

Laporan Riset Pertama RRJ

RRJ Research Report



Karet : Sewa dan Mobilitas Sosial Di Megakota yang Terus Berkembang

Karet: Rent and Social Mobility in a Developing Megacity

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.



Karet study site courtesy of 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,- per 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.

Apa maknanya bagi Jakarta ?

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 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.

Serupa dengan hal diatas, 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) memperoleh 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?

**untuk data lebih lengkap, silahkan kunjungi www.rameramejakarta.com, angka bisa saja disederhanakan untuk kemudahan perhitungan.*

RRJ Research Report - Karet: Rent, and Social Mobility in a Developing Megacity

When one thinks of a city, typically the first thing which comes to mind is buildings. From modern glass towers to traditional structures built by hand, finding shelter is among the most important concerns for us all. Access to property is a fundamental component of an individual's social and economic life in cities.

In Jakarta, the world's largest developing city, the issue of place often defines our urban experience. With public transport and infrastructures already stretched to capacity, easy access to centres of economic activity is more important than ever. Our second research study focuses on the demand and availability of property and living space in the Karet neighbourhood, and what this means for the city as a whole.



Karet study site courtesy of google maps

The Karet area is defined by several large residential complexes, and a much larger number of small, informal rental spaces or 'kost.' Karet kost are extremely popular, with some tenants choosing to stay for several years at a time. Many we identified were urban professionals from nearby Sudirman and Kuningan corridors, taking the option of affordable accommodation close to their office, but there were also large numbers of construction workers, informal traders and even government employees in residence. This reveals an interesting feature of the informal property market which we will explore in more detail below.

Our field research in Karet over several weeks in 2016 and 2017 examined the pricing and services of informal renters and compared these with the options offered by formal, regulated properties nearby. In each case we examined the options for one-bedroom renters. The key issues are price and flexibility, which in turn determine access to central residences in this massive city.

The average monthly cost for informal rental accommodation was IDR1.950.000 per month, covering a wide range of facilities (communal/private bathrooms, electricity, security and wifi), compared to a monthly average of IDR13.100.000 for renting an apartment in the formal economy. In addition, a majority of formal rental options required a deposit of 1-3 months, and a minimum rental period of 6months-1year, in some cases even a full payment in advance.

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,- per 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.

The availability of low-cost accommodation in central locations was a vital component of urban living for our interviewees, made possible by a number of structural and strategic differences between the formal and informal property markets.

- Because formal properties require massive investment and are sold as finished pieces, the objective is to convert minimal space into maximum profit, making these options rigid in price and service. Similarly, professional property developers typically require a fast return on these investments in order to fund new developments elsewhere. Minimum rental periods and large deposits are common.
- Lower immediate investments required to operate a kost allows the owner to be more flexible, using a long-term business strategy of sustainable profits over time. This means they are able to be more sensitive to the needs of the city, adjusting prices and facilities to reflect the actual demand rather than imposing a 'supply model' property marketplace in which prices are pegged to acceptable levels of short-term profit.
- Informal kost operators typically live within or close to their properties, giving them a far deeper understanding of the local economic and social conditions dictating their price and service requirements. They are also able to develop personal relationships with their tenants, improving the renting experience in a number of ways which we will discuss below.
- Despite a large initial investment, formal properties tend to be rigid in form and function compared to their informal counterparts. Provided a certain level of security, informal properties are able to slowly develop over time, growing with the city.
- Because their businesses are directed towards sustainable income rather than profit maximisation, informal landlords can accept shorter rental periods, delayed payments and other irregularities which are typically unacceptable for property developers. The full significance of this will be explored in more detail in the next section.

What does this mean for Jakarta?

Everyone can appreciate the benefits of lower rental prices, provided extra disposable income for all kinds of uses, but the significance of an informal-rent economy for the entire city may be less clear.

While the real estate market is an important component of urban economics across the world, in the context of a developing city like Jakarta it is important to make a distinction between the priorities of private developers and the needs of the citizens. As discussed, profit maximisation drives the business strategies of real estate development, but is this also an important concern for the urban population? Certainly, a growing middle class requires access to modern, higher quality housing, but differences in relative income across the city and the nation lead to a serious risk of exclusion in an unregulated private market.

While the significance of central locations to the kampung economy are a central theme of our research, it also is important to consider what access to the city means for new arrivals from all income groups. Compounded by long minimum-rent periods, payments in advance and security deposits, the high prices charged by developers often exclude new graduates who may not yet have access to adequate finances. Those seeking work in Jakarta from other parts of the country may also be unable to risk such a large investment in rental property, particularly given the other costs associated with relocating and the chance that they may not have secured guaranteed employment when they arrive. Clearly this is important for the individuals concerned, who may feel that they have wasted investment in education or training only to be excluded from the urban economy, but is equally significant for larger businesses. Talent, training and innovation are crucial for a developing economy, and access to the city is vital to ensure that the economy can benefit from the best the country has to offer.

Similarly, informal flexibility has a direct impact on the development of Jakarta. Our research found large numbers of construction workers renting accommodation in Karet, often arranged by their employer in partnership with a local *kost*. The *kost* business model allows them to smoothly take advantage of this opportunity, offering dorm-style room sharing minutes from a construction site. In this way the informal rental economy helps reduce the time and cost of major infrastructure and construction projects, preventing the need to transport thousands of workers from distant locations or occupy already crowded urban spaces with temporary worker villages.

Certainly, the facilities and quality of informal rented spaces do not compare to those in the formal economy, and require improvement, however the insecurity and threat of eviction for informal landlords actually de-incentivises reinvestment and improvements. Instead, such landlords wisely choose to save their money to start again or survive hard times following a forced relocation.

Even those who never engage directly with the informal rent economy can benefit from its central proximity. On the most basic level, the negative price pressure associated with lower-cost options nearby helps to keep prices in the formal renting economy as low as possible, ensuring healthy competition and preventing monopoly by profit-seeking development projects.

Just as important, however, is the capacity for the informal sector to act as a safety net for those experiencing periods of financial difficulty. If a person was to lose their job, experience a debilitating accident or some other unexpected cost, perhaps losing their car or suffering a serious medical problem in the family, the high rent of formal apartments in central locations would present a serious challenge to their financial security. While a typical salary might only cover one or two months' rent in such accommodation, it would probably facilitate a much longer stay in a kamar kost at the same location. This could be the crucial factor in allowing someone to recover financially, keep a centrally located job or find a new one, or even supporting their family through a period of crisis.

The full depth and significance of this relationship will be explored in our next research report, but it is clear that a diverse urban fabric, in which informal renters can compete effectively with the formal sector, provides a number of benefits to Jakarta's equally diverse citizens. Indeed, we must ask ourselves: who really needs to rent, not buy, spaces in central Jakarta, and why?

**for full data please visit www.rameramejakarta.com, figures may be rounded for ease of calculation*