

JAKARTA SEBAGAI “SERVICE CITY” DAN PENGARUHNYA TERHADAP PERENCANAAN TATA RUANG : PENDEKATAN SOSIAL EKONOMI

Hidayat

ABSTRACT

The Governor of Jakarta has declared that Jakarta will be built and developed to become a 'service city'. This program is in accordance with the plan of the GOI to develop Indonesia to become a "New Industrializing Country" by the year 2020. There are 5 (five) pillars to support Jakarta as service city: the center of public service, the center of trade and goods distribution, the center of finance, the center of tourism, and the center of society development.

One important aspect that should be taken into consideration is spatial planning. There should be a review whether the existing RUTR and RBWK are still in accordance with the program. There also should be a review for factors relating to the building permit (IMB) since the existing IMB has not supported the program of service city.

I. PENDAHULUAN

Jakarta adalah ibukota Negara Republik Indonesia dan juga kota metropolitan. Sebagai ibukota dari sebuah negara kepulauan terbesar di dunia dengan jumlah penduduk terbesar nomor empat di dunia, Jakarta memiliki kedudukan dan peranan yang penting baik dalam mendukung dan memperlancar penyelenggaraan pemerintah Negara Republik Indonesia maupun dalam membangun masyarakat yang sejahtera dan mencerminkan citra budaya Bangsa Indonesia.

Dengan memperhatikan kedudukan dan peranan tadi, upaya pembangunan dan pengembangan Jakarta sebagai Ibukota Indonesia perlu dilaksanakan secara selaras dan serasi dengan kedudukan dan peranan tersebut. Untuk memungkinkan Jakarta mewujudkan fungsi dan tugas tersebut maka telah dikeluarkan UU Nomor 11 Tahun 1990 yang mengatur secara khusus perihal susunan pemerintah DKI Jakarta. Hal-hal yang diatur dalam UU tersebut meliputi : kedudukan, pembagian wilayah

penyelenggaraan pemerintah, perangkat pemerintahan, dan pembiayaan.

Timbul pertanyaan menarik : **Bagaimana dan ke arah mana Jakarta sebagai Ibukota Negara mau dikembangkan ?**

Untuk menjawab pertanyaan strategis itu perlu diperhatikan beberapa acuan sebagai berikut :

1. Arahan dari Presiden kepada Gubernur DKI Jakarta Surjadi Soedirja yang terdiri dari dua butir, yakni bahwa Jakarta harus ditingkatkan setaraf dengan ibukota negara-negara maju dan bahwa Jakarta harus dihuni oleh penduduk yang sejahtera (dan bahagia).
2. Arahan dari Gubernur Surjadi tentang rumusan “vision” pengembangan Jakarta dalam periode Pelita VI (dan setelah itu) beserta rumusan “Renstra” (Rencana Strategis) untuk periode Pelita VI. Adapun rumusan vision terdiri dari 3 butir, yakni :
 - Jakarta diarahkan sebagai “Service City”—kota pelayanan atau kota jasa.

- Pembangunan di Jakarta adalah “People Centered”.
 - Manajemen Pembangunan Jakarta bersifat aspiratif, akomodatif, dan antisipatif.
3. Hasil analisis “kirka” (perkiraan dan keadaan) kawasan Asia Pasifik dalam periode PJPT II (seperti APEC dan ASEAN) -- meliputi aspek ekonomi, politik, dan hankam—yang dibuat oleh berbagai pakar baik dari dalam maupun luar negeri.
 4. Arahan GBHN 1993 tentang ekonomi Indonesia dalam periode Pelita VI.
 5. Informasi yang akurat tentang situasi & kondisi DKI Jakarta baik yang menyangkut aspek sosial ekonomi masyarakat maupun aspek fisik—pada waktu sekarang dan kecenderungan di masa depan.
 6. Sejarah perkembangan budaya dan Kota Jakarta.
 7. Kondisi fisik Jakarta yang memiliki luas lahan terbatas yakni 650 km² dan dialiri sungai sebanyak 13 buah serta wilayah Jakarta Selatan sebagai wilayah penyangga.

Berdasarkan pertimbangan di atas tidak terlalu salah kalau Jakarta sebaiknya diarahkan sebagai “Service City” (Kota Pelayanan Jasa). Alasan lain yang mendukung Jakarta untuk dijadikan sebagai kota pelayanan jasa adalah dengan belajar dari pengalaman Singapura.

Baik Jakarta maupun Singapura mempunyai luas lahan yang hampir sama yakni 650 km². Singapura baru dalam beberapa tahun terakhir ini diarahkan sebagai kota pelayanan jasa. Setelah terkena resesi ekonomi pada awal tahun 80-an Singapura mulai meningkatkan perhatiannya terhadap perkembangan sektor jasa.

Menurut hasil sebuah studi, yang dilakukan bersama oleh tiga pakar dari Universitas Singapura yakni Koh Ai Tee, Paul Johnson, dan Kau Ah Keng, terdapat tiga butir

pertimbangan mengapa Singapura harus merubah orientasinya menghadapi ekonomi dunia yang telah berubah :

Pertama, bahwa pertumbuhan ekonomi Singapura dalam tahun 70-an sampai pertengahan 80-an sebagian besar didukung oleh perkembangan cepat di bidang “jasa internasional”, seperti : jasa angkutan (laut dan udara), jasa komunikasi, jasa bank dan keuangan, jasa bisnis, dan jasa profesional lainnya.

Kedua, bahwa dari pengamatan empiris dapat ditarik kesimpulan bahwa permintaan terhadap komoditi manufaktur dalam jangka panjang menunjukkan gejala “jasa” seolah-olah tidak ada limit. Sebagai bukti angka pertumbuhan “world services trade” selama dua dasawarsa terakhir mampu melampaui “world merchandise trade” sebanyak dua kali. Oleh karena itu, kalau ingin menyerap sebagian dari pertumbuhan “world services trade” yang tinggi maka disarankan agar Singapura mulai mempersiapkan diri sebagai negara pengekspor “jasa”.

Ketiga, bahwa Singapura memiliki keunggulan kompetitif (*competitive advantage*) dalam penyediaan dan pemberian “jasa” (bisnis, ekonomi, pariwisata, dan kesehatan) sehingga dapat memainkan peranan penting di kawasan Asia Pasifik pada umumnya dan Kawasan ASEAN pada khususnya. Beberapa keunggulan Singapura adalah dalam bidang: manajemen pelabuhan udara dan laut, perencanaan kota, manajemen hotel, konsultasi kerekayasaan (*engineering*), jasa bisnis, dan pelayanan rumah sakit (*hospital care*). Hal ini dimungkinkan karena Singapura telah memiliki lokasi yang strategis, fasilitas komunikasi dan transportasi yang canggih, tradisi yang sudah lama dalam bidang perdagangan, dan tidak kalah pentingnya adalah keterampilan dan disiplin tinggi dari sumber daya manusia yang pada gilirannya mampu menggerakkan kegiatan R & D.

Jadi dalam menciptakan situasi yang mengarah kepada “win-win solution”—

baik bagi Jakarta maupun daerah Indonesia lainnya—maka sebaiknya Jakarta dapat berperan sebagai Singapuranya bagi wilayah Indonesia. Bahkan Jakarta harus dapat mengurangi sebagian dari nilai tambah yang kini jatuh ke Singapura dalam pemberian “pelayanan jasa” yang bermutu kepada sebagian masyarakat Indonesia, terutama dunia usaha swasta.

Oleh karena itu Jakarta perlu lebih mengembangkan diri dalam kegiatan sektor jasa sehingga dapat memenuhi sebagian besar permintaan jasa (bisnis) dari propinsi lainnya di Indonesia untuk meningkatkan kapasitas terpasang sektor produksi barang baik untuk keperluan ekspor maupun kepentingan pasar dalam negeri.

Jadi kalau Indonesia secara keseluruhan diarahkan menjadi negara industri “baru”—seperti dinyatakan oleh Presiden Soeharto dalam Pidato Pertanggungjawaban di depan Sidang Umum MPR tanggal 1 Maret 1993 - - maka untuk Jakarta perlu diarahkan sebagai “pusat pelayanan jasa” terutama dalam bidang ekonomi dan bisnis. Hubungan Jakarta dengan wilayah Indonesia lainnya dapat dianalogikan dengan hubungan Hongkong dengan daratan RRC. Hongkong (Jakarta) memiliki modal, pengetahuan manajemen, informasi pasar, fasilitas komunikasi, aparatur dan aparat yang berdisiplin dan produktif tinggi, masyarakat yang adaptif dengan budaya internasional. Sedangkan daratan RRC (Kepulauan Indonesia) memiliki sumber daya alam, tenaga kerja melimpah, lahan yang luas. Kombinasi “Hongkong-RRC” atau “Jakarta-daerah Indonesia lainnya” kalau dikelola dengan baik akan menjadi pusat pengembangan regional yang sangat potensial.

Tetapi kalau Jakarta (Hongkong) dikembangkan ke arah yang sama seperti propinsi-propinsi lainnya yakni dijadikan “Kota Industri” maka Jakarta (Hongkong) justru **kehilangan** keunggulan kompetitifnya dalam memberikan pelayanan jasa (ekonomi dan bisnis) ke daerah lainnya. Kalau Jakarta diarahkan sama seperti kota

Pelabuhan Surabaya atau Medan (atau Hongkong sama dengan Shanghai) maka dampaknya secara nasional adalah bahwa Indonesia akan kalah bersaing di tingkat pasar dunia.

Jadi kalau strategi pengembangan Kota Jakarta dibuat saling mengisi dan mendukung dengan propinsi lainnya maka akan terjadi sinergisme yang potensial bagi ekonomi nasional. Pemilihan strategi menuju Jakarta sebagai “Service City” kelihatannya adalah konsep yang paling tepat untuk menghadapi tantangan zaman di masa depan. Dalam upaya ini, Gubernur DKI Jakarta di bawah kepemimpinan Surjadi Soedirdja (dan dibantu oleh Bappeda DKI Jakarta) telah dengan tepat memilih strategi pengembangan kota Jakarta sebagai “Service City”. Penulis merasa beruntung dapat berperan serta dalam membuahakan konsep Jakarta sebagai kota pelayanan jasa.

II. SKENARIO EKONOMI DAN BISNIS TAHUN 2000

Para sejarawan, ahli ekonomi, dan pengamat masa depan (futurologists) telah menyatakan bahwa memasuki abad ke-21, kawasan Atlantik akan menjadi “masa lalu” sedangkan kawasan Asia-Pasifik menjadi “masa depan”. Menurut Lim dan Marty dari Asian Institute of Management yang berkedudukan di Manila, kawasan Asia Timur (meliputi Korea, Jepang, Hongkong, Taiwan, dan enam negara ASEAN) -- tidak termasuk RRC dan Vietnam -- akan berpenduduk 600 juta dan mempunyai produk domestik bruto (PDB) sebesar US \$3,2 milyar (berdasarkan harga tahun 1990).

Kalau ditambah dengan RRC dan Vietnam, maka PDB kawasan Asia Timur pada dasawarsa kedua abad ke-21 akan sebanding dengan PDB masyarakat Eropa dan NAFTA. Pada waktu itu kedua blok ekonomi Eropa dan Amerika Utara akan “bertanding” ketat melawan kawasan Asia Pasifik.

Selanjutnya, pada akhir abad ini, menurut perkiraan berbagai pakar, kelembagaan bisnis akan beroperasi tanpa batas geografis dan tanpa ikatan ideologi. Dinding pemisah konvensional akan dihapus oleh proses globalisasi dalam bidang ekonomi, teknologi, dan komunikasi.

Proses tersebut kini sedang berlangsung di daratan Eropa Barat seperti : proses unifikasi Jerman, restrukturisasi negara Balkan dan Uni Soviet, dan pembentukan Uni Eropa. Satu atau dua tahun lagi hal serupa akan terjadi di benua Amerika sebelah Utara dengan telah dibentuknya NAFTA (antara Canada, USA, dan Mexico). Bahkan, tahun ini lahir "bayi" AFTA di kawasan ASEAN. Kemudian tahun 1997, Hongkong akan menjadi bagian dari RRC.

Proses globalisasi yang kini sedang berlangsung mempunyai beberapa implikasi penting bagi dunia bisnis sbb :

Pertama, tingkat persaingan akan meningkat. Organisasi bisnis yang melihat "perubahan" masa depan sebagai suatu ancaman akan "menderita", sedangkan yang menganggapnya sebagai suatu peluang akan memperoleh "hasil". Persaingan yang semakin tajam akan mendorong kegiatan "in-house R&D". Persaingan pasar akan memaksa bisnis menghasilkan barang yang lebih bermutu dengan biaya yang lebih rendah serta pelemparan ke pasar dengan lebih cepat.

Kedua, struktur organisasi bisnis akan berubah dari yang bersifat vertikal menjadi horizontal, dan dari aliansi bisnis berdasarkan "country-based" menjadi "product-based".

Ketiga, perubahan teknologi akan mengarah ke standarisasi yang bersifat internasional, seperti standar ISO 9000.

Keempat, merger, akuisisi, dan joint venture yang pada umumnya berwawasan

jangka pendek akan diganti dengan "strategic alliances" yang berwawasan jangka panjang -- mengingat product life cycle dan rantai distribusi akan menjadi lebih pendek. Sebagai contoh, sampai tahun 1992 IBM telah melaksanakan sekitar 400 jenis aliansi. Aliansi bisnis juga akan terjadi antara perusahaan yang berskala menengah dan kecil untuk mengukir "celuk" (niche) pasar.

Kelima, barang konsumsi akan menjadi lebih "intelligent" karena diperlengkapi dengan "chip". Demikian pula, "smart card" akan menggeser "credit card".

Keenam, pelaksanaan suatu rapat bisnis dapat dilangsungkan secara mendadak di tiap penjuru dunia atau tanpa dihadiri secara fisik oleh para peserta rapat karena tersedia alat video phone, mesin fax, mesin penterjemah, dan mesin pemroses data finansial yang mampu menyarankan pemecahan bisnis alternatif.

Ketujuh, dunia bisnis akan menyerap lebih banyak strategi militer dalam strategi bisnisnya. Operation room di kantor pusat untuk menyusun dan mengambil keputusan bisnis akan menjadi penting.

III. PENGERTIAN "SERVICE CITY DAN PILAR-PILAR UTAMA

Jadi kalau Indonesia secara keseluruhan diarahkan menjadi negara industri "baru" -- seperti dinyatakan oleh Presiden Soeharto dalam Pidato Pertanggungjawaban di depan Sidang Umum MPR tanggal 1 Maret 1993 - - maka untuk Jakarta perlu diarahkan sebagai "pusat pelayanan jasa" terutama dalam bidang ekonomi dan bisnis.

Pengertian Pertama Tentang Service City, dilandasi oleh konsep ekonomi. Menurut konsep ekonomi, kegiatan ekonomi dapat diklasifikasikan menurut beberapa lapangan usaha. Di Indonesia pembagian lapangan usaha sudah dibakukan oleh BPS berdasarkan KLUI (Klasifikasi

Lapangan Usaha Indonesia) yang pada intinya semua kegiatan ekonomi dapat dikelompokkan menjadi tiga kelompok besar (agregatif), yakni Pertanian, Industri, dan Jasa. Suatu wilayah (kota) disebut sebagai "service city" kalau pembentukan PDRB terbesar disumbangkan oleh (agregatif) sektor Jasa yang meliputi kegiatan sektor-sektor : Perdagangan, Hotel, Restoran, Lembaga Keuangan, Pemerintah, Hankam, Konstruksi, Trans-portasi, Jasa Perorangan, Jasa Masyarakat, Sewa Rumah, Jasa Hiburan, dan Penyediaan Gas-Listrik-Air-Telekom-Pos.

Berdasarkan data dari KSS Jakarta, pada tahun 1990 alokasi tenaga kerja di Jakarta, yakni : Sektor Jasa (29,5%), Sektor Perdagangan dan Restoran serta Hotel (26,6%), dan Sektor Industri Pengolahan (20,5%). Sementara itu, dari tahun 1980 sampai tahun 1990 ada lima sektor ekonomi yang menunjukkan pangsa yang meningkat dalam pembentukan PDRB DKI Jakarta, yakni :

- a. Industri Pengolahan (dari 18,4% menjadi 26,4%)
- b. Listrik, Gas, Air Minum (dari 1,5% menjadi 4%)
- c. Bangunan (dari 4,6% menjadi 7,5%)
- d. Pengangkutan dan Komunikasi (dari 8,8% menjadi 10,5%)
- e. Bank (dari 12,6% menjadi 15,5%)

Mengingat PDRB Jakarta tahun 1991 hampir 70% ditentukan oleh Sektor Jasa maka berdasarkan pendekatan ekonomi, Kota Jakarta sudah dianggap memenuhi syarat untuk disebut sebagai "Service City". Bahkan proyeksi sampai tahun 2000 tetap menunjukkan sumbangan sektor Jasa di Jakarta melebihi sumbangan sektor industri dalam pembentukan PDRB. Kalau ditambahkan dengan indikator kesempatan kerja maka data tahun 1990 bagi Jakarta menunjukkan bahwa sektor Jasa tetap juga terbesar dalam penyediaan kesempatan kerja yakni sekitar 70%.

Dalam sektor Jasa, primadona penyerap tenaga kerja di Jakarta adalah sub sektor Jasa (Kemasyarakatan-Perorangan-Hiburan) sendiri yakni sebesar 30% dan sub sektor Perdagangan (termasuk Hotel dan Restoran) yakni sebesar 26%. Dilihat dari jenis pekerjaan, pada tahun 1990 ternyata hampir 60% tenaga kerja di Jakarta melakukan pekerjaan sebagai : tata usaha, usaha penjualan, dan usaha jasa. Persentase ini jauh melebihi kelompok profesional dan teknisi yakni sebesar 6%.

Pengertian Kedua Tentang Service City, dikaitkan dengan "service culture" yang (akan) ditampilkan oleh organisasi pemerintah, organisasi bisnis, dan organisasi masyarakat. Menurut pola pikir ini : apa dan berapa pun sumbangan suatu sektor ekonomi terhadap pembentukan PDRB yang penting ialah agar "manajemen pelayanan" terhadap masyarakat merupakan ciri dalam menjalankan pemerintahan (kota).

Dari dua rumusan dan pengertian tentang "service city" maka telah disimpulkan bahwa pengertian "service city" adalah **menggabungkan** kedua rumusan di atas yakni konsep (sosial) ekonomi dan konsep manajemen (mutu). Dengan demikian, ciri suatu "service city" adalah bahwa **pelayanan kepada masyarakat merupakan ciri pokok manajemen pemerintahan kota** dan bahwa **sektor jasa merupakan tulang punggung sosial ekonomi masyarakat kota**.

Untuk mendukung Jakarta sebagai "Service City" maka telah diidentifikasi **empat pilar utama**, yakni :

Pilar Utama Ke-1 : Pusat Pelayanan Masyarakat

Dengan pelayanan kepada masyarakat sebagai ciri pokok manajemen pemerintahan kota (Renstra butir ke-1) maka perlu perubahan "mental" dari aparaturnya Pemda DKI Jakarta (Renstra butir ke-2).

Untuk itu pembinaan aparatur yang didukung oleh pendanaan (Renstra butir ke-3) yang memadai menjadi syarat mutlak untuk diberi prioritas tinggi. Maksud dari pilar utama ini adalah untuk meningkatkan **citra dan wibawa** Pemda DKI Jakarta.

Implikasi dari pilar pelayanan kepada masyarakat adalah bahwa perlu ditumbuhkembangkan **komunikasi dua arah** antara Pemda dan masyarakat. Dengan cara tersebut maka akan terjadi arus informasi yang juga bersifat dua arah. Salah satu tujuan penting dari konsep "Service City" adalah agar arus informasi (dua arah) yang "bermutu dan konstruktif" dapat berlangsung dengan baik.

Pilar Utama Ke-2 : Pusat Perdagangan dan Distribusi

Kalau Jakarta akan dijadikan "service city" timbul pertanyaan : **Apa pilar utama dalam bidang ekonomi?** Dari sejak berdiri, kota (pelabuhan) Jakarta selalu diwarnai oleh kegiatan perdagangan dan distribusi. Sampai sekarang pun Jakarta, dengan Pelabuhan Laut Tanjung Priok (ditambah dengan Sunda Kelapa), dan Bandara Soekarno-Hatta, merupakan pintu gerbang perdagangan internasional dan antar pulau. Oleh karena itu, sektor perdagangan baik yang formal dan informal merupakan lahan tempat mayoritas warga Jakarta mencari sumber nafkahnya. Secara lebih detail, sektor perdagangan itu dapat dipecah lagi dalam kegiatan seperti: ekspor/impor, distribusi/agen/dealer, grosir /franchise /eceran.

Secara konseptual kegiatan perdagangan termasuk kegiatan **distribusi**. Pada gilirannya kegiatan distribusi dapat dibedakan menjadi kegiatan yang bersifat fisik (pelabuhan, terminal, alat transpor, dan sarana transportasi, gudang, jaringan komunikasi, retail outlet) dan non fisik (jaringan pemasaran, peraturan yang mengatur distribusi, dan jaringan informasi pasar). Dalam dunia bisnis zaman sekarang masih terdapat "dalil" bahwa siapa yang

menguasai "produksi" maka dia yang akan menguasai pasar. Tetapi untuk masa mendatang akan berlaku dalil "baru" yakni siapa yang menguasai "distribusi" (fisik dan non fisik) maka dia yang akan menguasai pasar.

Dalam sistem ekonomi dunia yang ditandai oleh persaingan antara blok-blok ekonomi maka penguasaan terhadap kegiatan distribusi (nasional) oleh para pelaku ekonomi Indonesia merupakan syarat mutlak. Oleh karena itu, kalau Jakarta memiliki sebuah pilar utama berupa pusat distribusi dan perdagangan maka manfaat ekonomi (dan sosial) bukan hanya akan dirasakan oleh penduduk Jakarta melainkan -- dan ini yang lebih penting -- juga oleh seluruh penduduk Indonesia. Dengan sistem dan pola distribusi dan perdagangan di Jakarta lebih efisien dan produktif maka dampaknya adalah juga mengefisienkan kegiatan distribusi dan perdagangan di seluruh wilayah Indonesia, yang pada gilirannya akan membuat barang ekspor buatan Indonesia lebih kompetitif di pasar dunia.

Untuk menjalankan pilar utama kedua yakni sebagai pusat distribusi dan perdagangan maka peranan pelabuhan Tanjung Priok (dan Sunda Kelapa) akan menjadi sangat strategis. Seorang tokoh perkapalan nasional yakni Soedarpo Sastrosatomo (Soedarpo Group) telah berulang kali mengingatkan pentingnya peranan Tanjung Priok dalam perekonomian nasional Indonesia. Mengingat lokasi Tanjung Priok ada di wilayah **Jakarta Utara** maka pengembangan Tanjung Priok harus pula didukung oleh pola pengembangan wilayah Jakarta Utara pada umumnya dan pola pengembangan pantai utara pada khususnya.

Selain itu, Jakarta Utara juga dikenal sebagai wilayah yang memiliki **Pusat Perdagangan Grosir** terbesar di Indonesia (di Mangga Dua), khususnya bagi barang-barang "consumer non-durable" (pakaian,

bahan dari kulit, dan elektronik). Selanjutnya, masih ada satu asset lagi di Jakarta Utara yang tidak dimiliki oleh wilayah lainnya, yakni kawasan pantai utara yang panjangnya sekitar 32 km. Kalau diperlukan, asset tersebut dapat dimanfaatkan untuk menambah supply lahan yang kian terbatas jumlahnya di Jakarta yakni melalui "reklamasi". Menurut hasil penelitian dari Suku Dinas Tata Kota Jakarta Utara, reklamasi di daerah pantai utara dapat mencapai luas sekitar 3000 Ha yang diperkirakan jauh lebih murah dari pada mengosongkan daerah daratan.

Dengan mengembangkan pilar utama distribusi dan perdagangan maka ada manfaat ekonomi (dan sosial) lainnya yakni mempromosikan Jakarta sebagai **Pusat Belanja** bagi kawasan Asia Tenggara.

Pilar Utama Ke-3 : Pusat Keuangan

Dari uraian terdahulu sudah dapat disimpulkan bahwa Jakarta sudah memenuhi beberapa syarat untuk dijadikan sebagai "service city". Secara konseptual, kegiatan jasa dapat dikelompokkan menjadi dua. **Pertama**, sub sektor Jasa yang relatif "banyak" memerlukan "hard-ware". Contoh, sub-sektor bisnis retail memerlukan retail outlet dan gudang yang pada gilirannya memerlukan "space". **Kedua**, sub sektor Jasa yang relatif "kurang" memerlukan "hard-ware". Contoh, lembaga keuangan.

Menurut Dahlan Sutalaksana (dari Bank Indonesia), dalam 10 tahun mendatang kalau Jakarta akan dijadikan service city maka perlu dikembangkan pilar utama ekonomi yang kedua yakni sebagai **Pusat Keuangan**, terutama yang berbentuk bank. Konsep Dahlan adalah bahwa pembangunan lembaga keuangan di Indonesia selama 10 tahun mendatang adalah untuk **kepentingan dalam negeri** dan disarankan agar jangan terlalu berambisi untuk menyaingi Singapura atau Hongkong. Dengan hadirnya berbagai kantor pusat lembaga

keuangan di Jakarta maka dengan adanya "surplus value" dapat dimanfaatkan sebagai sumber pembiayaan pembangunan daerah luar Jakarta. Dengan demikian, konsep Jakarta sebagai Service City bukan hanya untuk kepentingan Jakarta tetapi -- yang lebih penting -- adalah untuk kepentingan nasional.

Dengan peranan lembaga bank yang cukup dominan, Jakarta juga memiliki **Pasar Modal** yakni sebuah sarana bagi dunia usaha untuk mencari "dana murah". Kehadiran lembaga pasar modal tersebut tentu sangat menguntungkan bagi perkembangan dunia usaha Indonesia. Banyak pakar berpendapat bahwa kalau Jakarta akan dijadikan sebagai "Service City", hal ini mempunyai implikasi bahwa peranan dunia swasta harus cukup tinggi.

Dahlan juga menyinggung soal lokasi lembaga keuangan. Kini, lokasi terlalu terkonsentrasi di sepanjang dan sekitar jalan Thamrin. Hal ini mungkin disebabkan lokasi Bank Indonesia ada di daerah tersebut. Dengan adanya kemajuan alat komunikasi yang canggih maka sebaiknya **lokasi lembaga keuangan disebar** menurut kelima wilayah Jakarta. Dengan demikian, dapat mengatasi salah satu faktor penyebab kemacetan lalu lintas di Jakarta -- di sepanjang Jalan Thamrin dan Sudirman.

Dengan berkembangnya lembaga keuangan di Jakarta maka dengan sendirinya diperlukan tenaga yang trampil yang bersifat "White collar". Untuk mencetak tenaga kerja semacam itu maka dengan sendirinya diperlukan lembaga pendidikan yang memadai. Kota Jasa juga mendorong pendirian lembaga pendidikan dan pelatihan. Dengan kurang dikembangkannya kegiatan industri maka arus urbanisasi tenaga kerja tak terampil yang bersifat "blue collar" dapat ditekan. Urbanisasi masih akan tetap terjadi tetapi para migran "baru" ini telah memiliki keterampilan tinggi dan juga punya pengalaman kerja. Kalau kebutuhan

tenaga kerja terampil di lembaga keuangan tidak terpenuhi dari dalam negeri maka kekosongan (sementara) itu akan diisi oleh tenaga asing.

Pilar Utama Ke-4 : Pusat Pariwisata

Sebagai Ibukota Negara maka Jakarta, dengan memiliki berbagai sarana bersejarah dan rekreasi serta hiburan, adalah sangat potensial untuk dijadikan tujuan wisata untuk kawasan Asia Pasifik. Di kawasan ini setiap tahunnya ada sekitar 27 juta wisatawan berlanglang buana. Sampai akhir 1992 baru tiga juta wisman yang sempat berkunjung ke Indonesia dan direncanakan pada tahun 2000 akan datang sekitar 10 juta wisman ke Indonesia. Kalau Jakarta dikembangkan sebagai pusat kepariwisataan yang bertaraf dunia maka dengan sendirinya **Kepariwisataan** dapat dijadikan pilar utama keempat dalam mendukung Jakarta sebagai "Service City".

Berdasarkan pengalaman negara "pariwisata" yang telah maju ternyata kegiatan industri pariwisata pada umumnya banyak melibatkan dunia usaha skala menengah dan kecil -- bahkan juga rumah tangga. Dengan demikian **tercipta jalur pemerataan** dalam bidang usaha. Salah satu negara yang dianggap berhasil mengembangkan industri pariwisata adalah **Spainyol**. Dengan penduduk hanya 35 juta negara tersebut mampu menarik 50 juta wisman setiap tahunnya. Perlu diperhatikan bahwa kalau kegiatan pariwisata menjadi pilar utama ke-4 maka diperkirakan kegiatan pariwisata di Jakarta pada khususnya dan Indonesia pada umumnya akan berkembang pesat sehingga akan mempunyai dampak meningkatkan kebutuhan terhadap berbagai prasarana dan sarana industri pariwisata.

Kalau pilar utama ke-1 berkaitan dengan bidang kelembagaan politik yakni aparat dan aparatur pemerintah daerah DKI Jakarta maka pilar utama ke-2 dan ke-3 menyangkut bidang ekonomi dan bisnis.

Untuk melengkapi konsep Jakarta sebagai kota jasa maka perlu dirumuskan pilar utama yang berkaitan dengan bidang sosial dan kemasyarakatan. Nah, pilar utama ke-4 merupakan pilar yang menyentuh baik bidang ekonomi dan bidang sosial karena kegiatan pariwisata banyak meliputi kehidupan manusai berpenghasilan rendah dan juga melestarikan budaya bangsa. Sebagai pilar utama yang ke-5 --last but not least -- adalah yang berhubungan dengan bidang pembangunan masyarakat.

IV. IMPLIKASI SPASIAL JAKARTA SEBAGAI "SERVICE CITY"

4.1 Konsep "Service City" dan Pola Distribusi

Dalam perputaran roda perekonomian ada tiga kegiatan pokok (ekonomi) yang saling menunjang dan kait-mengkait yakni : **produksi, konsumsi, dan distribusi**. Dalam menjalankan seluruh atau sebagian dari ketiga kegiatan itu perlu diperhatikan hal-hal seperti terdapat dalam rumusan pertanyaan ini : **What - When - Where - How - For Whom - How Much ?**

Mengembangkan pilar ekonomi distribusi dan perdagangan berarti perlu meninjau kembali "kriteria peruntukan" yang kini berlaku berdasarkan RUTR 1985-2005 dan RBWK. Dengan tersusunnya pola distribusi dan perdagangan yang efisien dan produktif maka dengan sendirinya akan ada pengaruh terhadap aspek spasial. Secara konseptual hubungan antara pilar distribusi (perdagangan) dengan aspek spasial dapat dijelaskan sebagai berikut.

Pada hakekatnya kegiatan distribusi berkaitan dengan arus barang dan fungsi pokoknya adalah menjembatani antara sentra produksi dan konsumen. Oleh karena itu dalam menyusun peta lokasi kegiatan ekonomi (kota) yang berkaitan dengan distribusi dan perdagangan perlu diperhatikan adanya titik temu antara "arus barang" dan "arus konsumen". Tanpa

memperhatikan kedua arus tersebut dapat menimbulkan "pola semrawut"

Pembahasan akan dimulai dengan aspek-aspek yang menyangkut arus barang. Menurut teori tentang lokasi (*location theory*), dikenal tiga kriteria lokasi yakni : dekat dengan sumber bahan baku (*resource based*), dekat dengan pasar (*market based*), dan footloose (*lokasi lebih fleksibel tetapi dekat dengan jalan utama*). Ketiga kriteria di atas pada umumnya berhubungan dengan kegiatan ekonomi yang termasuk pengolahan sumber daya alam atau bahan baku (pertanian dan industri) untuk menghasilkan barang. Dalam kenyataannya untuk mengimplementasikan kegiatan ekonomi itu perlu dukungan lahan dan air yang sering kali harus disediakan dalam jumlah yang besar/luas. Dilihat dari segi arus barang ada dua aspek yang perlu diperhatikan yakni tempat barang disimpan/diproduksi dan tempat barang dijual.

Pertama : tempat barang dibuat atau disimpan. Di Jakarta ada tiga tempat yakni :

- a. Sentra produksi (pabrik, tambak, kebun)
- b. Terminal, yakni pelabuhan laut Tanjung Priok dan Sunda Kelapa, Bandara Soekarno-Hatta, Stasiun Kereta Api (Jatinegara-Manggarai-Gambir-Kota), Terminal bus dan truk
- c. Gudang.

Jadi perlu menghubungkan ketiga simpul kegiatan ekonomi tersebut yang tentunya memerlukan penataan spasial yakni : lokasi usaha dan prasarana & sarana angkutan barang.

Perlu diperhatikan bahwa akhir-akhir ini telah dikembangkan pula kriteria lokasi yang berkaitan dengan kegiatan ekonomi yang termasuk "Jasa". Jenis usaha semacam ini tidak banyak memerlukan lahan atau air dalam jumlah besar. Sifatnya hampir sama dengan jenis usaha "foot loose". Tetapi kalau usaha "foot loose" (industri) sering dikaitkan dengan terseadinya tenaga kerja murah --seperti industri

yang bermigrasi dari satu negara ke lain negara (tekstil, garment, sepatu, sepeda roda dua, rambut, mainan anak) --sedangkan "footloose" jasa justru berhubungan dengan tenaga kerja yang berketerampilan tinggi dan relatif mahal. Contohnya pembuatan program (software) komputer, desain pakaian, pekerjaan arsitek, dan pengetesan laboratorium. Sifat lain dari jenis usaha ini adalah tidak banyak memerlukan lahan. Dengan demikian, kriteria yang keempat dari teori lokasi adalah dekat dengan sumber **brain power**.

Kedua : tempat barang dijual. Tujuan dari arus barang adalah mendekati konsumen. Jaringan distribusi yang paling dekat dengan konsumen adalah retail outlet yang lokasinya di Jakarta ada di :

- a. Pusat atau perbelanjaan (shopping centers dan pasar tradisional)
- b. Shopping Streets (seperti Jalan Pasar Baru)
- c. Tempat permukiman (neighbourhood stores), dan tidak kalah pentingnya,
- d. Kaki lima.

Sebelum sampai ke retail outlet, maka arus barang itu akan masuk ke distributor kemudian ke whole-saler (grosir) dan setelah itu baru ke retail-outlet. Sama halnya dengan aspek pertama tadi maka perlu dipikirkan bagaimana menghubungkan berbagai simpul kegiatan ekonomi yang bertalian dengan tempat jual barang. Maka diperlukan penataan spasial tentang : lokasi dan prasarana & sarana angkutan barang. Dalam kegiatan menjual barang selain diperlukan unsur lokasi (*space*) juga diperlukan waktu berjualan yang sesuai dengan pola dan waktu belanja para konsumen. Unsur waktu ini tidak terlalu kentara dalam mengatur arus barang yang berkaitan dengan tempat simpan/produksi barang.

Kini pembahasan beralih ke arus konsumen. Perlu diketahui bahwa konsumen itu ada yang bermukim di : Jakarta, propinsi

lain, dan luar negeri. Di Jakarta konsentrasi konsumen ada di :

- a. Daerah permukiman (termasuk apartemen dan kondominium)
- b. Perkantoran
- c. Sekolah
- d. Hotel (meskipun sementara)
- e. Terminal bus dan kereta api.

Seperti telah dikemukakan di atas bahwa selain unsur lokasi maka unsur waktu juga ikut menentukan pola belanja konsumen.

Jadi tugas bagian tata kota adalah bagaimana menghubungkan kedua arus tadi untuk dijadikan sebuah jaringan lokasi kegiatan ekonomi yang kemudian akan dipakai sebagai dasar menyusun sebuah pola distribusi dan perdagangan eceran bagi DKI Jakarta. Dengan adanya keterkaitan antara lokasi jaringan arus barang di satu pihak dan jaringan arus konsumen di lain pihak maka barulah Jakarta memiliki pilar utama dalam bidang distribusi dan perdagangan. Dampak dari pelaksanaan pilar utama ke-2 ini adalah bahwa tingkat efisiensi dan produktivitas dalam kegiatan distribusi dan perdagangan akan meningkat baik di Jakarta maupun secara nasional. Situasi ini tentu akan menguntungkan para konsumen seluruh Indonesia.

Sebuah kota yang dikembangkan berdasarkan konsep Service City tidak berarti bahwa kesejahteraan rakyatnya akan menurun. Bisnis jasa dapat juga berskala besar. Untuk mendapatkan gambaran tentang kegiatan prospektif apa saja yang termasuk pilar utama distribusi (dan perdagangan) dan pilar utama keuangan serta kegiatan sektor jasa lainnya maka penulis akan mengelompokkan ke dalam delapan kategori seperti yang dipakai oleh majalah bisnis terkemuka tingkat dunia yakni Fortune 500 (500 perusahaan terbesar di dunia).

Untuk memudahkan pemahaman tentang kegiatan tersebut maka penulis akan mengambil contoh beberapa nama perusahaan raksasa dari berbagai negara untuk

tiap kategori yang masuk daftar Fortune 500 untuk tahun 1992 seperti tertera di bawah :

- a. **Bisnis Jasa Aneka Jenis.** Meliputi trading (Marubeni, Hyundai, Thyssen, Lornho, SHV); telecom (AT&T, Nippon TT); commodity sales (Cargill); energy (RWE); construction (CIE, Taisei); engineering & construction (Kajima, Obayashi, Bouyges); fuels (Enron); whole sale (Fleming, Kooperativa Forbundet, Franz Haniel, Sysco); entertainment (Time Warner); oil marketing (Kyodo Oil); transportaion (Nittetsu Shhoji, Canadian Pasific); advertising (Dentsu); food (George Weston, Kesko); hotel (Marriot, Ladbroke); homebuilder (Sekisui House); waste disposal (Waste Management); computing (Electronic Data Systems); leisure (Bass); natural gas (Pasific Enterprises); distribution (Pinault, Booker); theme parks (Walt Disney); engineering (Schlumberger); hospital (Humana); broadcasting (Capital Cities/ABC); truck rental (Ryder System); casualty insurance (American Financial); information services (Dun & Bradstreet).
- b. **Bank Komersial.** Contohnya adalah : Dai-ichi Kangyo, Sanwa, Credit Lyonnais, Deutsche Bank, Barclays, ABN Amro, Citicorp, Hongkong & Shanghai, dan Westpac.
- c. **Lembaga Keuangan Aneka Jenis.** Contohnya adalah : ING Group, Amex, Salomon, Merrill Lynch, Cigna, Nomura Securities, ITT, BAT Industries, dan Daiwa Securities.
- e. **Lembaga Tabungan.** Contohnya adalah : Abbey National, La Caixa, Raiffeisenbanken, Homefed, dan BHW Holding.
- f. **Bisnis Life-Insurance.** Contohnya adalah : Nippon Life, Prudential of America, Allianz, Standard Life, dan CNP.
- g. **Bisnis Eceran.** Contohnya adalah : Sears Roebuck, Wall-Mart, Kmart, Tengelmann, Ito-Yokado, Daiei,

Carrefour, Safeway, Coles Myer, Migros, Mark & Spencer, Otto Versand, dan McDonald's.

- h. **Bisnis Transportasi.** Contohnya adalah : SNCF, United Parcel Service, Deutsche Bundesbahn, East Japan Railway, Nippon Express, Air France, British Airways, Federal Express, SAS, Alitalia, Swissair, dan KLM.
- i. **Utilities.** Contohnya adalah : Stet, British Gas, Bell Canada, Taipower, PTT Nederland, dan Electrabel.

Membuat Jakarta sebagai service city mempunyai implikasi berkurangnya kegiatan industri di masa depan terutama yang banyak menyerap tenaga kerja tidak terampil. Akibatnya, arus urbanisasi tenaga kerja murah ke Jakarta akan berkurang tetapi jenis migran baru berupa white collar yang berketerampilan tinggi akan masuk Jakarta. Dengan adanya pertukaran arus migrasi masuk dan keluar itu maka dengan sendirinya akan mempunyai pengaruh menaikkan rata-rata tingkat pendidikan angkatan kerja Jakarta. Keadaan tersebut akan merangsang para investor untuk memanfaatkan tersedianya human brain untuk dimanfaatkan dalam berbagai kegiatan ekonomi seperti R & D (termasuk yang berpola reserve engineering), bisnis rekayasa, dan science park (a la Silicon Valley)

4.2 Konsep Service City dan Alokasi Investasi Industri

Kalau Jakarta ingin dikembangkan sebagai service city maka perlu diperhatikan JENIS INVESTASI yang diizinkan masuk ke Jakarta. Selama periode berlakunya Pola Induk DKI Jakarta 1965-1985 hampir semua jenis investasi diizinkan masuk ke Jakarta dengan catatan yang memakai fasilitas harus mendapatkan persetujuan dari BKPM atau BKPMD DKI Jakarta sedangkan yang tanpa fasilitas memenuhi ketentuan yang diatur dalam BRO 1933. Pada umumnya investasi klasifikasi PMA dan PMDN yang masuk ke Jakarta

termasuk dalam sektor industri. Sampai dengan akhir 1991, profil investasi yang menggunakan fasilitas adalah sebagai berikut.

Pertama, dalam kategori PMA hampir 60% dari seluruh nilai investasi yang masuk Jakarta bergerak di sektor industri dengan jumlah proyek sebanyak 282 buah (atau 50% dari seluruh proyek PMA). Di urutan kedua dan ketiga dalam hal nilai investasi adalah perkantoran/real estate (21%) dan perhotelan (11%). Secara lebih rinci jenis investasi terbanyak ada di industri barang logam (30%) kemudian disusul oleh perkantoran (19%), perhotelan (10%), dan industri kimia (9%).

Kedua, dalam kategori PMDN ternyata penyebaran antara sub sektor tidak setimpang seperti di PMA. Dalam nilai investasi, sampai akhir tahun 1991, sektor industri juga yang dominan yakni 37% dengan jumlah proyek sebanyak 62%. Berbeda dengan PMA, di tempat kedua diduduki oleh sektor jasa (25%). Kemudian di urutan ketiga dan keempat adalah perkantoran/real estate (16%) dan perhotelan (14%). Secara lebih rinci jenis investasi yang terbesar ada di sub sektor perhotelan (14%), kemudian disusul oleh perkantoran (13%), industri barang logam (12%), jasa (12%), dan angkutan (12%).

Dua faktor produksi yang menjadi daya tarik para investor adalah tersedianya : jumlah tenaga kerja murah dan luas lahan industri yang sesuai dengan kebutuhan. Perihal tenaga kerja kalau soal penyediaannya tidak menjadi masalah karena di luar Jakarta faktor produksi itu berlimpah. Tetapi bagi Pemda DKI Jakarta kehadiran migran (pencari kerja) berketerampilan rendah dalam jumlah yang relatif besar tentu menimbulkan masalah permukiman dan fasilitas penunjangnya. Sedangkan perihal lahan, mengingat luas Jakarta tidak begitu besar (dibandingkan dengan jumlah penduduk) dan setengahnya diperuntukan bagi daerah permukiman maka kebutuhan

para investor terhadap lahan hanya dapat terpenuhi sebagian. Menurut RUTR 1985-2005 kebutuhan akan lahan yang akan digunakan oleh kegiatan industri akan meningkat dari 2.442 Ha pada tahun 1980 menjadi 5.264 dalam tahun 2005. Sedangkan kebutuhan lahan untuk pembangunan perumahan, fasilitas umum, prasarana, dan kebutuhan lainnya sampai tahun 2005 akan meningkat 600 Ha per tahunnya.

Dalam situasi semacam ini, secara teoritis, ada tiga kemungkinan pilihan yang dapat diambil oleh calon investor. **Pertama**, membeli lahan dan bangunan yang ada di atasnya dengan imbalan (dana) yang tentu besar. Selain mahal, masih ada masalah lain yakni belum tentu sesuai dengan rencana peruntukan yang digariskan dalam RUTR 1985-2005 dan RBWK. **Kedua**, mencari lokasi di luar Jakarta. Tetapi kalau fasilitas yang diperlukan belum tersedia maka calon investor enggan memilih lokasi di luar Jakarta. **Ketiga**, mencoba melakukan "deal" dengan (pejabat) Pemda baik yang "legal" maupun yang "terselubung".

Perihal pilihan yang ketiga itu, meskipun aspek peruntukan dan IMB sudah digariskan dalam RUTR dan RBWK tetapi melalui mekanisme yang disebut "evaluasi RBWK" ternyata dimungkinkan diadakan "koreksi" terhadap RBWK yang tentunya disesuaikan dengan keinginan calon investor. Misalnya, mengurangi luas daerah hijau atau merubah sama sekali peruntukannya.

Untuk mengatasi keterbatasan lahan maka RUTR 1985-2005 telah menggariskan kebijaksanaan untuk **membatasi** pertumbuhan industri berskala besar dan menengah di wilayah Jakarta. Landasan pemikiran untuk membatasi kegiatan industri di Jakarta selain faktor keterbatasan lahan juga dikaitkan dengan kenyataan bahwa Jakarta juga dihadapkan pada keterbatasan "air" dan faktor "lingkungan".

Dihadapkan kepada kecenderungan di atas maka kalau Jakarta tetap akan diteruskan sebagai kota industri maka sudah dapat diduga bahwa di kemudian hari akan terjadi masalah lingkungan yang cukup berat. Oleh karena itu logis sekali kalau kegiatan industri baru diarahkan ke luar Jakarta tetapi dengan lokasi pengendalian operasionalnya tetap di Jakarta seperti untuk keperluan kantor pusat, kegiatan R&D, dan pemasaran. Bahkan ada manfaatnya untuk menyusun rencana relokasi industri yang sudah ada di Jakarta untuk berangsur-angsur dipindahkan ke luar Jakarta. Dengan demikian daerah lain akan merasakan manfaat (termasuk win-win solution) akibat Jakarta diarahkan sebagai kota pelayanan.

Apakah pembatasan lokasi industri di Jakarta akan mempunyai dampak negatif terhadap hasrat investasi asal luar negeri ? Dengan tersedianya berbagai lokasi kawasan industri sepanjang koridor Bekasi-Cikampek maka pembatasan izin kegiatan industri di Jakarta tidak akan mempunyai pengaruh negatif terhadap minat investor (asing) untuk menanamkan modalnya di Indonesia. Bahkan dengan memilih lokasi di luar Jakarta para investor akan merasa manfaatnya dalam jangka panjang pada saat mereka akan melakukan ekspansi usaha.

Berbeda dengan investor yang sudah berlokasi di Jakarta maka prospek ekspansi di Jakarta kelihatannya tipis sekali. Berarti mereka terpaksa harus merelokasi usahanya ke luar Jakarta di kemudian hari. Mengapa tidak sekarang saja mumpung harga lahan di luar Jakarta masih relatif rendah.

4.3 Konsep Service City dan Pasar Kerja

Beralihnya kegiatan industri "baru" ke luar Jakarta akan mempunyai dampak ganda. Bagi Pemda luar Jakarta masuknya investasi skala besar ke daerahnya akan memecahkan sebagian dari ketimpangan pasar kerja setempat. Kemudian hasil PAD

(Penerimaan Asli Daerah) melalui retribusi akan meningkat. Bagi pemilik lahan di sekitar kawasan industri nilainya akan meningkat. Mengingat pemilik lahan itu terdiri dari golongan petani maka peluang untuk memperoleh kredit dari bank akan semakin besar. Dengan demikian timbul prospek untuk membuka usaha "baru" atau memperluas usaha yang sudah berjalan.

Selanjutnya, bagi Jakarta pengaruhnya adalah mengurangi hasrat para pencari kerja yang berasal dari daerah lain untuk mengadu nasib di ibukota. Bahkan ada kemungkinan besar mereka memilih bekerja di daerah industri baru. Hasrat yang sama mungkin juga menular ke tenaga kerja industri yang kini sudah bekerja di Jakarta. Di tempat baru itu biasanya tenaga kerja yang sudah berpengalaman kerja akan memperoleh upah yang lebih tinggi dari di Jakarta. Setidak-tidaknya upah riilnya akan naik karena biaya hidup di luar Jakarta jauh lebih rendah.

Dalam konteks Jakarta sebagai Kota Pelayanan sudah diperkirakan bahwa perkembangan kegiatan industri besar di Jakarta akan mengalami penurunan tetapi jangan dilupakan bahwa perkembangan kegiatan jasa skala menengah dan besar mempunyai prospek yang baik. Perubahan komposisi tenaga kerja yang tadinya didominasi kelompok "blue collar" kelak akan diganti oleh dominasi "white collar" yang pada umumnya memiliki "spending power" yang lebih besar. Dalam tahap transisi kemungkinan besar banyak tenaga kerja kelas profesional dari luar negeri akan mengisi kekosongan beberapa jabatan. Hal ini akan merangsang tumbuhnya berbagai lembaga pendidikan dan pelatihan yang mampu memberikan keterampilan yang langka tetapi sangat diperlukan oleh dunia bisnis. Dengan memiliki keterampilan "baru" itu maka diharapkan akan mendatangkan imbalan penghasilan. Jadi rata-rata spending power akan meningkat lagi yang menurut hukum ekonomi akan segera diikuti oleh kenaikan biaya hidup.

Selanjutnya, pada tahap pendapatan keluarga dan biaya hidup yang telah meningkat maka akan berlaku baik hukum ekonomi maupun hukum Maslow (tentang hirarki kebutuhan yang terus meningkat). Bagi keluarga yang mau menetap di Jakarta, kalau tidak memiliki pendapatan yang jauh di atas KHM (Kebutuhan Hidup Minimum), terpaksa harus pindah ke daerah permukiman di sekitar Botabek. Selama prasarana dan sarana angkutan darat dan kereta api cukup baik maka hal tersebut TIDAK akan menjadi suatu masalah.

Khusus bagi anggota komunitas kumuh yang imbalan upahnya masih di bawah standar KFM maka logis sekali kalau mereka akan mencari peluang kerja di luar Jakarta. Dengan terjadinya arus migrasi balik (*reserved migration*) bagi kelompok tenaga kerja berketerampilan rendah maka jumlah komunitas kumuh akan cepat berkurang.

Perlu dicatat bahwa skenario tersebut dapat terwujud kalau frekuensi angkutan dalam kota dan antar kota dapat ditingkatkan. Sekarang saja diperkirakan ada sekitar 1,5 juta tenaga kerja yang berulang alik setiap hari (*daily commuters*) dari Botabek-Jakarta. Jadi investasi dalam transportasi mutlak ditingkatkan.

Bagaimana dampaknya terhadap pemerataan? Menurut hasil penelitian empiris di beberapa negara ternyata ketimpangan pendapatan dalam suatu masyarakat (kota) industri jauh lebih tinggi dari yang terdapat dalam masyarakat (kota) jasa. Dengan berkurangnya ketimpangan pendapatan di Jakarta dan dengan terkonsentrasinya "buruh kasar" di luar Jakarta maka secara politis Jakarta akan juga berkurang "potensi" terjadinya pergolakan buruh.

Dalam konteks Jakarta sebagai "Service City" maka akan terjadi perubahan kegiatan ekonomi yang berorientasi ke jasa. Dampaknya ialah akan meningkatkan nilai tambah bagi warga Jakarta. Kemudian

akan meningkatkan aneka jenis kegiatan ekonomi sehingga ekonomi Jakarta bekerja 24 jam sehari secara non stop --disebut sebagai ekonomi 24 jam. Hal ini dapat terjadi karena kebutuhan manusia memang harus dipenuhi terus-menerus selama 24 jam, seperti pelayanan : hankam, listrik, telekomunikasi, convenience store, rumah sakit, apotik, taksi, tempat makan, siaran radio, entertainment. Keadaan semacam ini tidak mungkin dapat terjadi dalam kota industri karena kegiatan industri akan mengganggu pada jam-jam tertentu.

Dengan manusia yang haus informasi maka akan muncul berbagai sekolah malam untuk menunjang karier kerja. Kombinasi bekerja dan pengembangan diri akan menjadi ciri tenaga kerja Jakarta. Akibatnya, Jakarta dapat menjadi pemasok tenaga kerja terampil untuk daerah lainnya di Indonesia. Dampak dari ekonomi 24 jam adalah mampu mengoptimalkan penggunaan dan manajemen waktu dan ruang. Untuk menangani ekonomi 24 jam tentu memerlukan penyesuaian baik yang menyangkut segi aparatur.

4.4 Konsep Service City dan Pusat Keuangan

Sejak pemerintah pada tahun 1983 menjalankan kebijaksanaan deregulasi di bidang perbankan maka Jakarta semakin berperan sebagai pusat keuangan untuk seluruh wilayah Indonesia terutama sejak dikeluarkan kebijaksanaan Pakto tahun 1988.

Dengan Jakarta dijadikan pusat keuangan -- sebagai pilar ke-3 dalam model Service City -- maka Jakarta akan sangat berperan dalam menghadapi era AFTA. Seperti halnya yang terjadi di Eropa Barat maka salah satu dampak besar dari pembentukan blok ekonomi PBE (Pasar Bersama Eropa) adalah terjadinya "trade creation" dan "trade diversion" yang telah memaksa para perumus kebijaksanaan ekonomi dan perdagangan di tingkat makro dan para

pelaku ekonomi di tingkat mikro -- didukung oleh para bankersnya -- untuk selalu siap dan sigap terhadap perubahan yang terjadi di lapangan.

Dalam era AFTA, dunia perbankan Indonesia diminta dapat mendukung dunia bisnis dalam memanfaatkan berbagai peluang bisnis yang timbul di pasar internasional terutama yang berskala menengah dan kecil. Perlu disadari bahwa selama lima tahun terakhir ini para pengusaha skala menengah (dan kecil) telah memperlihatkan kemampuannya untuk menerobos pasar internasional dengan menawarkan berbagai item industri barang jadi: tekstil, garment, sepatu, alat elek-tronik, dan furniture. Pada tahun 1991 kelompok industri barang tersebut telah memberikan kontribusi kurang lebih 75% (diluar kayu lapis dan olahannya) terhadap total ekspor barang jadi.

Secara lebih spektakuler adalah meningkatnya penghasilan devisa ekspor non migas yang pada tahun 1981 baru mencapai 4 milyar dollar dan tahun 1992 mencapai 22 milyar dollar, jauh meningkatkan hasil ekspor migas. Kenaikan hebat oleh dunia usaha ini justru terjadi dalam situasi dunia sedang tidak menentu dan tingkat bunga bank relatif tinggi. Jadi kegiatan usaha di sektor ekspor non migas ini perlu terus dikembangkan dengan tentunya bantuan dari sektor keuangan.

Dihadapkan kepada peta bisnis yang telah berubah secara radikal di luar negeri maka pengusaha Indonesia harus dapat menyesuaikan diri dengan tuntutan zaman. Mengingat ekonomi makro Indonesia di masa depan masih memerlukan dana investasi yang besar untuk mempertahankan momentum pembangunan yang kini sedang berjalan dan juga untuk menyerap tenaga kerja yang tiap tahunnya akan masuk pasar kerja dalam jumlah yang cukup besar (2,3 juta) maka untuk memperoleh dana tersebut ada dua cara yang dapat ditempuh.

Pertama, meningkatkan ekspor. Akibatnya, lebih banyak perusahaan Indonesia yang akan terjun dalam kegiatan perdagangan luar negeri. Mengingat pasar dunia sangat kompetitif maka diperlukan keterampilan yang memadai dalam negosiasi dengan mitra dagang. **Kedua**, arus PMA (patungan) tetap diperlukan sebagai pelengkap pembangunan. Kalau dulu investor asing yang datang ke Indonesia maka di masa depan investor Indonesia yang harus mencari mitranya di luar negeri.

4.5 Aparatur Pemda DKI Jakarta

Pengembangan Jakarta sebagai Service City mempunyai arti bahwa manajemen pemerintahan Pemda DKI Jakarta akan berorientasi kepada manajemen pelayanan mutu pada masyarakat -- budaya pelayanan. Dengan perkataan lain, semua aparatur dan lapisan Pemda DKI Jakarta akan menjalankan fungsinya sebagai **Abdi Negara** (public servants) yang berlandaskan nilai-nilai etika dan moral Pancasila. Lambat laun organisasi yang sudah terbiasa melaksanakan fungsi tersebut akan membentuk sebuah budaya organisasi yang disebut **Budaya Pelayanan**.

Sebuah organisasi yang memiliki budaya pelayanan pada umumnya mempunyai aparatur yang beridentitas :

- a. Disiplin tinggi
- b. Adaptif dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat (yang selalu meningkat).
- c. Pantang menyerah dalam menyelesaikan suatu masalah.
- d. Rasa solidaritas antar sesama rekan pegawai yang tinggi.

Dampaknya dalam masyarakat ialah meningkatkan **Wibawa** dan **Citra** Pemda DKI Jakarta.

Dalam situasi dan kondisi semacam itu maka menjadi relatif lebih mudah bagi Pemda untuk mengajak masyarakat ibukota untuk juga berdisiplin dan mematuhi berbagai peraturan serta ikut bertanggung jawab

dalam memelihara kebersihan lingkungan. Selain itu, arus komunikasi dua arah antara Pemda dan masyarakat akan meningkat sehingga berbagai aspek yang menyangkut **Hak dan Kewajiban** baik yang ada pada pihak Pemda maupun pada masyarakat menjadi lebih transparan.

Perlu diketahui, mengingat pelayanan per satuan waktu dan per satuan ruang di ekonomi (kota) jasa jauh lebih efisien dari pada di ekonomi (kota) industri maka diperlukan jumlah pegawai Pemda DKI Jakarta yang tidak sebesar dari formasi sekarang -- sekitar 70 ribu. Diperkirakan untuk Pemda DKI Jakarta -- 10 tahun mendatang -- hanya memerlukan setengah dari jumlah pegawai yang sekarang bekerja.

Kalau jumlah karyawan Pemda DKI Jakarta diproyeksikan akan menurun maka jumlah BUMD atau PT milik Pemda DKI Jakarta justru harus ditambah jumlahnya untuk turut memanfaatkan kegiatan "ekonomi 24 jam" -- dengan catatan status karyawan BUMD jangan dipegawainegerikan. Tugas utama BUMD adalah untuk memupuk dana yang akan dipakai untuk membiayai pembangunan Jakarta sebagai Service City.

Sebagai service city maka Jakarta akan berubah menjadi ekonomi yang berputar selama 24 jam sehingga kegiatan Pemda DKI, mungkin, perlu pula menyesuaikan dengan pola kerja 24 jam yakni dengan melaksanakan tiga shift kerja. Dengan demikian kegiatan ekonomi 24 jam akan menggunakan skala ekonomi yang seefisien mungkin terutama dalam menggunakan tata ruang dan waktu.

V. SARAN DAN KESIMPULAN

1. Dari tiga pilihan yang tersedia, konsep Jakarta sebagai kota pertanian pada umumnya tidak dapat diterima. Jadi pilihan harus dijatuhkan antara konsep kota industri atau kota pelayanan. Kedua konsep memiliki kekuatan dan kelemahan. Tetapi dengan melihat

- social costs yang ditimbulkan di kota-kota industri di lain negara dan pertimbangan bahwa Jakarta tidak memiliki lahan ekstra, tidak mencukupi sumber air, dan sudah memiliki pusat distribusi dan keuangan maka pilihan menjadikan Jakarta sebagai service city merupakan pilihan yang tepat.
2. Kalau Jakarta dijadikan service city maka terdapat lima pilar utama yakni :
 - Pusat pelayanan masyarakat
 - Pusat perdagangan dan distribusi barang
 - Pusat keuangan
 - Pusat pariwisata
 - Pusat pembangunan masyarakat
 3. Untuk mengarah ke konsep Jakarta sebagai service city masih perlu diperhatikan faktor-faktor yang dalam makalah ini tidak dibahas yakni yang menyangkut : aspek pembiayaan sebuah service city, peranan Tanjung Priok sebagai terminal barang impor dan ekspor, kesiapan aparat dan aparatur Pemda DKI Jakarta, peranan sektor distribusi, perencanaan persiapan, peranan IMB, dll.
 4. Kalau sektor produksi (manufaktur, pertambangan, pertanian, kehutanan, dan peternakan) berlokasi di luar Jakarta, maka kegiatan distribusi adalah bagaimana membawa hasil produksi tersebut ke konsumen Jakarta. Ini memerlukan alat dan jaringan angkutan (darat dan udara), kemudian gudang, dan perkantoran grosir dan agen, dan akhirnya kawasan perbelanjaan dari yang bersifat tradisional (pasar Jaya) sampai ke supermarket/dept.store yang besar. Mengingat Jakarta sejak zaman Sunda Kelapa sudah menjadi kota dagang maka kegiatan distribusi akan mudah berkembang.
 5. Selain mendatangkan barang ke konsumen Jakarta, maka kalau Jakarta berfungsi sebagai kota jasa, juga dapat berfungsi untuk mengatur distribusi barang antar pulau di Indonesia.
 6. Mengingat ekonomi Jakarta bersifat dualistik maka kalau Jakarta dipakai sebagai kota-industri, kecenderungannya sektor informal tetap tidak akan terkait dengan sektor formal. Ini akan selalu menjadi duri dalam pembangunan ekonomi Jakarta di masa datang. Sedangkan kalau Jakarta diarahkan menjadi kota jasa maka kemungkinan besar antara kedua sektor tersebut akan ada keterkaitan yang saling menguntungkan.
 7. Kalau pembangunan Jakarta ke arah Jakarta Selatan dicoba dibendung dan Pemda menginginkan ke arah Barat dan Timur (yang kini belum berkembang) maka perlu pula dipikirkan merubah strategi perkembangan kota yang selama ini berpola "ribbon" diubah menjadi berpola "cluster".
 8. Kalau Jakarta sebagai service city akan dilaksanakan maka Pemda, dunia usaha, dan masyarakat memerlukan waktu transisi. Periode kepemimpinan Gubernur Suryadi dapat dipilih sebagai periode awal untuk persiapan. Salah satu aspek penting adalah perihal perencanaan tata ruang.
 9. Dalam membuat Jakarta sebagai Service City maka wilayah Jakarta Utara memainkan peranan yang strategis. Dengan adanya pelabuhan Tanjung Priok, Pusat Grosir Mangga Dua, Taman Rekreasi Ancol, dan Daerah Pantai Utara maka pengembangan wilayah Jakarta Utara dapat dijadikan 'bumper' dalam menghadapi supply lahan yang semakin kecil di wilayah lainnya (Barat, Timur, dan Selatan). Oleh karena itu konsep pengembangan Pantai Utara adalah sangat menunjang pengembangan Jakarta sebagai service city dengan membangun pantai utara sebagai Waterfront City.

10. Mengingat Tanjung Priok merupakan satu-satunya pelabuhan yang paling siap menghadapi saingan dari blok AFTA, NAFTA, dan EEC maka fokus terhadap efisiensi dan efektifitas serta keamanan pelabuhan tersebut perlu mendapat prioritas tinggi.
11. Agar Jakarta dapat melaksanakan fungsi Service City dengan baik maka perlu ditinjau ulang hal-hal yang terkait dengan izin peruntukan dan IMB (Izin Membangun Bangunan). Kalau persyaratan dan materi IMB masih seperti sekarang maka dikhawatirkan dapat mengacaukan fondasi konsep kota pelayanan. Oleh karena itu, secara dini disarankan agar dilakukan evaluasi tentang IMB untuk kemudian dilakukan koreksi dan penyempurnaan.
12. Untuk mencegah terjadinya dampak lingkungan yang negatif maka perlu disempurnakan berbagai kebijaksanaan Pemda DKI Jakarta yang menyangkut tata ruang dan kegiatan ekonomi seperti : izin peruntukan, izin IMB, konsep KLB, konsep KDB, konsep superblok, pola keterkaitan ekonomi dan usaha.