamar. Hal kunci dalam hal ini adalah harga dan fleksibilitas, yang menentukan akses pada kesempatan untuk mampu tinggal di pusat kota.

Harga rata-rata per bulan untuk biaya kost yang ditawarkan sektor informal adalah **Rp. 1.950.000**, yang melingkupi beragam fasilitas (kamar mandi di dalam maupun bersama, listrik, dan keamanan) dibandingkan dengan Rp. 13.100.000/bulan untuk biaya sewa apartemen, yang biasanya juga menuntut pembayaran deposit untuk 1-3 bulan sewa, dan sewa minimum 6 bulan - 1 tahun, dan dalam beberapa kasus bahkan meminta semua pembayaran itu sekaligus di awal masa tinggal.

**Ketersediaan akomodasi murah di pusat kota merupakan komponen vital dari kehidupan kota para narasumber kota, yang hanya mungkin terselenggara dengan beragam pilihan yang disediakan oleh pasar properti sektor formal dan informal.**

- Dikarenakan properti formal membutuhkan investasi awal yang sangat besar, dan ditawarkan sebagai 'barang jadi', tujuan yang ingin dicapai menjadi memaksimalkan keuntungan dari ruang yang sekecil mungkin, menjadikan penawaran ini sangat kaku dalam harga dan penawaran jasa lainnya. Investor properti di sektor ini juga pada umumnya menginginkan imbal balik biaya yang cepat, agar dapat melanjutkan investasinya di tempat lain. Batasan lama sewa minimum dan deposit yang besar merupakan hal yang umum dijumpai dalam penawaran semacam ini.

- Kebutuhan akan biaya investasi awal yang minimal memberikan fleksibilitas ruang bagi penyedia Kost, untuk mengedepankan strategi bisnis jangka panjang dan berlanjut. Hal ini berarti mereka dapat lebih sensitif terhadap dinamika kebutuhan kota, melalui sedikit penyesuaian harga dan fasilitas untuk merespon kebutuhan nyata di lapangan dibandingkan dengan 'model penawaran' pasar properti dimana harga dikunci guna memenuhi target penerimaan keuntungan jangka pendek.

- Operator kost biasanya tinggal tidak jauh atau di dalam bangunan sewanya tersebut, menjadikannya lebih dapat memahami konteks dalam menentukan harga dan jasa dari ruang sewanya tersebut. Hal ini juga memungkinkan mereka untuk membangun hubungan sosial yang lebih dekat dengan para penyewanya, mengenal satu sama lain, meningkatkan kualitas pengalaman tinggal bagi penyewa, yang akan kami bahas dalam tulisan lebih lanjut.

- Meskipun memakan biaya investasi yang sangat besar, sektor properti formal sangat kaku dalam penerapan pembangunan fisik dan juga tata kelolanya jika dibandingkan dengan sektor informal, yang mampu dibangun dan tumbuh secara bertahap sesuai dengan perkembangan lingkungan perkotaan di sekitarnya.

- Dikarenakan orientasi profit yang lebih mengedepankan keberlanjutan jangka panjang daripada keuntungan sesaat, sektor informal dapat menerima penyewa jangka pendek, pembayaran yang agak terlambat dan penyesuaian-penyesuaian lainnya yang biasanya tidak dapat diterima oleh penyewa sektor formal. Signifikansi tentang hal ini akan kami bahas dalam bagian tulisan yang lebih lanjut.



Semua orang dapat mengapresiasi manfaat dari keterjangkauan harga sewa ruang tinggal, menimbulkan tambahan pendapatan bagi beragam kegiatan lainnya, namun signifikansi dari penyediaan ruang tinggal sektor informal terhadap kondisi tersebut seringkali tidak terlalu disadari.

Meskipun pasar properti merupakan komponen penting dalam perekonomian kota di seluruh dunia, namun dalam konteks pembangunan kota berkembang seperti Jakarta sangat penting untuk membedakan antara apa yang menjadi prioritas pengembang swasta dengan kebutuhan nyata warganya. Kemunculan dan perkembangan kelas menengah membutuhkan ketersediaan hunian yang modern dan berkualitas baik, namun keragaman tingkat pendapatan di kota dan juga secara nasional, menimbulkan resiko adanya eksklusi sebagian warga dari pasar properti swasta yang kurang teregulasi.

Meskipun posisi strategis ekonomi kampung merupakan tema utama penelitian kami, akses ke pusat kota dari wilayah tepian juga menarik perhatian untuk dikaji maknanya, salah satunya

# Apa

# Maknanya

# Bagi

# Jakarta ?

terhadap kehidupan pendatang baru dari beragam tingkat pendapatan. Mahalnya opsi untuk tinggal di ruang sewa formal, terkadang menyingkirkan keberadaan para pendatang yang baru saja akan memulai kehidupan bekerja di kota. Bagi mereka, membayar sejumlah besar uang di awal periode tinggal merupakan resiko yang seringkali dihindari, dikarenakan belum adanya kepastian pendapatan dari

tempat kerja, yang mungkin juga belum cocok dan permanen. Permasalahan ini memiliki dampak besar tidak hanya bagi mereka, namun juga bagi dunia usaha secara keseluruhan. Bakat, kecakapan dan inovasi dibutuhkan agar perekonomian bisa berkembang, dan jaminan atas akses kota terhadap bakat-bakat terbaik bangsa merupakan hal yang sangat penting.



kelenturan sektor informal juga memiliki dampak besar bagi pembangunan kota. Penelitian kami menemukan banyaknya pekerja konstruksi yang menyewa ruang tinggal di sektor informal daerah Karet, terkadang di bawah koordinasi langsung antara pemberi kerja dengan pemilik kost. Model bisnis Kost memungkinkan mereka (kantor konstruksi) memperbolehkan manfaat langsung berupa dekatnya ruang tinggal pekerja konstruksi dengan lokasi proyek, sehingga mengurangi komponen biaya transportasi harian pekerja serta waktu tempuh yang dibutuhkan jika tidak tersedianya ruang tinggal sewa di pusat kota oleh sektor informal (kost). Tentunya, fasilitas dan kualitas ruang sewa yang ditawarkan sektor informal jauh berbeda dengan yang ditawarkan sektor formal. Diperlukan perbaikan dan investasi, yang seringkali justru terganggu dengan kerap adanya ancaman penggusuran terhadap penyedia hunian informal, yang membuatnya enggan untuk melakukan investasi terlalu banyak untuk menghindari kerugian kalau terjadi penggusuran tersebut.

Bahkan mereka yang tidak terlibat langsung dalam jasa kost memperoleh manfaat dari keberadaan mereka. Dalam hal yang paling mendasar, keberadaan sektor informal memberikan tekanan berupa pilihan harga yang lebih murah kepada pasar formal penyediaan jasa ruang tinggal, mendorong adanya pasar yang lebih sehat dan adil bagi konsumen dan mencegah praktek monopoli pasar oleh pihak-pihak yang hanya ingin mencari keuntungan maksimal di pasar properti ini. Tidak kalah penting, kapasitas sektor informal sebagai jaring pengaman bagi mereka yang sedang mengalami kesulitan keuangan atau musibah finansial dadakan. Jika seseorang tiba-tiba terkena PHK, kecelakaan kerja atau hal lainnya, memiliki tagihan yang besar dari biaya sewa apartemen di pusat kota dapat mempersulit situasi. Dengan uang pesangon yang biasanya hanya cukup untuk membiayai tagihan apartemen selama 2-3 bulan mendatang, seseorang dapat pindah ke kost di sekitarnya agar dengan jumlah uang yang sama dapat tinggal lebih lama di pusat kota, meningkatkan peluang dia untuk menemukan lowongan pekerjaan baru dan membiayai kebutuhan keluarga di saat-saat sulit.

---

**Kajian yang lebih mendalam dan signifikan dari hubungan ini akan dieksplorasi dalam laporan lebih lanjut. Satu hal yang jelas, bahwa dalam jejaring kota, penyewa ruang tinggal informal (kost) dapat secara efektif bersaing dengan sektor formal, memberikan manfaat setara bagi beragam warga. Lalu kita bertanya; siapa yang benar-benar perlu untuk menyewa, bukan membeli, ruang tinggal di pusat kota Jakarta? Dan kenapa?**

Kami selalu menerima masukan bagi agenda riset dan kumpulan data kami. Jika kamu ingin terlibat dalam kegiatan kami, melalui pengkajian jejaring penyediaan makanan (formal maupun informal) di wilayahmu, silahkan hubungi kami.