

### Abstrak

Pembangunan kawasan “kota mandiri” secara gradual memapankan proses konversi dan kapitalisasi ruang di Jabodetabek dalam logika profitabilitas, eksklusifitas dan privatisasi ruang. Transformasi geografis yang dipusatkan guna menciptakan valuasi ekonomi baru, tidak hanya membentuk saturasi ruang yang semakin eksklusif, tetapi juga menghadirkan sedemikian kompleksitas permasalahan—khususnya menguatnya aras disposisi ruang sebagai konsekuensi dari dominannya proses tersebut. Secara mendalam, problem ini berakar dari dominannya paradigma neoliberalisme yang menjadi kerangka pembentukan kebijakan tata ruang—di mana pemberian mandatoris kepada sektor privat untuk membangun infrastruktur perkotaan cenderung mengedepankan sisi utilitas—ketimbang menjadikannya sebagai instrumen untuk menghadirkan “keadilan atas ruang”.

Artikel ini mencoba membingkai relasi kuasa yang beroperasi dalam proses pembangunan “kota mandiri” dalam contoh kasus pembangunan kawasan eksklusif Pantai Indah Kapuk II di Teluk Naga, Tangerang Kabupaten. Dengan mengadaptasi teori *accumulation by dispossession* sekaligus menggunakan kerangka metodologi deskriptif-fenomenologis, maka dari itu pertanyaan dari penelitian ini adalah bagaimana proses konversi dan kapitalisasi pembangunan Pantai Indah Kapuk II dalam instrumentasi *accumulation by dispossession*? Uraian ini menekankan pada adanya proses kapitalisasi ruang yang dilakukan oleh sektor privat secara serampang dan ekspansif guna menciptakan kantung akumulasi baru. Hal tersebut menimbulkan kesan degeneratif atas dinamika penciptaan ruang, dengan berbagai wujud fisik atas pembangunannya, menghadirkan skenario disposisi ruang dalam manifestasi penggusuran guna memperbesar ruang.

Dua hal yang menjadi fokus dari studi ini: *pertama*, mengilustrasikan proses konversi dan kapitalisasi ruang yang terjadi dalam dampak akumulatif dari pembangunan PIK II tidak dapat dilepaskan dari upaya kapitalisme dalam mengekspansi dan menguatkan kontrol atas ruang dalam arti “*disposal lands*”; *kedua*, penciptaan kawasan “kota mandiri” menimbulkan proses ketidakstabilan pembangunan (*uneven development*) akibat penetrasi kapital dalam membentuk ruang eksklusif menguatkan sisi disparitas sosial. Penelitian ini secara singkat, menyimpulkan bahwa semakin tinggi kapital melakukan ekspansi dan kontrol atas ruang, maka semakin besar proses disposisi yang hadir. Implikasi dari hal tersebut, sekaligus menjelaskan bahwa aspek ketidakadilan atas ruang menjadi satu hal yang hilang dalam perbincangan mengenai modernisasi ruang. Bentuk ekspansi yang bergerak lewat logika kapitalisme di kasus pembangunan PIK II dalam berbagai manifestasi dan wujud dari infrastruktur fisiknya, merupakan cerminan di mana pembentukan kota di pesisir utara tidak dapat dilepaskan dari bentuk-bentuk penggusuran, penindasan dan modifikasi-kapitalisasi nilai yang dituangkan dalam arus pertumbuhan “kota mandiri” sebagai basis penguasaan ruang.

Kata Kunci: ABD, Konversi dan Kapitalisasi, Ruang, Kapitalisme, Kota

### Abstract

*The development of the “township” area gradually established the process of conversion and capitalization of space in Jabodetabek in the logic of profitability, exclusivity and privatization of space. Geographical transformations that are centralized to create new economic valuations, not only form an increasingly exclusive saturation of space, but also present such a complexity of problems - especially the strengthening of spatial disposition as a consequence of the dominant process. In depth, this problem stems from the dominant neoliberalism paradigm that serves as the framework for spatial policy formation-where mandating the private sector to build urban infrastructure tends to prioritize utility-rather than making it an instrument to bring “justice to space”.*

*This article tries to frame the power relations that operate in the process of building an “independent city” in the case of the development of the exclusive area of Pantai Indah Kapuk II in Teluk Naga, Tangerang Regency. By adapting the theory of accumulation by dispossession as well as using a descriptive-phenomenological methodological framework, the question of this research is how is the process of conversion and capitalization of the development of Pantai Indah Kapuk II in the instrumentation of accumulation by dispossession? This description emphasizes the process of capitalization of space carried out by the private sector in an easy and expansive manner to create new accumulation pockets. This creates a degenerative impression of the dynamics of space creation, with various physical forms of development, presenting a scenario of space disposition in the manifestation of eviction to enlarge space.*

*Two things are the focus of this study: first, illustrating the process of conversion and capitalization of space that occurs in the accumulative impact of the development of PIK II cannot be separated from the efforts of capitalism in expanding and strengthening control over space in the sense of “disposal lands”; second, the creation of an “independent city” area creates a process of development instability due to the penetration of capital in shaping exclusive space to strengthen the side of social disparity. This research briefly concludes that the higher capital expands and controls space, the greater the process of disposition that is present. The implication of this, as well as explaining that the aspect of injustice over space is one thing that is missing in the discussion about the modernization of space. The form of expansion that moves through the logic of capitalism in the case of the construction of PIK II in various manifestations and forms of physical infrastructure, is a reflection of where the formation of cities on the north coast cannot be separated from forms of eviction, oppression and modification-capitalization of values that are poured into the growth of “independent cities” as a basis for control of space.*

*Keywords: ABD, Conversion and Capitalization, Space, Capitalism, City*