

Traum und Alptraum für Millionen

Bodenspekulation und Landkonflikte in Jakarta

Berichte über Grund und Bodenkonflikte füllen die Spalten indonesischer Tageszeitungen fast ebenso regelmäßig wie die Wettervorhersage. Damit sind noch nicht einmal die Großprojekte gemeint, die internationale Proteste hervorgerufen haben, wie das Staudammprojekt in Kedung Ombo (s. Nachrichtenteil), wie die Transmigrationsgebiete in Lampung, wo sich Landkonflikte Anfang 1989 in religiös motivierten Unruhen ausdrückten, oder in Cimacam, West Java, wo sich Bauern erbittert dagegen wehrten, ihre fruchtbaren Gemüsefelder für einen Golfplatz herzugeben. Fast täglich sollen Dorfbewohner ihre Gärten und Felder neuen Plantagen oder städtische Kampungbewohner ihre Häuser Einkaufszentren oder Bürokomplexen opfern - gegen keine oder zu geringe Entschädigung.

Den Vogel schießt dabei natürlich Jakarta ab, die Hauptstadt der 45 Jahre alten Republik Indonesien, wo sich 8,5 Millionen Menschen nach offiziellen Angaben, 12 Millionen nach inoffiziellen Schätzungen drängeln. Und dies in einem Staat, wo immer noch fast 90 % der Bevölkerung auf dem Land lebt. Auf 17 Millionen prognostiziert die Weltbank die Einwohnerzahl der indonesischen Hauptstadt für das Jahr 2000. Der Großraum Jakarta umfaßt längst die Satellitenstädte, die bis zu 60 km entfernt vom Zentrum liegen. Es sind Bogor im Süden, Tangerang im Westen und Bekasi im Osten. Für diesen Ballungsraum, der mit 7500 km² ca. zehnmal so groß ist wie Hamburg, wurde bereits in den 70er Jahren der Begriff "Jabotabek" geprägt. Wer sich einmal durch den ständigen und unendlichen Stau von Jakartas Zentrum bis Tangerang oder Bekasi gequält hat, weiß, wie sich Indonesiens Megalopolis Kampung für Kampung wie ein Krebsgeschwür in die Landschaft frißt. Eine natürliche Grenze für das Wachstum Jakarta gibt es nur im Norden: das Meer.

Seinen 463. Geburtstag feierte das ehemalige Dorf Jayakarta am Ciliwung-Fluß dieses Jahr. 1619 schossen holländische Kanonen die Holzhäuser der Siedlung in Splitter und Asche. Die Vereinigte Ostindische Kompanie (VOC) errichtete eine Handelsniederlassung an diesem strategisch wichtigen Punkt und nannte sie "Batavia". Erst nach der Unabhängigkeit 1945 kam der alte Name wieder zu Ehren. 600.000 Einwohner zählte Jakarta vor 45 Jahren und konnte - so Indonesien-Experte Rüdiger Siebert - "bis in die späten 50er Jahre seine holländische Behäbigkeit atmosphärisch und architektonisch behaupten" (Siebert, S. 160). Heute sieht Siebert die Stadt als "urbanen Alptraum", als eine "besonders gesichtslose Dritte-Welt-Hauptstadt", die von "einer devisenträchtigen Woge indonesischen Erdöls in den fragwürdigen Ozean des sogenannten Fortschritts gespült wurde" (a.a.O.).

Mehr als 70 % des in Indonesien zirkulierenden Geldes konzentriert sich

nach Angaben der französischen Zeitschrift "Le Monde diplomatique" auf Jabotabek. Dennoch: Aus der Vogelperspektive präsentiert sich Jakarta als Masse von roten Ziegel- und grauen Wellblechdächern, die zusammen mit Palmen und anderen Bäumen eingeschossige Häuser vor Regen und Sonne schützen. Mitten in der Stadt wecken Hähne gemeinsam mit dem Muezzin zum Morgengebet. Viel-

Jl. Jenderal Sudirman kosten; in der Gatot Subroto muß man 3000 DM und im Botschaftsviertel Kuningan, durch das die Rasuna Said führt, 2000 DM hinlegen. Vor genau 20 Jahren, so erinnert sich ein ehemaliger Stadtplaner von Jakarta, hat man in Kuningan 2000 Rupiah für den Quadratmeter (heute 2,- DM) bezahlt.

Im Stadt- und Inselstaat Singapur, wo der Quadratmeter des kostbaren und



Hochhäuser und Ziegeldächer in Jakarta

Foto: Georg Krämer

geschossige Wohn- und Büroblocks, die sich im Nachbarstaat Singapur kilometerweit aneinanderreihen und der Stadt den "urbanen Touch" verleihen, prägen das Stadtbild des ehemaligen Batavia nur an wenigen Stellen.

Teures Pflaster im "Goldenen Dreieck"

Das zentralste und bekannteste Hochhausgebiet von Jakarta erstreckt sich südlich des Hotel Mandarin und der unmittelbar dahinter liegenden Deutschen Botschaft: "Goldenes Dreieck" nennt man in Jakarta bezeichnenderweise die von der Jalan (= Straße) Thamrin/Jl. Jenderal Sudirman im Westen, von der Jl. Gatot Subroto in südöstlicher Richtung und von der Jl. Rasuna Said im Osten begrenzte Botschafts-, Büro- und Hotelmeile. Opium wächst hier nicht - im Gegenteil: Der Boden gibt noch mehr her. Bis zu 5000 DM soll der Quadratmeter in der

knappen Bodens mit bis zu 13.000,- DM gehandelt wird, mögen diese Preise nur ein müdes Lächeln hervorrufen. Die Experten in Jakarta sprechen jedoch von Phantasiepreisen. Bei Monatsmieten von 25-30 US\$/m² wäre ein Gewinn erst nach 12 Jahren zu erzielen. Realität ist jedoch: Es boomt im "Goldenen Dreieck". 59 Anträge von Firmen auf die Errichtung neuer Bürogebäude hat der Gouverneur von Jakarta auf dem Tisch liegen. Dazu kommen zahlreiche Erweiterungsgesuche von bereits ansässigen Unternehmen. Drei Gründe nennt die indonesische Wochenzeitschrift TEMPO für das große "Geschäft im Goldenen Dreieck":

- den allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung der letzten zwei Jahre,
- den "industrial shift", das zunehmende Interesse ausländischer Investoren an Indonesien,
- Erleichterungen im Bankwesen.

Dazu kommen Bodenwertsteigerungen als Folge städtischer Planungsmaßnahmen, z.B. im Straßen- oder

Kanalbau.

Allein in diesem Jahr sollen noch zahlreiche Bürokomplexe mit wohlklingenden Namen, wie Samporna Plaza, Palm Court Dominion, Plaza Indonesia oder Landmark Centre Tower II fertiggestellt werden. An der Gatot Subroto wird ein "Office Park" errichtet, wo auf drei ha acht Bürogebäude - zwei davon mit 20 Stockwerken - entstehen sollen. In den Aufzählungen noch nicht eingerechnet sind neugeplante Einkaufskomplexe und Gebäude für Luxusappartements.

Das Geschäft der Makler und Spekulanten blüht nicht weniger als in dem anderen "Goldenen Dreieck" von Laos, Birma und Thailand jenes der Opiumhändler. Die Banken spielen das Spiel mit - stets auf der Gewinnerseite,

profitierten die BewohnerInnen davon ... Mit dem Bauboom hatte auch Ibu Bud blühende Geschäfte gemacht. Sie erneuerte ihr Haus, das an das Stromnetz angeschlossen wurde, und kaufte einen Fernseher. Doch 1978 war es mit der Prosperität vorbei, und sie stand vor dem Bankrott ... Sie war von ihrem Verkaufplatz vertrieben worden. ... 1981 wurde auch ihr Kampung abgerissen und die Bewohner in neue Häuser umgesiedelt. Entschädigung wurde gewährt, jedoch waren die meisten BewohnerInnen nicht in der Lage, die um ein Vielfaches gestiegene Miete zu bezahlen. (Jelinek, S. 14-16)

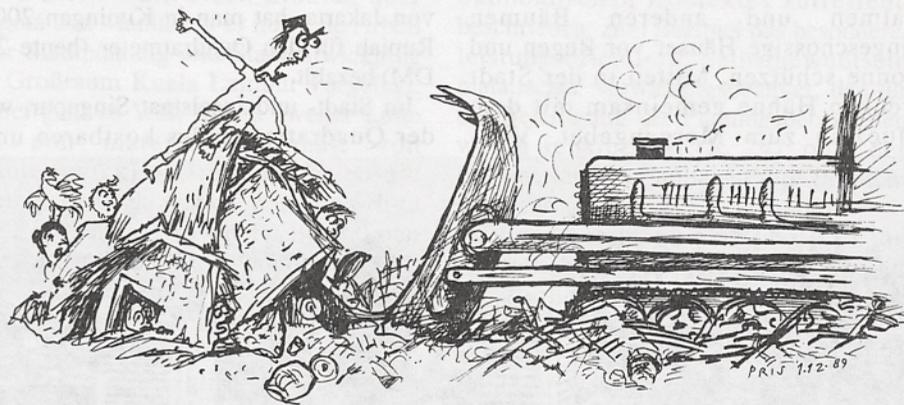
Ibu Buds Geschichte trifft auf Zigtausende von Menschen in Jakarta und anderswo zu. Mit etwas Zynismus muß man konstatieren, daß sie noch nicht

bei beschränktem Nutzungsrecht 25 % ausgezahlt werden. Landeigentümer, die ihre Bodenbesitzverhältnisse nicht mit einem Zertifikat belegen können, haben überhaupt keinen Anspruch auf Schadenersatz. Das betrifft häufig diejenigen, die seit Jahren ihr Grundstück als Eigentum ansehen und glauben, daß dieses Gewohnheitsrecht, das "Hak Adat", völlig rechtskräftig sei. Ihnen können die Grundstücke weggenommen werden, ohne daß sie einen Rupiah dafür sehen.

Eine weitere wichtige Regelung, die erstmals unter Präsident Sukarno eingeführt und später von den Herrschern des Suharto-Regimes nach ihren Interessen festgelegt wurde, ist die Begrenzung des Grundbesitzes. Danach geht in städtischen Gebieten jenes Eigentum an Grund und Boden, das über 6 ha hinausgeht, in den Besitz der öffentlichen Hand über. Ein - wie anderswo auch - zentraler Begriff im Geschäft mit dem Boden ist das "öffentliche Interesse", das Enteignung und Umsiedlung bei entsprechender Entschädigung für Maßnahmen, die dem Gemeinwohl dienen, gestattet. Dieser Gummibegriff gibt auch in Indonesien Anlaß zu heftigen Diskussionen - selbst im Parlament.

Da die Bodenbesitzverhältnisse von vielen verschiedenen Institutionen, wie ... Bürgermeister, Innenminister, Landwirtschaftsdirektoren etc. kontrolliert werden und die rechtlichen Zuständigkeiten zwischen völlig getrennten Institutionen sich häufig überlappen, gibt es heute noch unzählige nicht klar definierbare Bodenverhältnisse. Darüber hinaus versuchen Spekulanten aus dieser Situation den maximalen Nutzen zu ziehen. Das geschieht nicht selten mit unsauberen und korrupten Methoden. (Oenarto, S. 182)

So sachlich stellt eine Diplomarbeit über Wohnprobleme in der Dritten Welt fest, was das Schicksal von Millionen von Menschen in Indonesien bestimmt. Da werden Besitztitel, die zwei Jahre zuvor gerichtlich bestätigt wurden, von einem Ministerium für ungültig erklärt oder verschwinden auf mysteriöse Weise. Da mischen sich halbstaatliche und private Grundstücks- oder Baugesellschaften in den Entschädigungsprozeß zuungunsten der Betroffenen ein. Da tauchen bei den Behörden Dokumente auf, die tatsächlich noch nicht gezahlte Entschädigungsleistungen quittieren. Da wird ein Grundstückseigentümer, der seinen über 6 ha hinausgehenden Besitz an den Staat abgeben mußte, darüber im Unklaren gelassen, über welchen Teil seiner ehemaligen Fläche er nun verfügen darf u.a.m.



"Hier ist kein Wohngebiet für die Armen "

aus: Tempo, 30.12.89

da bei Ausbleiben der Kreditrückzahlungen der Grund und Boden in ihr Eigentum übergeht.

Bodenrecht im "öffentlichen Interesse"

Doch was passiert mit den Menschen unter den roten Ziegeldächern, von denen es auch im "Goldenen Dreieck" noch viele gibt, wie die Geschäftsleute in den oberen Stockwerken der Bürokomplexe gut feststellen können. Als "Leben auf den Wellen" bezeichnet die österreichische Zeitschrift "Frauensolidarität" die Geschichte von Ibu Bud, einer Straßenhändlerin aus Jakarta, die an der Jalan Thamrin einen Essensstand unterhalten hat. Ihr Kampung lag in der Nähe des "Goldenen Dreiecks", doch hatte er im Gegensatz zu seinen vollklimatisierten Nachbarn noch nicht einmal eine eigene Wasserversorgung. Das lebensnotwendige Naß mußte bei vorbeiziehenden Händlern käuflich erworben werden.

Während der 50er und 60er Jahre entstanden die ersten mehrstöckigen Häuser an der Jl. Thamrin. 1968-1975

einmal *besonders* schlecht weggekommen ist: Immerhin hat sie eine Entschädigung erhalten.

Nach dem indonesischen Bodenrecht werden für Entschädigungsleistungen folgende Besitztitel unterschieden: Höchstes Bodenbesitzrecht ist das "Hak Milik" (Eigentumsrecht). Daneben gibt es das Gewohnheitsrecht "Hak Adat". Das Nutzungs- und Baurecht ("Hak Guna Usaha dan Hak Bangunan") gewährt dem Inhaber für eine bestimmte Zeitdauer das Recht auf ein Stück Land, das dem Staat gehört. Schließlich gibt das "Hak Pakai dan Hak Sewa", das beschränkte Nutzungs- und Pachtrecht, dem Titelinhaber das Recht, ein Stück Land zu bestimmten Zwecken zu nutzen.

Für Einwohner, deren Häuser und Grundstücke von übergeordneten Planungsmaßnahmen betroffen sind und die das Besitzrecht über den Boden mit einem entsprechenden Zertifikat nachweisen können, sind vom Gesetzgeber Schadenersatzzahlungen von 100 % des realen Kaufpreises vorgesehen. Bei Grundstücken mit Nutzungs- und Baurecht muß 80 % und

Und der Schwarze Peter wird wie häufig, wenn sich die wirkliche Schuldigen nicht finden lassen, von den übergeordneten Behörden auf Bürgermeister oder andere kleinere Beamte abgeschoben. Diese verhielten sich, so will es der Boß der nationalen Bodenbehörde (BPN), Soni Harsono, wissen, selbst wie Spekulanten und würden die Bevölkerung über-vorteilen.

Von Steinwürfen bis zu Gerichtsprozessen

Den Leidtragenden dieser "Unsauberkeiten" bleibt nur, sich mit den wenigen ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln zu wehren. Wie dies geschieht und welche "Gegenmittel" ergriffen werden, sollen einige der zahlreichen, anfangs erwähnten Zeitungsberichte zum Thema Landkonflikte dokumentieren. So stellt sich vielen Betroffenen die Frage, ob der Abriß ihres Viertels wirklich im "öffentlichen Interesse" stattfindet:

Bis zu 200 Familien aus dem Subdistrikt Jelambar Baru in West-Jakarta protestierten gegen die Enteignung ihres Grundbesitzes für ein geplantes Entwässerungsprojekt ... Die Firma hat eine Entschädigung von 100.000 Rupiah (ca. 100,- DM) festgesetzt. Das Erweiterungsprojekt ist jedoch nicht besonders wichtig, auch nicht für jene, die direkt an dem Kanal leben, da dieser in der Regenzeit niemals über die Ufer getreten ist. Ein Bewohner meinte dazu: "Unsere Anwesenheit an diesem Kanal beeinträchtigt dessen Zustand nicht. Es gibt keinen Grund, uns in andere Gebiete umzusiedeln." (Jakarta Post vom 21.4.1989)

Zentraler Streitpunkt in vielen Konflikten ist die Höhe der Entschädigung:

Die Häuser von 19 Familien wurden am 1. September abgerissen, obwohl die Verhandlungen über die Höhe der Entschädigung noch nicht abgeschlossen waren. In dem Gebiet, das ca. 1000 m² umfaßt, soll ein Einkaufszentrum entstehen. Die aufgebrachtten Bewohner, die mit Stöcken und Ziegelsteinen bewaffnet waren, entfernten sich erst, als die 27 Jahre alte Ehefrau eines Essensverkäufers angeschossen und verwundet wurde. Die Bewohner erachten die angebotene Entschädigung von 45.000 Rupiah pro Quadratmeter als zu gering, da die Bodenpreise in diesem Gebiet bis zu 600.000 Rupiah betragen. (Jakarta Post vom 9.9.1988)

Eine besondere "Grauzone" im Umstrukturierungsprozeß der Innenstadt von Jakarta ist das plötzliche Ausbrechen von Feuern in den Wohngebieten der Armen:

Ernstzunehmende Zwischenfälle, wie

das Feuer von Karet Tengsin, das am 11. September gleich hinter der Jl. Sudirman ausbrach, scheinen sich fast regelmäßig in bestimmten Abständen in verschiedenen Gegenden ... von Jakarta zu ereignen. Natürlich sollte man nicht übereilt den Schluß daraus ziehen, diese Brände könnten vorsätzlich gelegt worden sein. Allerdings entbehren diese Verdachtsmomente nicht der Grundlage, wenn wir die immer wieder auftretenden Brände in den Slums oder den slumähnlichen Gebieten in Jakarta betrachten. (Jakarta Post vom 24.9.1988)

Daß es nicht nur die Viertel der Armen und Ärmsten sind, die städtischen und privaten Großprojekten zum Opfer fallen, beweist das Beispiel des Senen-Dreiecks, einem historisch und kulturell besonderen Teil der Altstadt von Jakarta, der vor gut einem Jahr von den



aus: Dong Brêt Magazin Nr.2

Bulldozern plattgewalzt wurde. Vom "Montags-Markt" hatte dieses vorwiegend chinesische Viertel seinen Namen. Sein Zentrum war der "Gang Kenanga", der in ganz Jakarta berühmt für seine Goldschmiede war. Eine engagierte Bürgerinitiative wehrte sich über Jahre gegen die Modernisierungspläne eines traditionellen kleinen "Wirtschaftszentrums". Auch das "Senen-Dreieck" soll "vergoldet" werden. Geplant sind wie im "Goldenen Dreieck" Einkaufszentren, Bürokomplexe und Hotels. Den Bewohnern von Senen waren zunächst Ersatzwohnungen und -geschäfte an lukrativen Standorten versprochen worden, die jedoch vorzeitig von anderen "Interessenten" bezogen wurden. So ging es ihnen wie Ibu Bud: Sie wurden an den Stadtrand verfrachtet, können die hohen Preise nicht mehr bezahlen und haben zusätzlich keine Chance, ihre Geschäfte wieder in Gang zu bringen:

Als Mieter haben wir 37.500 Rupiah Entschädigung bekommen. Ein Quadratmeter in Sunter, Nord Jakarta, kostet 76.000. Zudem müssen wir den Bau unserer Häuser selbst finanzieren. Wie sollen wir das denn machen? (Jakarta Post vom 16.12.1988)

So voll die indonesischen Tageszeitungen mit Berichten über Landkonflikte sind, so häufig haben sich auch die Gerichte damit zu beschäftigen. Landkonflikte sind dominierender Prozeßinhalt und machen auch das Gros der Beschwerden an die Statverwaltung aus. Hat ein Betroffener einen Prozeß gewonnen, so kann sich der nächste jedoch nicht darauf berufen, meint ein Beobachter. Häufig steht das Urteil in engem Zusammenhang mit dem Status der Prozeßteilnehmer.

Alle Umstrukturierungsprozesse im sich ständig "modernisierenden" Jakarta stellen eine Bedrohung für bestehende städtische Gemeinschaften dar und bergen auch politischen Zündstoff. Das haben die Verantwortlichen längst erkannt. So appellierte der Innenminister an Bürgermeister und Landräte, Streitigkeiten um Grund und Boden weise und im Sinne der Staatsphilosophie Pancasila, die auch das Prinzip der sozialen Gerechtigkeit beinhaltet, zu handhaben. Und die Bewohner, so heißt es in Regierungskreisen in Jakarta, sollten auch von der zukünftigen Nutzung ihres Bodens profitieren.

Nur Idealisten mögen die obersten Politiker beim Wort nehmen!

Erika Jung

Die Verfasserin ist freie Journalistin mit dem Schwerpunkt Indonesien und war zeitweilig Redaktionsmitglied der Südostasien Informationen.

Literatur:

- Abeyasekera, Susan: Jakarta: A History. In: *Inside Indonesia*, Nr. 14/1988, S. 22f
- Decornoy, Jacques: Djakarta - A toute vitesse ... vers où? In: *Le Monde diplomatique*, Februar 1990, S. 20f
- IMBAS: *Modernisierung bedroht Jakartas Altstadt*. Frankfurt, Februar 1989
- Jelinek, Lea: Ein Leben auf den Wellen - Die Geschichte eines Kampungs. In: *Frauensolidarität* Nr. 26/1988, S. 15-17
- Labrousse, Pierre: *La ville introuvable, ou les mystères de Jakarta*, S. 27-42, Quelle unbekannt, ca. 1988
- Oenarto, Joseph: Die Fallstudie Jakarta, Indonesien. In: Knapp, Eberhard u.a.: *Wohnprobleme in der Dritten Welt*, Arbeitsbericht 39 des Städtebaulichen Instituts der Universität Stuttgart, 1984 S. 181ff
- Siebert, Rüdiger: *5mal Indonesien*. München 1987
- Tanah Jakarta: Harta siapa? In: *Tempo* 23.6.1990, S. 84-90
- sowie kommentierte Berichte aus der Zeitung *Jakarta Post*, zur Verfügung gestellt von Florian Steinberg, Jakarta