

STUDI MENGENAI KEMUNGKINAN PENGELOLAAN KAWASAN
SEBAGAI BAGIAN TERINTEGRASI DARI PROSES
PENGEMBANGAN BERKELANJUTAN

Studi Kasus: Kawasan Estate Summarecon Kelapa Gading

Oleh: Albertus Arifin

Kawasan kecamatan Kelapa Gading bertumbuh dengan pesat, apabila dilihat dari tingkat pertumbuhan penduduknya mencapai 3,9% dan jumlah penduduk yang mencapai 104.984 jiwa pada tahun 2004 serta berbagai property didalamnya yang bertumbuh dengan pesat

Khusus Mal Kelapa Gading, saat ini mampu menarik tak kurang dari 30 juta pengunjung pertahunnya. Pada tahun 2003 lalu, menurut para agen dan broker property, nilai transaksi property di Kelapa Gading telah mencapai Rp 25 Trilyun per tahun, setara dengan seperempat total transaksi oleh seluruh agen property nasional (p.xviii, *Creating Land of Golden Opportunity*, Hermawan Kertajaya, MarkPlus&Co, 2005).

Pertumbuhan ini juga menunjukkan bahwa property di kecamatan Kelapa Gading Bertumbuh dengan pesat selama beberapa tahun terakhir. Pertumbuhan ini akhirnya akan membawa dampak pada permasalahan pengelolaan mau atau tidak mau harus dihadapi oleh pengembang maupun oleh pemerintah.

Berbagai permasalahan pengelolaan yang terjadi di Kelapa Gading seperti biaya pengelolaan yang makin lama makin besar, permasalahan serah terima, permasalahan kerangka legal, dan kurangnya tenaga ahli yang berkecimpung di dalam bidang pengelolaan ini mengakibatkan banyak terjadi konflik di lapangan, baik antara pemerintah dan pengembang, antara pengembang dan warga, ataupun antara warga dan pemerintah. Imbasnya adalah kualitas lingkungan yang semakin menurun.

Tahapan pengelolaan (post-construction) memang menjadi masalah klasik bagi para pengembang di Indonesia dan belum ditemukan jalan keluar konkrit untuk mewujudkan suatu kawasan yang sustainable. Masalah bagi para pengembang karena dengan asset lahan pengembangan yang makin terbatas, yang juga berarti pembangunan yang makin sedikit, penjualan produk property dari pengembang juga makin terbatas, yang berarti tingkat pendapatan yang makin menipis, sedangkan biaya pengelolaan harus senantiasa dikeluarkan pengembang jika belum menyerah-terimakan lahan fasum dan fasos nya kepada pemerintah daerah. Biaya pengelolaan ini semakin lama juga semakin besar.

Biaya pengelolaan yang semakin lama semakin besar menjadi suatu hal yang musti dicari solusinya demi keberlangsungan hidup dan citra baik developer itu sendiri. Hal yang lebih berat lagi ialah apabila lahan pengembangan sudah habis. Darimana lagi bias diperoleh biaya pengolahan itu?

Kerangka legal juga memegang peranan yang sangat penting. Payung hukum yang tegas dan adil, akan memudahkan mekanisme kerja pengolahan kawasanironisnya, kerangka legal yang ada di lapangan terlihat rancu. Lalu, langkah perbaikan dalam konteks kerangka legal apa yang bias dilakukan pengembang, untuk mewujudkan pengelolaan kawasan yang mendukung pengembangan kawasan yang berkelanjutan?