

**FUNGSI TAMBAHAN (*ACCESSORIES USE*)
TERHADAP PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN
PERUMAHAN:
STUDI KASUS KAWASAN JALAN RAYA UTAMA BINTARO
KOTA TANGERANG SELATAN**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan
Kota**

Oleh:

**DIAH YULITA SARI
L4D 007 024**



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**

**FUNGSI TAMBAHAN (*ACCESSORIES USE*)
TERHADAP PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN
PERUMAHAN:
STUDI KASUS KAWASAN JALAN RAYA UTAMA BINTARO
KOTA TANGERANG SELATAN**

**Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro**

Oleh:
DIAH YULITA SARI
L4D 007 024

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 04 Juni 2009

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, Juni 2009

Tim Penguji:
Holi Bina Wijaya, MUM Pembimbing Utama
Widjonarko, ST, MT - Pembimbing Pendamping
DR. rer.nat. Ir. Imam Bukhori - Penguji I
Rukuh Setiadi, ST, MEM - Penguji II

Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Dr. Ir. JOESRON ALIE SYAHBANA, M.Sc

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka.

Semarang, Juni 2009

DIAH YULITA SARI
NIM L4D 007 024

AWAL KEBANGKITAN ADALAH KETIDAKMENGERTIAN
AWAL KEHIDUPAN ADALAH BELAJAR AGAR BISA MENGETI
DAN TINGKAT KESUKSESAN ADALAH SEJAUH MANA KITA DAPAT
MENGAMALKAN APA YANG TELAH DIMENGERTI
(DIAH YULITA SARI, 2009)

*Tesis ini kupersembahkan sebagai wujud
rasa terima kasihku yang tak terhingga kepada:*

- *Mama tersayang
Hj. Ida Gusnida, Z*
- *Kedua Mertuaku yang terhormat
N. Soenardi dan Yayah R*
- *Suamiku tercinta Sandy Nugraha*
- *Anakku Deandrew Annais Ramadhan sebagai
pemicu dan penyemangat hidupku*
 - *Kakak, Adik, Om dan Tante yang terkasih
atas segala do'a, cinta, dukungan, pengertian dan pengorbanan yang
luar biasa besarnya.*

ABSTRAK

Accessories Use oleh beberapa ahli diperkenalkan dengan sebutan fungsi tambahan yang merupakan penambahan satu atau beberapa fungsi dan tingkatan fungsi ruang, atau dengan kata lain terbentuknya ruang heterogen. Penambahan aktivitas didalam hunian berpengaruh terhadap penggunaan fungsi tambahan yang membutuhkan lahan sebagai wadah aktivitas dan interaksi manusia di atasnya.

Pemilihan lokasi pada Perumahan Bintaro Jaya dianggap menarik, karena Bintaro Jaya merupakan perumahan tingkat ekonomi menengah atas, dimana semua sarana dan prasarana pemenuhan kebutuhan hidup telah disediakan oleh pengembang. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui implikasi fungsi tambahan terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan ditinjau melalui pendekatan fisik dan pendekatan keruangan.

Penggunaan data primer dan sekunder, didapat melalui observasi dengan menggunakan alat bantu kuesioner dan dokumentasi. Data pendukung lainnya didapat melalui kunjungan instansi di lingkup Pemerintah Kabupaten Tangerang. Pengolahan data menggunakan alat analisis statistik deskriptif non eksperimental berupa *spatial comparative*, deskriptif, dan survei untuk mencapai tujuan penelitian.

Hasil studi menunjukkan berkembangnya fungsi tambahan dalam hunian diawali dengan peningkatan aktivitas yang membutuhkan lahan sebagai wadahnya. Pemilik berusaha memaksimalkan lahan agar lebih bernilai ekonomis, kemampuan membayar sewa lebih tinggi untuk merubah fungsi utamanya menyebabkan lahan hunian di kawasan jalan raya utama Perumahan Bintaro semakin tersisih oleh kegiatan jasa perdagangan. Kecenderungan ini terjadi pada lokasi lahan hunian yang terbuka aksesnya dan menempati lahan terdepan.

Fungsi tambahan berkembang pesat saat terjadi krisis moneter pada tahun 1998 ditambah dengan perkembangan pembangunan di sekitar perumahan Bintaro Jaya, yaitu munculnya klaster-klaster hunian di luar Sektor I sampai dengan Sektor IX. Pemicu lainnya, beroperasinya jalan toll JORR (*Jakarta Outer Ring Road*) yang menghubungkan DKI Jakarta dengan Kecamatan Pondok Aren membuka peluang penghuni untuk menjadikan rumah tinggalnya menjadi lebih bernilai ekonomis. Ketidaksiapan pengembang untuk menyediakan fasilitas yang dapat memenuhi kebutuhan penghuni juga merupakan faktor pendorong lainnya terhadap implikasi fungsi tambahan terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah terjadinya perubahan penggunaan lahan perumahan ditandai dengan peningkatan aktivitas dalam rumah, perubahan intensitas bangunan hingga perubahan fungsi bangunan pada lahan hunian.

Kata kunci : fungsi tambahan, perubahan penggunaan lahan, perumahan.

ABSTRACT

Accessories use (some experts introduce with the title of additional function) is one or some of additional functions of room and level of functions of room, or is equally formed by heterogeneous room. Additional function is phenomenon expanding in urban region as efficiency and effectiveness effort in available land. Addition of activity in housing have an effect of additional function which require land as place of human being interaction and his activity.

Location choice of research in Bintaro Jaya Housing is interesting, because Bintaro Jaya Housing is for middle to the upper economic level, that all facilities and basic facilities to fulfill requirement of life have been provided by developer. In fact, some houses those located a long side of this housing roadway have been using accessories use. The goal of this research is to know accessories use implication to land use conversion looking at through physical approach and spatial approach.

The data used is primary data and secondary data, through observation by using appliance documentation and questionery assist. The other supporter data is came from institution of Government of Tangerang. Usage of descriptive statistical non eksperimental analysis is in comparative spatial form, descriptive and survey used to be expected can reach the goal of research. At research location have been reduction of room for special function, many houses are change of usage and intensity become commerce service function.

The result of study show increasing of accessories use that started with improvement of activity in housing requiring land as place of its activity. Owner of land try to exploiting of land to get big result, finally lands which was at first destined for housing change became the place of which accomodating commerce service activity. Ability pay for high rent to change special function cause land of housing as long as Bintaro Jaya Housing roadway is progressively excluded by activity of commerce service. This tendency happened at housing land wich open location access and occupy of front land (near by way of housing).

This accessories use rapidly grow when happened monetary crisis moment in the year 1998 in Indonesia. This matter induce dweller initiative till the growing of activity of commerce and service in housing environment added with growth of development around of Bintaro Jaya Housing that is appearance of housing clusters outside Sector of I up to Sector of IX. Other trigger was operating of JORR (Jakarta Outer Ring Road) tollroad that connective DKI Jakarta with District of Pondok Aren open opportunity of dwellers to make their houses become more economic valuable. Unprepardness of developer to supply facility that able to fulfill requirement of dweller also is other impeller factor to accessories use implication to change of usage of housing land. The result of this research is obtain the happening of housing land convertin marked with improvement of activity in house, change of building intensity till change of building function at housing land.

Keyword : accessories use, land conversion, housing.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat **ALLAH SWT** yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul: *Fungsi Tambahan (Accessories Use) Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Perumahan*. Tesis ini disusun guna memenuhi salah satu persyaratan akademik untuk menyelesaikan Program Pascasarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro Semarang.

Ucapan terima kasih sebesar-besarnya dan tak terhingga dengan tulus penulis sampaikan kepada:

1. Bapak H. Ismet Iskandar, selaku Bupati Kabupaten Tangerang beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melanjutkan studi S-2 di Universitas Diponegoro Semarang.
2. Kepala Pusat Pendidikan Keahlian Teknik Departemen Pekerjaan Umum beserta seluruh jajaran yang telah memberikan kesempatan beasiswa kepada penulis untuk menempuh pendidikan S-2 di Universitas Diponegoro, Semarang.
3. Bapak Dr. Ir. Joesron Alie Syahbana, M.Sc selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
4. Bapak Ir. Holi Bina Wijaya, MUM dan Bapak Widjonarko, ST, MT selaku mentor dan co-mentor yang selalu meluangkan waktu dengan penuh kearifan, ketulusan dan kesabaran mendampingi penulis dalam memberikan petunjuk dan bimbingan dalam proses penyusunan tesis ini.
5. Kepala Balai Kerjasama Pendidikan Diploma dan Magister Semarang beserta seluruh jajaran yang telah memberikan pengarahan dan semangat selama penulis mengikuti pendidikan.
6. Bapak Dr. rer. nat. Ir. Imam Bukhori dan Bapak Rukuh Setiadi, ST, MEM selaku dosen pembahas dan penguji atas segala masukannya terhadap tesis ini agar menjadi jauh lebih baik.
7. Seluruh dosen dan staf pengurus Program Pascasarjana MTPWK Universitas Diponegoro.
8. Keluarga Besar Dinas Tata Ruang Kabupaten Tangerang atas doa, dukungan, dan semangat yang tiada henti penulis dapatkan.

9. Seluruh rekan-rekan Mahasiswa MTPWK 2007, terutama SBY 102.
10. Teman-teman modular angkatan 2005, D3 angkatan 2006, Teman-teman kelas Diknas beserta keluarga besarku di asrama keluarga LPPU yang senantiasa membangkitkan semangat dan mengisi keceriaan disaat sepi.
11. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu untuk berbagai bantuannya.

Akhir kata penulis mohon maaf atas segala keterbatasan dalam penulisan tesis ini, demi kesempurnaannya penulis mengharapkan masukan-masukan baik berupa saran maupun kritik yang bersifat membangun.

Semarang, Mei 2009

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian	7
1.3.1 Tujuan Penelitian	8
1.3.2 Sasaran Penelitian	8
1.4 Ruang Lingkup Penelitian.....	8
1.4.1 Ruang Lingkup Substansial.....	9
1.4.2 Ruang Lingkup Spasial.....	9
1.5 Alur Pikir Penelitian.....	11
1.6 Definisi Operasional.....	12
1.7 Pendekatan dan Metode Penelitian	14
1.7.1 Pendekatan Studi	14
1.7.2 Metode Penelitian.....	14
1.7.2.1 Kebutuhan Data.....	14
1.7.2.2 Teknik Pengumpulan Data dan Pengolahan Data.....	16
1.7.2.3 Teknik Penyajian Data	18
1.7.2.4 Teknik sampling	19
1.7.2.5 Teknik Analisis.....	22
1.8 Sistematika Penulisan.....	25

BAB II KAJIAN LITERATUR FUNGSI TAMBAHAN DAN PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN PERUMAHAN

2.1 Fungsi Tambahan	27
2.1.1 Pengertian Fungsi Tambahan Pada Rumah.....	27
2.1.2 Proses terbentuknya Fungsi Tambahan Pada Rumah	27
2.1.3 Kecenderungan Fungsi Tambahan Pada Rumah....	32
2.2 Perumahan	33
2.2.1 Pengertian Perumahan.....	33
2.2.2 Permasalahan Perumahan Perkotaan.....	35
2.3 Penggunaan Lahan Kota.....	35
2.3.1 Definisi Penggunaan Lahan Kota.....	35
2.3.2 Penggunaan Lahan Perumahan	36
2.3.3 Sistem Aktivitas	36
2.3.4 Perubahan Penggunaan Lahan	38
2.4 Ringkasan Teori	46

BAB III GAMBARAN UMUM FUNGSI TAMBAHAN DI KAWASAN JALAN RAYA UTAMA PERUMAHAN BINTARO KOTA TANGERANG SELATAN

3.1 Perumahan Bintaro Jaya.....	49
3.2 Fungsi Tambahan dan Perubahan Penggunaan Lahan di Kawasan Jalan Raya Utama Perumahan Bintaro Sektor 3, 3A, dan 5	55
3.2.1 Karakteristik Fisik	56
3.2.2 Karakteristik Perkembangan Kegiatan	57
3.2.3 Karakteristik Kegiatan Komersial.....	59

BAB IV IMPLIKASI FUNGSI TAMBAHAN TERHADAP PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN PERUMAHAN

4.1 Analisis Karakteristik Fungsi Tambahan di Jalan Raya Utama Bintaro Jaya.....	63
4.1.1 Jenis Kegiatan Fungsi Tambahan.....	64
4.1.2 Intensitas Bangunan Fungsi Tambahan.....	71
4.1.3 Sebaran Lokasi Fungsi Tambahan	76
4.2 Penyebab Fungsi Tambahan Pada Rumah.....	87
4.3 Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Perumahan.....	99
4.3.1 Daya Tarik Tapak	106

4.3.2 Harga Lahan.....	108
4.3.3 Upaya Pengendalian.....	115
4.4 Analisis Implikasi Fungsi Tambahan Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Perumahan	120
4.5 Klarifikasi Hasil Penelitian Terhadap Teori	135

BAB. V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1 Kesimpulan.....	139
5.2 Rekomendasi	141

DAFTAR PUSTAKA	143
-----------------------------	------------

LAMPIRAN	146
-----------------------	------------

DAFTAR TABEL

TABEL I.1	: Data Yang Dibutuhkan Dalam Studi	15
TABEL I.2	: Rincian Jumlah Sampel Yang Diperlukan.....	21
TABEL II.1	: Variabel Penelitian.....	48
TABEL III.1	: Klasifikasi Pemanfaatan Ruang	56
TABEL III.2	: Fungsi Tambahan Di Sektor 3,3A, dan 5	57
TABEL III.3	: Pengelompokan Jenis Kegiatan	59
TABEL IV.1	: Hubungan Rata-rata Luas Lahan dan Luas Lantai...	129

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1.1	: Gambar Kondisi Wilayah Penelitian	10
GAMBAR 1.2	: Bagan Alur Kerangka Pemikiran.....	11
GAMBAR 1.3	: Perubahan Penggunaan Lahan Menurut Permendagri No.4 Tahun 1996.....	13
GAMBAR 1.4	: Proses Analisis.....	23
GAMBAR 2.1	: Pengaruh Kekuatan Pengaturan Organisasi Ruang.....	29
GAMBAR 2.2	: Ruang Dengan Satu Fungsi	30
GAMBAR 2.3	: Peruntukan Fungsi Tambahan dengan adanya Fungsi Lain.....	30
GAMBAR 2.4	: Fungsi Tambahan Dengan Keanekaragaman Fungsi	31
GAMBAR 2.5	: Fungsi Tambahan Terjadi Dengan Peningkatan.....	31
GAMBAR 2.6	: Fungsi Tambahan Terjadi Dengan Proses Peningkatan-Peningkatan	32
GAMBAR 2.7	: Penggunaan Lahan Secara Umum	43
GAMBAR 2.8	: Perubahan Dalam Gradien Harga Lahan	45
GAMBAR 3.1	: Wilayah Studi	51
GAMBAR 3.2	: Sarana Prasarana Perumahan Bintaro Jaya.....	53
GAMBAR 3.3	: Jalan Raya Utama Perumahan Bintaro-Graha Raya	54
GAMBAR 3.4	: Persentase Kenaikan Harga Lahan	55
GAMBAR 3.5	: Kondisi Jalan Raya Utama Bintaro	61
GAMBAR 3.6	: Persentase Penggunaan Lahan.....	62
GAMBAR 4.1	: Aktivitas Tambahan Dalam Lahan Hunian	66
GAMBAR 4.2	: Dampak Fungsi Tambahan di Lahan Perumahan....	68
GAMBAR 4.3	: Ragam Fungsi Bangunan Di Perumahan Bintaro....	73
GAMBAR 4.4	: Perbandingan Luas Fungsi Tambahan dan Hunian .	75
GAMBAR 4.5	: Keadaan Fungsi Tambahan di Sektor 3 Bagian A...78	
GAMBAR 4.6	: Keadaan Fungsi Tambahan di Sektor 3 Bagian B ...79	
GAMBAR 4.7	: Keadaan Fungsi Tambahan di Sektor 3 Bagian C ...80	
GAMBAR 4.8	: Keadaan Fungsi Tambahan di Sektor 3A Bagian A	81

GAMBAR 4.9 : Keadaan Fungsi Tambahan di Sektor 3A Bagian B	82
GAMBAR 4.10: Keadaan Fungsi Tambahan di Sektor 3A Bagian C	83
GAMBAR 4.11: Keadaan Fungsi Tambahan di Sektor 5 Bagian A...	84
GAMBAR 4.12: Keadaan Fungsi Tambahan di Sektor 5 Bagian B...	85
GAMBAR 4.13: Keadaan Fungsi Tambahan di Sektor 5 Bagian C...	86
GAMBAR 4.14: Penyebab Perkembangan Fungsi Tambahan	88
GAMBAR 4.15: Kondisi Perdagangan dan Jasa	92
GAMBAR 4.16: Perubahan Penggunaan Lahan Perumahan.....	94
GAMBAR 4.17: Posisi Jalan Tol JORR Pdk Aren-Pdk Pinang	96
GAMBAR 4.18: Perbandingan Luas Lahan Dengan Luas Lantai ...	102
GAMBAR 4.19: Kenaikan Harga Lahan Tahun 1992-2008.....	110
GAMBAR 4.20: Perkembangan Fungsi Tambahan di Sektor 3	112
GAMBAR 4.21: Perkembangan Fungsi Tambahan di Sektor 3A	113
GAMBAR 4.22: Perkembangan Fungsi Tambahan di Sektor 5	114
GAMBAR 4.23: Pemeriksaan Penggunaan Fungsi Tambahan	117
GAMBAR 4.24 : Persentase Perubahan Penggunaan Lahan	125
GAMBAR 4.25 : Perkembangan Perubahan Fungsi Hunian.....	127
GAMBAR 4.26 : Perubahan Penggunaan Lahan Akibat Fungsi Tambahan Pada Sektor 3 Perumahan Bintaro Jaya	132
GAMBAR 4.27 : Perubahan Penggunaan Lahan Akibat Fungsi Tambahan Pada Sektor 3A Perumahan Bintaro Jaya	133
GAMBAR 4.28 : Perubahan Penggunaan Lahan Akibat Fungsi Tambahan Pada Sektor 5 Perumahan Bintaro Jaya	134

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A : Daftar Hasil Perhitungan Implikasi Fungsi	
Tambahan	146
LAMPIRAN B : Daftar Pertanyaan Kuesioner.....	152

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat menjadikan kebutuhan ruang semakin tidak terbatas. Aktivitas masyarakat baik dari segi ekonomi, sosial, maupun yang lainnya dari waktu ke waktu berdampak pada meningkatnya kebutuhan penggunaan lahan. Fenomena ini berkembang di wilayah perkotaan dan menjadikan eksplorasi ruang yang kurang terkendali. Meskipun banyak ruang yang sudah diatur dalam berbagai bentuk kebijakan, namun tidak semua bentuk perkembangan keruangan terwadahi, apalagi dengan keberadaan lahan yang bersifat statis dan harga lahan yang semakin tinggi memicu persaingan dan konflik dalam memanfaatkan ruang.

Hasil kajian perkotaan yang dilakukan, diperoleh temuan bahwa kelapukan dan kehancuran kota tidak disebabkan oleh ulah masyarakat kotanya saja melainkan lebih dari sistem ekonomi kapitalistik yang ganas (Budihardjo, 2005: 18). Ditambah kemajuan zaman menuntut manusia untuk hidup lebih efektif, efisien, dan praktis. Hal ini mendorong manusia tersebut untuk mencari kebutuhannya dengan jarak yang dekat dan menjadikan alternatif hunian dengan kesederhanaan dan kepraktisan, sehingga dapat menampung segala aktivitas penghuninya dengan skala ekonomi kecil.

Manusia akan memperhitungkan nilai rumah yang ada dengan kebutuhan masing-masing individu dalam memilih tempat tinggal, nilai rumah tersebut meliputi: prosedur, barang, dan pelayanan. Hal yang paling penting adalah tentang lokasi dan akses kepada masyarakat dan tempat-tempat lain, biaya sewa, dan kemudahan untuk dipindahtangankan, serta privasi dan kenyamanan (Turner, 1972: 64).

Lingkungan perumahan dapat dilihat sebagai dunia sendiri, dimana penghuni dapat menemukan identitas mereka dengan rasa aman dan nyaman sehingga dapat melakukan aktivitas sosial, ekonomi, dan budaya. Adanya aktivitas manusia dalam menjalankan kehidupan sehari-hari menjadikan kebutuhan lahan meningkat. Manusia memenuhi semua kebutuhannya dengan cara memaksimalkan hunian mereka untuk beberapa fungsi. Fenomena yang berkembang pesat saat ini adanya aktivitas lain dalam rumah, misalnya terdapat aktivitas tambahan yang memerlukan fungsi tambahan dalam ruang hunian yang kecenderungannya digunakan untuk kegiatan usaha dan bisnis.

Rumah tinggal di dalam lingkungan perumahan pada awalnya mempunyai peran untuk fungsi sosial, yaitu sebagai titik awal tumbuh kembangnya keluarga sebagai kelompok inti masyarakat. Seiring perkembangan jaman dan dengan semakin pesatnya pertumbuhan penduduk serta dinamika ekonomi perkotaan, beberapa lahan permukiman akan mengikuti perkembangan kota.

Pertimbangan efisiensi waktu, efisiensi lahan, dan kemudahan pembangunan, membuat manusia menggunakan

rumah tidak hanya sebagai hunian tetapi didalam satu ruang dipertimbangkan untuk menambahkan satu/ beberapa fungsi, beberapa tingkatan fungsi atau ruang yang heterogen dengan penambahan beberapa fungsi (Adelman, 2005: 4). Fungsi tambahan tersebut menggambarkan aktivitas manusia yang belum dapat diakomodir karena permasalahan keterbatasan lahan yang ada di daerah hunian. Fenomena bertambahnya fungsi ruang karena adanya fungsi tambahan pada lahan perumahan dapat menimbulkan dampak terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan ditinjau dari aspek spasial.

Perumahan Bintaro Jaya merupakan salah satu lingkungan perumahan yang mengalami fenomena tersebut. Mengamati pertumbuhan Perumahan Bintaro Jaya belakangan ini memberikan gambaran yang menarik, didalamnya terdapat aktivitas yang tidak berhenti dan semakin bertambah dan terlihat jelas adanya percampuran aktivitas yang sangat manusiawi untuk komunitas kota. Selain ketidakseimbangan *supply* dan *demand* kebutuhan sarana dan prasarana di kawasan perumahan, perkembangan terus-menerus ini merupakan salah satu indikator penyebab terjadinya fungsi tambahan pada rumah tinggal.

Fungsi tambahan merupakan wujud guna lahan di sepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya akibat dari usaha dan kegiatan penghuninya. Dimana penggunaan lahan permukiman cenderung berkembang secara kurang terkendali. Adanya fungsi campuran dalam hunian selalu berhubungan dengan aktivitas dan tata letak ruang yang bervariasi.

Fungsi tambahan untuk aktivitas yang bersifat ekonomi alamiah tidak selalu diartikan sebagai perkembangan, melainkan penambahan fungsi didalam rumah dengan aktivitas ekonomi didalamnya, masalahnya kecenderungan itu terus terjadi dan berkembang membuat penggunaan fungsi tambahan menjadi kurang terkendali karena lebih menekankan pada aspek ekonomi tanpa memperhatikan guna lahan sesungguhnya. Sebenarnya keadaan ini tidak akan menjadi masalah selama lokasi fungsi tambahan tersebut terpencar tidak dalam satu lingkungan. Gangguan akan muncul ketika fungsi tambahan terkonsentrasi pada satu tempat ditengah-tengah lingkungan yang semula tidak direncanakan untuk aktivitas lain dan mengakibatkan jalan raya utama perumahan ini memiliki akses tinggi terhadap jaringan jalannya.

Fungsi tambahan pada rumah nampaknya akan menjadi kecenderungan orang dalam melakukan aktivitas didalam rumah sebagai cara untuk memecahkan keterbatasan lahan yang dimiliki. Pola penataan bangunan rumah tinggal akhirnya kandas oleh fungsi lain. Kecenderungan penambahan fungsi rata-rata terkait dengan kegiatan ekonomi, akhirnya dalam satu persil terdapat beberapa fungsi diharapkan tidak merubah intensitas lahan terbangun yang telah ditetapkan.

Pembentukan fungsi tambahan pada rumah dalam kawasan permukiman sangat dipengaruhi oleh aktivitas dan gaya hidup masyarakatnya, dimana dalam aktivitas tersebut dibutuhkan penyesuaian antara kebutuhan masyarakat dengan kondisi lingkungannya. Kaitan dalam penelitian ini adalah

terdapat aktivitas baru dalam sebuah kawasan berupa kegiatan komersial. Hal tersebut mengindikasikan perubahan penggunaan lahan perumahan di jalan raya utama Bintaro Jaya sektor 3, 3A, dan 5 khususnya di dalam lingkungan perumahan.

1.2 Rumusan Masalah

Pertumbuhan penduduk mengakibatkan peningkatan aktivitas masyarakatnya (aktivitas sosial dan ekonomi) di atas lahan. Hal ini berpengaruh terhadap peningkatan kebutuhan lahan dan ruang terbangun sebagai wadah aktivitas dalam hunian. Pembangunan fasilitas perumahan yang mewadahi kegiatan manusia berupa pertokoan maupun ruang fisik lainnya yang terjadi dalam lingkup luas, mengindikasikan terjadinya perubahan penggunaan lahan. Pada lingkup hunian kebutuhan tersebut akan sangat berpengaruh pada penggunaan lahan di perumahan.

Rumah memiliki arti lebih dari sekedar bangunan. Didalam rumah dan lingkungannya, penghuni dibentuk dan dikembangkan menjadi manusia yang berkepribadian. Dari segi sosial, manusia memandang fungsi rumah sebagai lingkup pemenuhan kehidupan sosial budaya. Secara umum rumah tinggal di lingkungan perumahan tidak menunjukkan pola yang khas, yang membedakannya hanya bangunan tersebut diletakan dalam kapling, apakah terletak ditengah, sisi kanan-kiri, menjorok ke belakang, atau maju kedepan dengan menaati peraturan sempadan pagar. Namun demikian, pola grid yang

merupakan cerminan lahan hunian dilingkungan perumahan tetap dipertahankan.

Tumbuh kembangnya aktivitas manusia dalam penggunaan fungsi tambahan di lingkungan Perumahan Bintaro Jaya secara tidak langsung berdampak terhadap tata keseimbangan lingkungan tempat tinggal yang dapat merubah karakteristik dan fungsi bangunannya. Bergesernya fungsi hunian akibat aktivitas tambahan didalamnya (misalnya merenovasi rumah yang melebihi GSB, merubah fisik bangunan dan merubah rumah menjadi komersial) dapat mengindikasikan perubahan penggunaan lahan.

Perubahan penggunaan lahan perumahan di jalan raya utama Bintaro Jaya memiliki kecenderungan kearah diskomposisi ruang hunian. Dari ruang-ruang yang sudah direncanakan untuk fungsi hunian menjadi bertambah bahkan berubah fungsi, Akhirnya menjadi disfungsional untuk ruang hunian. Tidak adanya kesatuan bentuk dan fungsi ruang hunian telah mengakibatkan permasalahan baru dalam pelaksanaan penataan lingkungan perumahan dimasa mendatang. Rumah tinggal tersebut akan mengalami pengembangan atau penambahan fungsi karena peningkatan ekonomi serta penambahan jumlah keluarga secara nyata membutuhkan penghasilan tambahan. Di dalam pengembangannya, rumah tersebut perlu memperhatikan peraturan yang membatasi agar dapat terkendali, diantaranya perlu membatasi KDB (Koefisien Dasar Bangunan), garis sempadan bangunan, ketinggian bangunan, kesemuanya itu diharapkan tidak mengabaikan kebutuhan penghuni. Hal ini perlu

dilakukan agar lingkungan Perumahan Bintaro Jaya tidak menjelma menjadi lingkungan yang kumuh akibat penggunaan lahan yang tidak teratur.

Minat masyarakat dalam mengubah rumahnya menjadi tempat usaha didasari pada kurangnya *supply* dari pengembang untuk menyediakan fasilitas Ekonomi (Pengembang Perumahan Bintaro Jaya). Hal ini membuat masyarakat berinisiatif memenuhi kebutuhan hidupnya dengan cara menambah ruang hunian menjadi fungsi yang heterogen. Fungsi tambahan terjadi akibat adanya aktivitas lain di dalam sebuah hunian yaitu melakukan aktivitas tambahan dengan jarak yang singkat dan biaya yang lebih murah. Aktivitas fungsi tambahan di jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya sektor 3, 3A, dan 5 kini mulai menjurus pada indikasi perubahan penggunaan lahan perumahan untuk kegiatan jasa dan perdagangan.

Hal yang menarik yang dapat diteliti dalam tema ini berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dipaparkan adalah “Apakah fungsi tambahan mengindikasikan perubahan guna lahan di sepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya sektor 3, 3A, dan 5?” .

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

Dengan memperhatikan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan maka di tetapkan tujuan dan beberapa sasaran studi sebagai berikut:

1.3.1 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implikasi fungsi tambahan terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan disepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya sektor 3, 3A, dan 5.

1.3.2 Sasaran Penelitian

Sasaran yang dilakukan untuk mencapai tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Mengidentifikasi karakteristik fungsi tambahan sepanjang jalan raya utama Bintaro Jaya.
- b. Mengidentifikasi perubahan penggunaan lahan di jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya.
- c. Analisis implikasi fungsi tambahan terhadap perubahan penggunaan lahan di Perumahan Bintaro Jaya.
- d. Merumuskan kesimpulan dan rekomendasi berupa masukan pada Pemda, Pengembang dan Masyarakat dalam pengendalian perkembangan fungsi tambahan di jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini terdiri atas ruang lingkup substansial bertujuan membatasi materi pembahasan berkaitan dengan identifikasi masalah, sementara ruang lingkup spasial bertujuan membatasi lingkup wilayah yang menjadi objek studi untuk mendapatkan hasil sesuai dengan tujuan penelitian.

1.4.1 Ruang Lingkup Substansial

Mengamati perubahan penggunaan lahan diperumahan memang tidak terlalu pesat dibandingkan dengan lingkungan permukiman. Masyarakat umumnya mengalihkan bangunan rumahnya menjadi 3 fungsi, yaitu:

1. Bangunan usaha dengan dua tipe fisik bangunan, yaitu bentuk rumah tinggal dan bangunan berbentuk tempat usaha;
2. Bangunan campuran dengan fungsi ganda, yaitu sebagai tempat aktivitas selain kegiatan hunian dan rumah sebagai hunian;
3. Bangunan umum, merupakan bangunan dengan fungsi fasilitas pelayanan lingkungan (rumah untuk kantor pos, layanan telkom, dan listrik).

Penelitian dalam ruang lingkup substansial difokuskan pada tempat tinggal yang telah menggunakan fungsi tambahan/ lebih tepatnya pada kategori nomor 1 (satu) dan 2 (dua), yang masuk dalam lokasi sektor 3, 3A, dan 5 di Perumahan Bintaro.

1.4.2 Ruang Lingkup Spasial

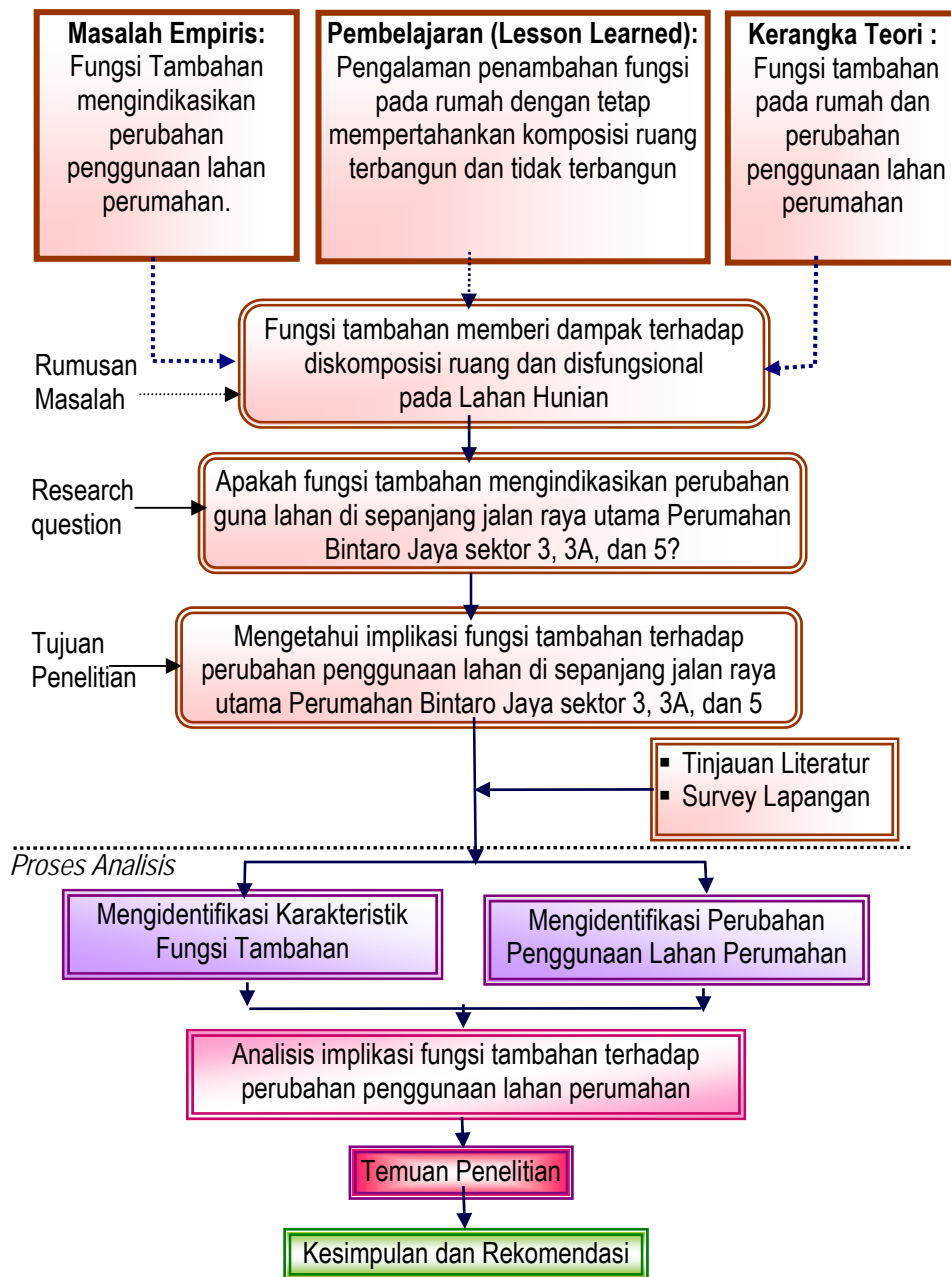
Ruang lingkup spasial dari penelitian ini secara makro merupakan wilayah Kota Tangerang Selatan. Secara mikro terletak di sepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya sektor 3, 3A dan 5 yang termasuk Kecamatan Pondok Aren dan mengalami beberapa macam penambahan fungsi hingga perubahan fungsi pada rumah. Sebagaimana ditunjukkan dalam Gambar 1.1 Kondisi Wilayah Penelitian berikut ini:



Sumber : Foto Udara Dinas Tata Ruang Kabupaten Tangerang, 2007

GAMBAR 1.1
KONDISI WILAYAH PENELITIAN

1.5 Alur Pikir Penelitian



GAMBAR 1.2
BAGAN ALUR KERANGKA PEMIKIRAN

1.6 Definisi Operasional

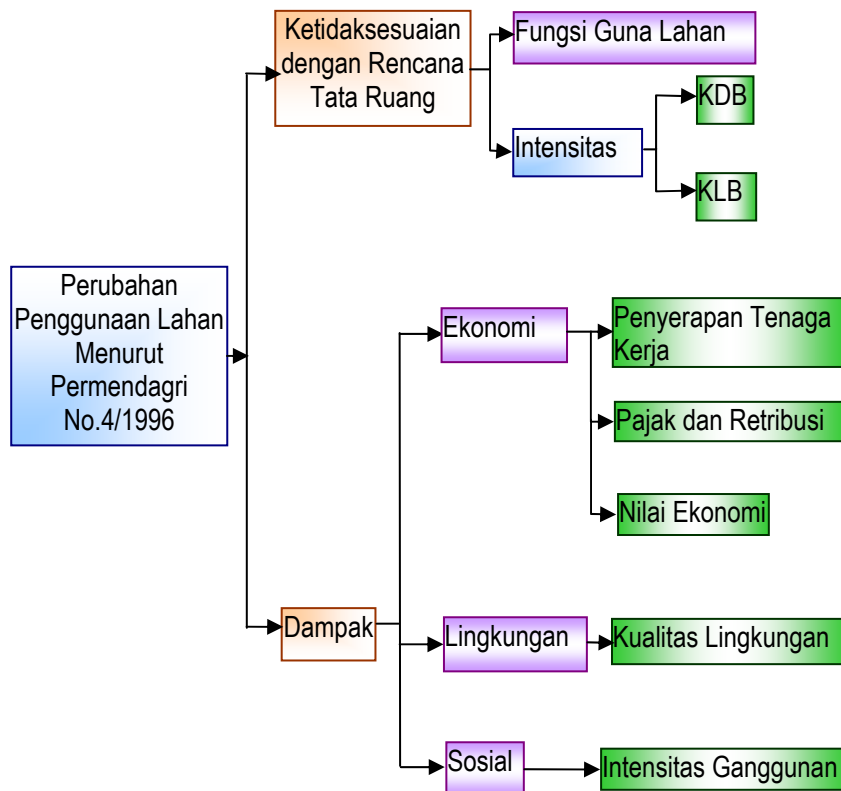
Definisi Operasional ini diharapkan dapat membantu menjelaskan pemahaman awal dan pengertian mendasar pada substansi penelitian. Bagian ini akan menjelaskan mengenai variabel-variabel penelitian dan istilah utama dari studi Fungsi Tambahan Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Perumahan.

Definisi operasional memiliki tujuan memberikan penafsiran yang sama pada suatu istilah yang memiliki beberapa pengertian. Definisi operasional juga digunakan sebagai batasan dalam penelitian ini. Pengertian tersebut adalah:

1. Fungsi Tambahan: Ruang yang dipertimbangkan untuk menambahkan satu/ beberapa fungsi, beberapa tingkatan fungsi atau menggambarkan penggunaan ruang yang sama dengan beberapa fungsi. Fungsi tambahan terbentuk akibat adanya pengembangan-pengembangan aktivitas dari waktu ke waktu (Adelman, 2005: 3-4). Dalam penelitian ini hanya dibatasi pada fungsi tambahan yang terdapat pada rumah tinggal
2. Perumahan: Kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (Kamus Tata Ruang, 1992). Lokasi penelitian yang dipilih adalah Perumahan Bintaro Jaya sektor 3, 3A, dan 5 yang masuk wilayah administrasi Kecamatan Pondok Aren.
3. Perubahan Penggunaan Lahan: Bertambahnya penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke penggunaan lainnya diikuti dengan

berkurangnya tipe/ luas penggunaan lahan yang lain, atau berubahnya fungsi lahan pada kurun waktu yang berbeda.

4. Perubahan penggunaan lahan menurut Permendagri No.4 tahun 1996 tentang Perubahan Pemanfaatan Lahan Perkotaan adalah:



GAMBAR 1.3
PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN MENURUT
PERMENDAGRI NO.4/1996

5. Implikasi : Keadaan/ sesuatu yang terlibat, apa-apa yang termasuk dalam satu pernyataan tetapi tidak dinyatakan/ sesuatu yang tersirat (Kasim, 1991).

1.7 Pendekatan Studi dan Metode Penelitian

1.7.1 Pendekatan Studi

Pendekatan studi yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan keruangan (*Spatial*) dan pendekatan fisik wilayah penelitian (*Morphology*), dimana keseluruhan data penelitian yang ada disusun ke dalam tampilan informasi yang dapat dibaca dalam model keruangan. Gambaran keruangan tersebut meliputi karakteristik fungsi tambahan dan perubahan penggunaan lahan perumahan.

Pendekatan studi tersebut diharapkan dapat mendukung tujuan penelitian yakni untuk dapat mengetahui *implikasi fungsi tambahan terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan* dimana dalam pengkajiannya perlu pemaparan gambaran obyek penelitian yang didapatkan melalui observasi lapangan serta data sekunder dari instansi yang bersangkutan. Berdasarkan kajian literatur yang digunakan. Indikasi perubahan penggunaan lahan perumahan dibatasi pada rumah yang terdapat fungsi tambahan.

1.7.2 Metode Penelitian

1.7.2.1 Kebutuhan Data

Data-data yang dibutuhkan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer dibutuhkan untuk melengkapi informasi mengenai karakteristik fungsi tambahan yang tidak diperoleh

melalui data sekunder dan mengetahui persepsi masyarakat terhadap fungsi tambahan di lingkungan perumahan. Adapun kebutuhan data dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel berikut:

TABEL I.1
DATA YANG DIBUTUHKAN DALAM STUDI
FUNGSI TAMBAHAN TERHADAP PERUBAHAN
PENGGUNAAN LAHAN PERUMAHAN

NO	KEBUTUHAN DATA	JENIS DATA	SUMBER	KET.
I. Data Primer				
1.	Sebaran lokasi fungsi tambahan	Primer/ informasi langsung	Masyarakat	Panduan Observasi
2.	Tahun pembuatan Fungsi Tambahan	Primer/ informasi langsung	Masyarakat dan Penghuni	Kuesioner
II. Data Sekunder				
3.	Jumlah rumah di sepanjang jalan raya utama Bintaro Jaya	Data rumah yang sudah dibangun	Kecamatan Pdk Aren, foto udara Dinas Tata Ruang	Dokumen
4.	Perubahan penggunaan lahan perumahan	Ijin pemanfaatan ruang	Dinas Tata ruang	Dokumen
5.	Peruntukan lahan di sepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya	Peta Rencana, Kebijakan	Dinas Tata Ruang	Dokumen

Sumber: Hasil Analisis, 2009

1.7.2.2 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data

Teknik pengumpulan data adalah teknik atau cara-cara yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data (Riduwan, 2002).

Hal ini dilakukan untuk memperoleh data sebagai bahan masukan bagi tahapan analisis.

Dua cara pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan studi ini adalah sebagai berikut:

a. Pengumpulan data sekunder

Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui survei ke instansi Dinas Tata Ruang Kabupaten Tangerang guna mendapatkan data/ informasi yang terkait dengan permasalahan studi. Informasi yang diperoleh digunakan untuk mendukung permasalahan/ tema studi yang diangkat dan menjadi arahan dasar bagi pelaksanaan survei primer dan tahapan studi selanjutnya.

b. Pengumpulan data primer

Data primer merupakan data yang didapat dari sumber pertama baik individu maupun perorangan. Pengumpulan data primer dilakukan melalui beberapa cara antara lain; kuesioner dan observasi/ pengamatan secara langsung dilapangan. Penggunaan metode kuesioner dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi atau keterangan mengenai hal-hal yang diketahui responden menurut apa yang ia alami atau ia ketahui. Sedangkan observasi yang dilakukan adalah observasi langsung, yaitu cara pengumpulan data berdasarkan pengamatan yang menggunakan mata atau telinga secara langsung tanpa melalui alat bantu yang terstandar (Subana dan Sudrajad, 2001).

Dalam upaya mengumpulkan data yang relevan dengan obyek studi, maka penulis memilih teknik yang digunakan dalam studi ini adalah:

1. Observasi

Observasi adalah kegiatan melakukan pengamatan secara langsung ke objek penelitian untuk melihat dari dekat kegiatan yang terjadi (Riduwan, 2002). Suatu teknik pengumpulan data dimana penulis secara langsung terjun ke lokasi penelitian untuk mengamati secara langsung obyek yang hendak diteliti. Metode observasi digunakan untuk mengidentifikasi berbagai fenomena karakteristik kondisi wilayah studi guna memperdalam fakta yang mungkin belum terdata.

2. Dokumentasi

Teknik dokumentasi merupakan suatu teknik untuk mendapatkan data dengan cara mengumpulkan, mempelajari, dan mencatat dokumen-dokumen yang ada mengenai perencanaan, peraturan, dan lain sebagainya berkaitan dengan masalah yang diteliti sebagai bahan analisis. Dokumentasi dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data-data deskriptif karakteristik wilayah.

3. Kuesioner

Kuesioner adalah sejumlah pertanyaan tertulis yang digunakan untuk memperoleh informasi dari responden dalam arti laporan pribadinya atau hal-hal yang ia ketahui (Arikunto, 1997). Pengumpulan data primer melalui kuesioner dalam penelitian ini dilakukan dua tahap. Tahap pertama dilakukan untuk mencari data tentang karakteristik fungsi tambahan dan perubahan penggunaan lahan perumahan. Tahap kedua dilakukan untuk mencari data implikasi fungsi tambahan terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan.

Sedangkan untuk mengolah data yang telah diperoleh, digunakan teknik pengolahan data dengan penekanan utama pada metode kuantitatif non eksperimental (deskriptif, komparatif, survei) yaitu data-data yang tersaji dalam bentuk angka dan dapat terukur (data kuantitatif) diolah melalui:

- Perhitungan matematika sederhana, yaitu mengelola data dengan berbagai perhitungan statistik sederhana, misalnya: jumlah, selisih, dan persentase data.
- Perhitungan matematika tertentu, yaitu mengelola data dengan menggunakan perhitungan statistik yang telah ditentukan rumus dan kebutuhan datanya oleh para pakar, misalnya: hubungan fungsi tambahan dengan perubahan penggunaan lahan perumahan dilihat dari perbandingan luas lahan hunian dengan luas lahan fungsi tambahan
- Perhitungan matematika lainnya yang diperlukan, terutama kuantifikasi terhadap data kualitatif agar dapat dikelola secara numerik, dengan membuat skala, skoring dan pembobotan tertentu sesuai kebutuhan.

1.7.2.3 Teknik Penyajian Data

Teknik penyajian data merupakan cara-cara yang digunakan untuk menampilkan data yang diperoleh dari hasil observasi, teknik ini digunakan agar dapat menyajikannya secara singkat dan jelas. Teknik penyajian data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Data naratif, menyajikan data ke dalam bentuk narasi dalam sebuah paragraf atau alinea.
2. Data tabel, menyajikan data-data baik data numerik maupun data non numerik ke dalam bentuk baris dan kolom.
3. Data diagram, menyajikan data-data ke dalam bentuk-bentuk diagram agar mudah dipahami oleh pembaca.
4. Data peta, menyajikan data-data yang dituangkan dalam perspektif keruangan dengan menggambarkan dalam bentuk peta-peta yang dikuatkan dengan bantuan hasil dokumentasi.

1.7.2.4 Teknik Sampling

1. Populasi

Populasi dalam studi adalah masyarakat penghuni di sepanjang jalan raya utama Bintaro sektor 3, 3A, dan 5 Perumahan Bintaro Jaya, Kecamatan Pondok Aren dengan asumsi penghuni merupakan pelaku/penerima dampak dari keseluruhan kegiatan fungsi tambahan di wilayah tersebut. Jumlah populasi dalam studi ini adalah 128 rumah yang terdiri dari fungsi rumah, rumah dengan fungsi tambahan, dan rumah yang telah berubah fungsi.

2. Jumlah Sampel

Penentuan ukuran sampel digunakan rumus untuk menentukan jumlah sampel dengan populasi sangat besar (Pasaribu, 1983), Jumlah ukuran sampel yang dibutuhkan dihitung melalui rumus formulasi oleh Sevilla (1993) sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1+N.d^2} = \frac{128}{1+128 (0,1)^2} = 49,6 = 55 \text{ responden}$$

Keterangan :

n : ukuran sample

N : ukuran populasi

d : nilai kritis (batas ketelitian) yang diinginkan, yakni sebesar 10%.

Dengan demikian jumlah sample yang digunakan dalam penelitian ini adalah 55 responden.

3. Teknik sampling yang digunakan

Pemilihan responden yang ditetapkan dapat mewakili seluruh sampel, maka teknik yang digunakan untuk memilih responden adalah teknik *Stratified Random Sampling* (pengambilan sampel acak terstratifikasi). Teknik ini merupakan teknik pengambilan sampel dengan cara membagi populasi ke dalam kelompok-kelompok yang relatif homogen yang disebut strata. Strata dalam penelitian ini didasarkan pengelompokan sasaran pelaku fungsi tambahan di jalan raya utama Bintaro dan kemudian sampel diambil secara acak dari setiap strata tersebut. Agar pengelompokan ini lebih representatif, maka penentuan jumlah sample dari setiap strata ditentukan secara proporsional berdasarkan jumlah masing-masing strata. Berdasarkan data kelompok sasaran penghuni, maka rincian sampel yang diperlukan pada dapat dirinci pada Tabel I.2 berikut:

TABEL I.2
RINCIAN JUMLAH SAMPEL YANG DIPERLUKAN

NO	KATEGORI	Jml	Ukuran Sampel Yang dibutuhkan	Proporsi	Proporsi Tiap Kategori	Jml Sampel
1.	Masyarakat yang tinggal di Jalan raya utama Bintaro (pemilik bangunan fungsi tambahan)	34		34/128	0,26 x55	15
2.	Masyarakat yang tinggal di Jalan raya utama Bintaro (bukan pelaku fungsi tambahan)	62		62/128	0,48 x55	26
3.	Masyarakat yang penyewa tanah/bangunan di jalan raya bintaro.	32		32/128	0,25 x 55	14
Jumlah		128	55			55

Sumber data : Hasil Analisis Perhitungan Penyusun berdasarkan Bidang Pengawasan dan Pengendalian, Dinas Tata Ruang Kabupaten Tangerang, 2007

Sejumlah sampel terpilih tersebut diminta memberikan penilaian terhadap fungsi tambahan yang dapat mengindikasikan perubahan penggunaan lahan perumahan.

1.7.2.5 Teknik Analisis

Analisis data merupakan proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang mudah dibaca dan diinterpretasikan (Singarimbun, 1995). Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kuantitatif deskriptif non eksperimental, dimana dalam pelaksanaannya peneliti

tidak melakukan ekperimen tertentu, namun dalam mengemukakan hasil analisis dilakukan melalui penyajian dengan cara:

1) Deskriptif,

Berupa penjelasan yang dilakukan melalui naratif,

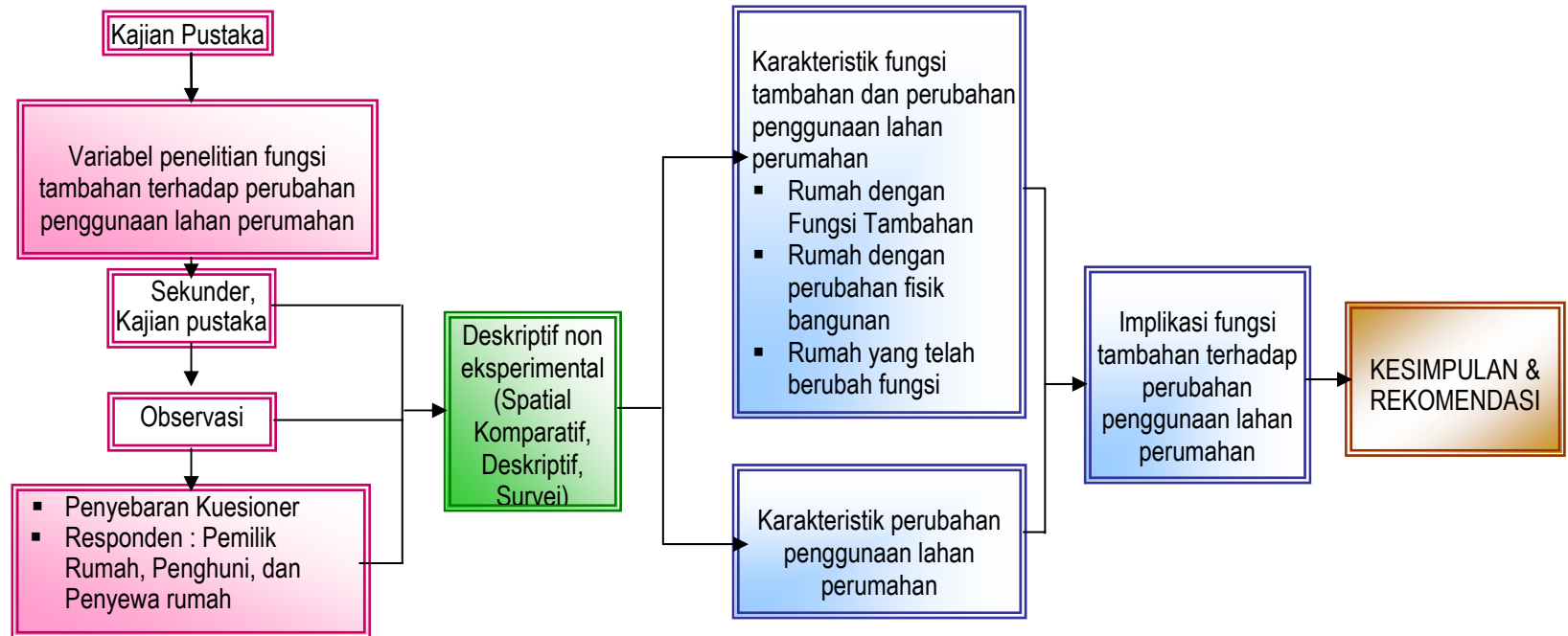
2) Komparatif,

Menggunakan alat bantu peta untuk membandingkan keadaan terdahulu dengan keadaan saat ini dengan menggunakan kurun waktu tertentu, dan

3) Survey,

Dilakukan untuk melihat keadaan secara langsung di lapangan.

Analisis tersebut digunakan untuk menguraikan jumlah hunian yang terdapat aktivitas tambahan dan menyebabkan terjadinya fungsi tambahan didalam kavling rumah tinggal, jenis fungsi tambahan, sebaran lokasi fungsi tambahan, penyebab terjadinya fungsi tambahan dan tahun perubahan penggunaan lahan perumahan. Hal ini diperlukan untuk melakukan analisis berbagai informasi pendukung lainnya dalam rangka menjawab pertanyaan penelitian Proses analisis yang dilakukan dalam penelitian ini dapat dilihat dalam Gambar 1.4 dibawah ini:



Sumber : Hasil Olahan, 2009

GAMBAR 1.4
PROSES ANALISIS

Analisis ini digunakan untuk mengidentifikasi karakteristik fungsi tambahan dan perubahan penggunaan lahan perumahan. Hasil yang diperoleh dalam analisis ini adalah:

A. Karakteristik fungsi tambahan, berupa input data yang mendasari adalah:

- Jenis-jenis fungsi tambahan di sepanjang jalan raya utama Bintaro.
- Sebaran lokasi fungsi tambahan dan aktivitas.
- Intensitas Bangunan
- Penyebab terjadinya fungsi tambahan

Sebaran fungsi tambahan tersebut disusun berdasarkan sebaran lokasi fungsi tambahan dengan batas tiap sektor berdasarkan administratif pengembang perumahan.

B. Perubahan Penggunaan Lahan Perumahan, berupa input data yang mendasari adalah:

- Jumlah rumah sepanjang jalan raya utama Bintaro
- Tahun perubahan fungsi maupun fisik rumah.
- Penambahan jumlah fungsi tambahan tiap tahunnya

Input data tersebut disusun dalam sebuah tabel, diagram, maupun grafik.

C. Implikasi Fungsi Tambahan Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Perumahan Dengan Input data yang mendasari adalah:

- Luas blok perumahan tiap sektor, dalam hal ini sektor yang masuk dalam wilayah penelitian yaitu Sektor 3, 3A, dan 5.
- Luas fungsi tambahan, dalam hal ini yang akan di amati hanya luas fungsi tambahan yang berada dilantai 1 (satu).

- Upaya pengendalian yang dilakukan baik oleh Pemerintah Daerah, Pengembang, dan Masyarakat penghuni perumahan.

1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan terdiri dari 5 (lima) bab yang masing-masing mempunyai tujuan pembahasan, sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan sasaran yang ingin dicapai, ruang lingkup penelitian, alur pikir penelitian, definisi operasional, pendekatan studi dan metode penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II KAJIAN LITERATUR FUNGSI TAMBAHAN DAN PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN PERUMAHAN

Bab ini menjelaskan landasan teoritis yang digunakan sebagai dasar pemikiran dalam penyusunan studi, meliputi kajian teori mengenai fungsi tambahan pada rumah, perumahan, penggunaan lahan kota. landasan teori tersebut didapat melalui referensi buku, Jurnal, Artikel, dan kebijakan yang berlaku untuk diterapkan dilokasi penelitian

BAB III GAMBARAN UMUM FUNGSI TAMBAHAN DI JALAN RAYA UTAMA PERUMAHAN BINTARO, KOTA TANGERANG SELATAN

Pada bagian ini akan dipaparkan kondisi wilayah studi terhadap fungsi tambahan dan perubahan penggunaan lahan perumahan. Peningkatan fungsi tambahan sepanjang jalan raya utama Bintaro

untuk menilai perubahan penggunaan lahan Perumahan Bintaro Jaya.

BAB IV IMPLIKASI FUNGSI TAMBAHAN TERHADAP PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN PERUMAHAN

Bab ini merupakan uraian analisis implikasi fungsi tambahan terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan. Analisis ini akan dimulai dengan menampilkan karakteristik fungsi tambahan dan karakteristik perubahan penggunaan lahan perumahan, serta menggambarkan hubungan antara fungsi tambahan tersebut terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan di jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya termasuk penyebab atau faktor pendorong fungsi tambahan didalam lokasi perumahan dan upaya pengendalian yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah. Dimana akan di ramu melalui hitungan perbandingan luas lahan perumahan dengan luas fungsi tambahan.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Pada Bab akhir ini akan mengemukakan pembahasan kesimpulan dari hasil penelitian yang diakhiri dengan memberikan rekomendasi kepada Pemerintah Kota Tangerang Selatan dan Pengembang yang nantinya dapat dijadikan sebagai bahan masukan dalam upaya pengendalian pemanfaatan ruang di sepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya sektor 3, 3A, dan 5 yang masuk wilayah administrasi Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan.

BAB II

KAJIAN LITERATUR FUNGSI TAMBAHAN DAN PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN PERUMAHAN

2.1 Fungsi Tambahan

Peruntukan ruang dapat dikatakan fungsi tambahan apabila dalam satu ruang dapat dipertimbangkan menambahkan satu/ beberapa fungsi ruang, beberapa tingkatan fungsi, atau terbentuknya ruang heterogen (Adelman, 2005: 4).

2.1.1 Pengertian Fungsi Tambahan Pada Rumah

Fungsi tambahan pada rumah merupakan hal baru di Indonesia, namun hal ini terjadi secara nyata dalam penggunaan ruang. Pada dasarnya penggunaan ruang harus dapat melindungi masyarakat agar memenuhi kebutuhan publik dan kesesuaian dengan rencana kota, oleh karena itu fungsi tambahan hanya bersifat membatasi zona, menekan kelebihan bangunan fisik atau menggambarkan penggunaan ruang yang sama dengan beberapa fungsi didalamnya (Adelman, 2005: 3).

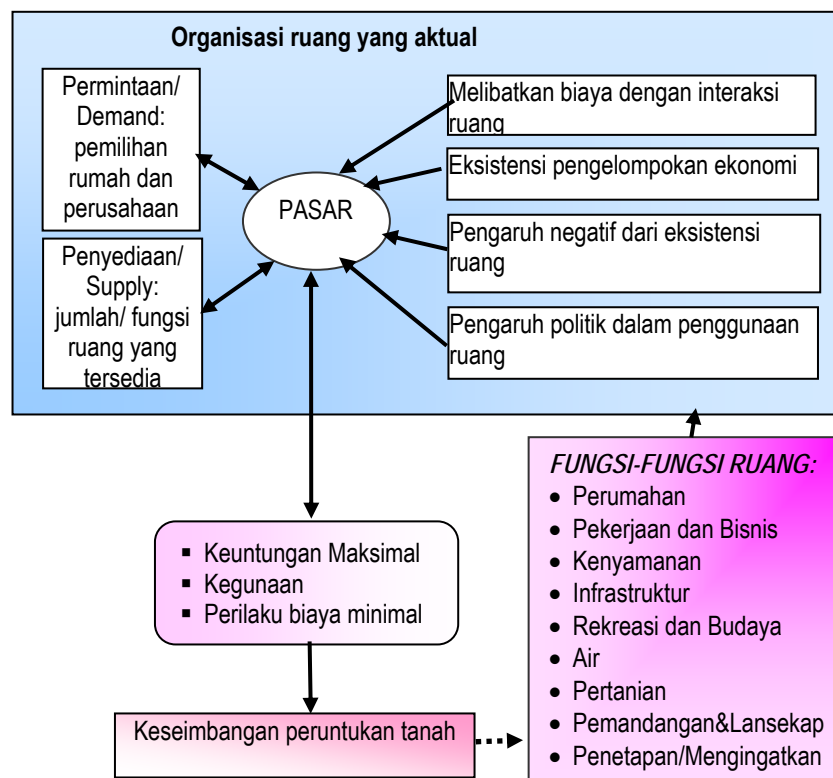
2.1.2 Proses Terbentuknya Fungsi Tambahan Pada Rumah

Jauh-dekatnya jarak untuk melakukan aktivitas mencerminkan interaksi intensif menuju ke ruang yang lain, sementara faktor lainnya adalah waktu dimana dalam pengertian yang lebih luas adalah aglomerasi ekonomi yang eksis (Berry, 1976 dalam Rodenburg dan Nijkamp, 2002: 4).

Di Belanda istilah fungsi tambahan lebih dikenal dengan multifungsi peruntukan ruang. Fungsi tambahan pada rumah merupakan suatu peristiwa yang dapat dipelajari dari perspektif ekonomi ruang. Aktivitas manusia biasanya memiliki sejarah panjang yang tercermin dalam struktur-struktur kota

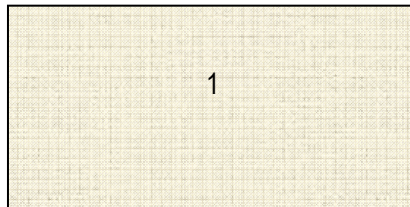
yang kaku, hal ini memberi jalan bahwa organisasi ruang merupakan titik awal untuk menganalisa peruntukan ruang yang potensial dimasa depan. Hal ini dapat mengidentifikasi bagian utama geografi dari sistem yang dibedakan melalui *supply* dan *demand*, seperti hubungan timbal balik antara faktor-faktor fungsi ruang dan lokasinya (Griffin, 1976 dalam Rodenburg dan Nijkamp, 2002).

Fungsi tambahan biasanya cenderung bertentangan dengan ruang yang ada karena kebutuhan ruang ditentukan oleh faktor *supply* dan faktor *demand*, faktor *supply* dipengaruhi kuantitas dari komoditas secara total dalam kebutuhan ruang, misalnya ketersediaan ruang dan teknologi, ruang yang ada berpotensi menjadi fungsi tertentu. Faktor *demand* didalam kebutuhan rumah tangga dan perusahaan memiliki kebutuhan tertentu dengan sifat dan waktu penggunaan yang merupakan perilaku manusia untuk memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan ruang untuk perusahaan lebih dikarenakan faktor keuntungan yang maksimal. Fungsi tambahan biasanya bertentangan dengan ruang yang telah ada. Kepentingan masyarakat dengan fungsi tertentu merupakan aktor yang sangat mempengaruhi kebutuhan ruang (Rodenburg dan Nijkamp, 2002: 3). Dapat dilihat pada Gambar 2.1 dibawah ini:



GAMBAR 2.1
PENGARUH KEKUATAN PADA ORGANISASI ATAU
PENGATURAN RUANG

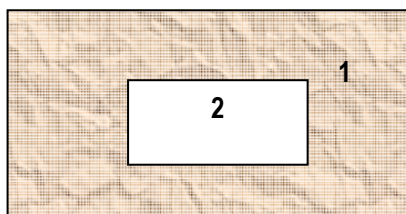
Pada Gambar 2.2 dibawah ini menunjukkan peruntukan ruang dengan 1 (satu) fungsi tanpa tambahan ruang dengan fungsi yang lain (menunjukkan suatu fungsi peruntukan ruang yang seragam dengan leluasa dan spesifik).



Sumber : Rietveld & Rodenburg, 2003:3

GAMBAR 2.2
RUANG DENGAN 1 (SATU) FUNGSI

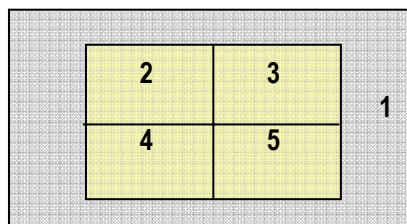
Gambar 2.3 dibawah ini merupakan penggunaan ruang pada bidang yang sama, dimana terdapat 1 (satu) fungsi tambahan ditandai dengan angka 1 dan 2, merupakan perbedaan peruntukan ruang atau keanekaragaman penggunaan ruang:



Sumber : Rietveld & Rodenburg, 2003:7

**GAMBAR 2.3
PERUNTUKAN FUNGSI TAMBAHAN
DENGAN ADANYA FUNGSI LAIN**

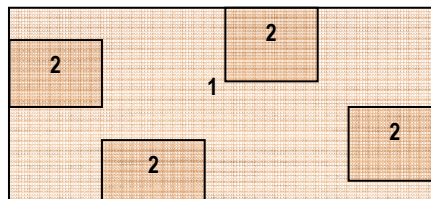
Gambar 2.4 dibawah ini menunjukkan keanekaragaman fungsi tambahan. Banyaknya fungsi tambahan dalam satu ruang yang meningkat menjadi dua sampai lima fungsi yang berbeda.



Sumber : Rietveld & Rodenburg, 2003:7

**GAMBAR 2.4
PERUNTUKAN FUNGSI TAMBAHAN DENGAN KEANEKARAGAMAN
FUNGSI DAN MENINGKAT**

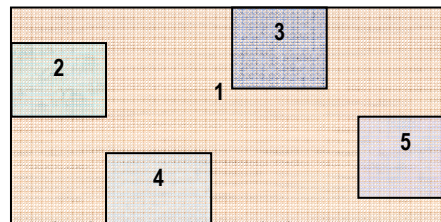
Gambar 2.5 satu bidang ruang yang besar misalnya digunakan untuk tempat tinggal, gudang, toko bahan makan yang dibagi menjadi beberapa unit fungsi ruang yang letaknya menyebar. Peningkatan jumlah berpengaruh pada kenyamanan, banyaknya fungsi tambahan, tidak merubah intensitas bangunan.



Sumber : Rietveld & Rodenburg, 2003:8

GAMBAR 2.5
PERUNTUKAN FUNGSI TAMBAHAN TERJADI DENGAN PENINGKATAN

Peningkatan ruang terjalin dengan beberapa fungsi yang berbeda/ tidak sejenis, ditempatkan dalam satu bidang peruntukan ruang yang mengakibatkan bertambahnya aktivitas dalam persil tersebut. Seperti Gambar 2.6 berikut ini:



Sumber : Rietveld & Rodenburg, 2003:8

GAMBAR 2.6
PERUNTUKAN FUNGSI TAMBAHAN TERJADI DENGAN PROSES
PENINGKATAN PENINGKATAN

2.1.3 Kecenderungan Fungsi Tambahan Pada Rumah

Menurut Rietveld dan Rodenburg (2003: 3) mengatakan semakin besar ruang yang tersedia maka cenderung semakin banyak fungsi ruang yang dibentuk. Faktor lokasi yang mudah dituju sangat diharapkan untuk melakukan aktivitas, oleh karenanya memanfaatkan lokasi sebagai tempat beraktivitas didapat melalui harga bersaing (Fujita, 1989 dalam Rodenburg dan Nijkamp, 2002: 4).

Penggunaan fungsi tambahan pada rumah untuk usaha komersial sulit dihindari, *Executive Depatement State Planning Office* (2006: 65) mengatur jika suatu ruang telah terjadi penambahan fungsi untuk usaha komersial, maka fasilitas perparkiran bukan merupakan fungsi tambahan namun menjadi fungsi utama.

Area parkir ini tidak akan digunakan untuk fungsi lain jika belum menambahkan luas lahan, sementara ruang yang digunakan untuk komersial diletakan dekat dengan parkir sehingga cocok dengan penggunaan (Village of Alanson, 2006: 81). Berbeda dengan yang berlaku di Los Angeles dan di State of Maine ini penggunaan parkir tidak termasuk dalam fungsi tambahan, menggunakan lahan parkir untuk fungsi lain diarahkan pada penambahan lahan, sementara di Indonesia hal ini pun masih banyak pelanggaran.

2.2 Perumahan

Menurut Turner (1972: 96) Pinsip dasar pengadaan perumahan adalah untuk menciptakan perumahan yang layak huni, diantaranya:

1. Memberi kemudahan pencapaian (akses) pada masyarakat, institusi dan kenyamanan lingkungan tempat tinggal.
2. Menyediakan hunian atau perlindungan terhadap iklim dan aktivitas sekitar.
3. Penghuni dapat mengembangkan diri dengan tempat tinggal yang baru.

Rees dalam Yeates dan Garner, 1980 mengatakan Elemen yang mempengaruhi keputusan menentukan pilihan lokasi tempat tinggal, yaitu: posisi keluarga dalam lingkup sosial, mencakup status sosial ekonomi (pendidikan, pekerjaan dan penghasilan); lingkup perumahan, mencakup: nilai, kualitas dan tipe rumah, lingkup komunitas; mencakup lingkup fisik atau lokasi rumah.

2.2.1 Pengertian Perumahan

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (UU Perumahan dan Permukiman No. 4 Tahun 1992).

Menurut Turner, 1972 perumahan mengandung 2 (dua) arti sebagai kata benda (produk/ Komoditi) menunjukkan rumah sebagai komoditas dan sebagai kata kerja (proses/ aktivitas) dalam hal ini rumah dijabarkan sebagai proses aktivitas manusia, dengan demikian sebuah hunian tidak hanya dapat dilihat sebagai hasil fisik, tetapi juga sebagai hasil proses yang berkembang dan berkaitan dengan keinginan penghuninya. Rumah dianggap salah satu aset yang pada suatu saat akan mendatangkan keuntungan dan dipandang sebagai bagian dari proses pembangunan ekonomi yang dilaksanakan oleh negara. Rumah juga dipandang sebagai suatu tolak ukur untuk menilai kesejahteraan seseorang (Khudori dan Darwis, 2002: 10).

Pedro Arrupe S.J dalam Budihardjo, 1998 memberikan arti rumah lebih dari sekedar bangunan. Rumah mempunyai hubungan sosial dari keluarga, kehidupan dan suatu tempat dimana manusia mencintainya dan bersama-sama dengan orang yang paling dekat. Kedekatan antara rumah dengan nilai dan harkat penghuninya menjadi penting, yaitu manusia sebagai insan sosial dimana manusia memandang fungsi rumah dalam lingkup pemenuhan kebutuhan sosial budaya masyarakat. Sebagai insan ekonomi rumah memiliki fungsi ekonomi merupakan investasi jangka panjang

2.2.2 Permasalahan Perumahan Perkotaan

Kebutuhan seorang individu adalah untuk merasakan keamanan dalam teritorial bangunan rumahnya. Kenyamanan rumah terkait dengan rumah dan kesesuaiannya. Kebutuhan penghuni menjadi penentu kualitas rumah, salah satunya kebutuhan ekonomi (Untermann dan Small, 1983: 35).

2.3 Penggunaan Lahan Kota

2.3.1 Definisi Penggunaan Lahan Kota

Kawasan perkotaan merupakan tempat yang menarik bagi masyarakat maupun pelaku usaha untuk tinggal dan berusaha, kedekatan jarak memungkinkan adanya interaksi tatap muka secara intensif; ketersediaan akan pelayanan bisnis yang lebih baik dan berlimpah; serta akses yang besar terhadap tenaga kerja yang memiliki kualifikasi sebagaimana akses terhadap jaringan transportasi dan komunikasi (Bird and Slack, 2004). Sementara Grubler, 1998 dalam Jayadinata (1986: 142) mengatakan teknologi mempengaruhi pola penggunaan lahan diantaranya teknologi transportasi dapat meningkatkan aksesibilitas pada suatu daerah.

Beberapa faktor yang mempengaruhi penentuan tata guna lahan adalah (Jayadinata, 1986: 157):

1. Perilaku masyarakat (*social behaviour*)

Tingkah laku dan tindakan manusia disebabkan oleh kebutuhan dan keinginan manusia, baik dalam kehidupan sosial dan ekonomi.

2. Kegiatan ekonomi

Dalam kehidupan ekonomi pengaturan tempat tinggal, tempat sekolah, tempat rekreasi dan sebagainya didasarkan pada pertimbangan ekonomis (daya guna dan biaya).

3. Kepentingan umum

Meliputi kesehatan, keamanan, moral, dan kesejahteraan umum (termasuk kemudahan, keindahan, kenikmatan, dsb). Dari segi keamanan, rumah-rumah sebaiknya tidak dibangun ditepi jalan besar dengan lalu lintas

cepat, karena berbahaya terutama bagi anak-anak, tetapi demi kemudahan pencapaian tempat tinggal, rumah dibangun dekat dengan jalan tersebut.

2.3.2 Penggunaan Lahan Perumahan

Dampak secara fisik keberadaan ruang pada lingkup perumahan sangat dipengaruhi oleh kemudahan pencapaian dan kelengkapan sarana dan prasarana transportasi sangat berpengaruh terhadap penggunaan lahan dilingkup perumahan (Catanese, 1983) sementara dampak psikologis terhadap ruang, berupa kualitas ruang sangat ditentukan oleh bentuk dan masa bangunan yang melingkupinya. Sedangkan bentuk dan ukuran ruang merupakan penentu dari kualitas bentuk lingkungan (Kostof, 1992).

2.3.3 Sistem Aktivitas

Sistem aktivitas adalah salah satu pendekatan non fisik dalam mengenali suatu lingkungan. Pendekatan ini diartikan sebagai upaya memahami pola dan perilaku dari perorangan, lembaga dan firma yang mengakibatkan terciptanya bentuk keruangan. Unsur utamanya perilaku manusia serta dinamika perilaku manusia yang dalam proses sumber dayanya telah mengakibatkan terciptanya pola-pola keruangan suatu kota

Chapin dan Kaiser (1979: 28-31) mengatakan struktur ruang kota sangat berkaitan dengan 3 (tiga) sistem yaitu:

- a) Sistem kegiatan,

Berkaitan dengan cara manusia dan kelembagaannya untuk mengatur urusannya sehari-hari untuk memenuhi kebutuhannya dan saling berinteraksi dalam waktu dan ruang;

b) Sistem pengembangan lahan,

Dengan fokus pada proses perubahan ruang dan penyesuaian untuk kebutuhan manusia dalam menampung kegiatan yang ada dalam susunan sistem kegiatan;

c) Sistem lingkungan,

Berkaitan dengan kondisi biotik dan abiotik yang dibangkitkan oleh proses alamiah, yang berfokus pada kehidupan tumbuhan dan hewan, serta proses-proses dasar yang berkaitan dengan air, udara, dan material.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa unsur non fisik (aktivitas penduduk) dapat digunakan untuk mendefinisikan bagaimana penggunaan ruang suatu kawasan. Aktivitas yang terjadi dapat mendorong munculnya penggunaan lahan untuk pendidikan, aktivitas ekonomi, sosial, dan budaya.

2.3.4 Perubahan Penggunaan Lahan

Permendagri Nomor 4 tahun 1996, perubahan penggunaan lahan diartikan sebagai suatu penggunaan baru atas tanah/ lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditentukan (pasal 1). Dalam hal ini yang menjadi acuan dalam mendefinisikan perubahannya adalah Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan meski berbeda dengan penggunaan awalnya. Suatu penggunaan baru pada persil lahan belum dapat dikatakan perubahan jika sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan, namun ketika penggunaan baru tersebut tidak sesuai dengan perencanaan, maka kegiatan tersebut dapat dikategorikan sebagai kegiatan yang mengubah penggunaan lahan.

Perubahan penggunaan lahan bukan merupakan suatu hal yang negatif, perubahan tersebut merupakan suatu proses yang

alamiah untuk meningkatkan manfaat dari pemilik lahan perumahan. Di sisi lain menurut Healey dan Ilbary (1990: 3) perubahan penggunaan lahan merupakan karakteristik yang diperlihatkan oleh adanya modernisasi akibat perubahan ekonomi beserta kondisinya. Untuk memenuhi kebutuhan terjadilah suatu aktivitas tambahan didalam hunian tersebut. Adaptasi dan aktivitas ini mencerminkan dan juga mengakibatkan adanya perubahan sosial, ekonomi, budaya, dan lain-lain (Daldjoeni, 1987).

Penawaran dan harga menjadi tinggi dengan mempertimbangkan lokasi lingkungan perumahan. Hal ini menjadikan lingkungan berkualitas dan istimewa, juga melalui kelengkapan pelayanan jasa perdagangan dengan fasilitas yang ditawarkan, praktis tidak dapat dipisahkan dari gengsi warga yang tinggal di Perumahan (Chappin dan Kaiser, 1979: 201-202).

Harvey (1996: 216) mengatakan berbagai pola penggunaan lahan secara terus menerus dimodifikasi melalui perubahan dalam

- a) Ukuran dan komposisi penduduk perkotaan;
- b) Tingkat dan distribusi pendapatan;
- c) Teknologi, seperti pembangunan jaringan jalan dan teknologi informasi;
- d) Organisasi sosial dan ekonomi suatu komunitas hidup, Televisi, berbelanja di hari minggu dan kepemilikan berbagai kendaraan.
- e) Kebijakan pemerintah
- f) Pertumbuhan kawasan perkotaan.

Harvey (1996: 216) menjelaskan jawaban dari faktor tersebut, Perubahan Penggunaan lahan berubah dengan cara:

- a) Menyesuaikan dengan kondisi ruang saat ini, seperti menjadikan rumah besar menjadi flat;

- b) Merubah jenis penggunaan;
- c) Penghancuran dan pembangunan kembali;
- d) Pembangunan pada lahan kosong;
- e) Perluasan keluar dari batas luar kota;
- f) Pembangunan kawasan perumahan, seperti sepanjang jalur kereta api.

Para ahli berpendapat bahwa perubahan penggunaan lahan lebih disebabkan oleh adanya kebutuhan dan keinginan manusia. Menurut Skole dan Tucker (1993) dalam Jacob Rais (2004: 157) perubahan penggunaan lahan sangat dipengaruhi oleh faktor manusia seperti pertumbuhan penduduk (jumlah dan distribusinya), pertumbuhan ekonomi, dan juga dipengaruhi oleh faktor fisik seperti topografi, jenis tanah, dan iklim. Sementara dari sudut hukum *supply* dan *demand* penggunaan lahan, terdapat ketidak seimbangan antara permintaan dan penawaran/ ketersediaan lahan. Fungsi tambahan merupakan aktivitas manusia dalam memecahkan keterbatasan lahan yang dimiliki.

Masih dalam Jacob Rais (2004: 158) menurut Mather (1986) pertumbuhan penduduk dan ekonomi berimplikasi pada meningkatnya kegiatan masyarakat dalam penggunaan lahan. Berubahnya gaya hidup masyarakat akan mengubah fungsi lahan. Oleh karena itu faktor manusia dan kegiatannya merupakan pendorong utama berubahnya penggunaan tanah.

Menurut Reksohadiprojo, 1994 didalam kehidupan masyarakat pemanfaatan lahan diatur melalui sistem harga, harga tersebut lebih dikenal dengan sistem sewa, sehingga lahan akan dimanfaatkan oleh mereka yang berani membayar lebih tinggi, oleh karenanya pemilik tanah akan berusaha memanfaatkan lahan demi memperoleh hasil yang besar. Terkait teori *land economic* dalam penggunaan lahan Barlow (1972: 4) *land economic* merupakan suatu bidang studi tentang hubungan perekonomian manusia dengan lahan. Fokusnya pada penggunaan perekonomian manusia terhadap sumber daya dipermukaan bumi dan faktor-faktor fisik dan biologis, ekonomi,

serta lembaga yang mempengaruhi, membentuk, dan sekaligus mengontrol penggunaannya terhadap sumber daya ini. Menurut Barlow (1972: 11), salah satu konsep dasarnya adalah jenis penggunaan lahan. Konsep ini memilih penggunaan lahan menjadi sepuluh klasifikasi, yaitu: lahan untuk perumahan, komersial dan industri, pertanian, padang rumput dan peternakan, hutan, pertambangan, rekreasi, transportasi, fasilitas pelayanan, serta lahan tandus dan gurun. Sesuai dengan teori tersebut lahan perumahan dan komersial menggunakan lahan perkotaan, yang merupakan karakteristik dari penelitian ini.

Kerangka dan konsep teori *land economic* yang disampaikan oleh Barlow (1972: 5-6) memiliki 3 (tiga) kerangka, yaitu:

1) Kerangka fisik dan biologis

Kerangka ini berhubungan dengan lingkungan alamiah dimana manusia berusaha dengan memanfaatkan alam dan mengenal karakteristik dari berbagai jenis sumberdayanya dan memiliki pengaruh yang penting terhadap *supply* dan *demand* dari sumber daya lahan.

2) Kerangka ekonomi

Kerangka yang berhubungan dengan sistem operasional harga. Harga mempengaruhi tiap individu untuk berupaya membuat penggunaan yang menguntungkan terhadap basis sumberdayanya dan berhubungan dengan keinginan manusia untuk memaksimalkan keuntungannya.

3) Kerangka lembaga/ institusional

Berhubungan dengan peran lingkungan budaya manusia dan tekanan sosial serta tindakan kolektif yang mempengaruhi kebiasaannya, baik sebagai individu dan sebagai anggota keluarga, dikelompoknya, dan dilingkungan masyarakatnya. Kerangka ini berhubungan dengan dampak dari aktivitas budaya, tata cara dan tradisi, kebiasaan berfikir dan bekerja, kerangka hukum, program pemerintah, kepercayaan agama, dan faktor-

faktor serupa tentang kebiasaan manusia dengan manusia dan manusia dengan lahan.

Barlow (1972: 7-17) juga menyebutkan ada 6 (enam) konsep yang mendasari teori *land economic*. Konsep tersebut berhubungan dengan faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan, yaitu:

a) Konsep ekonomi lahan dan sumberdaya lahan

Konsep ini membahas keseluruhan kontrol terhadap total sumberdaya alam dan buatan yang terdapat di permukaan bumi, konsep ini melihat lahan sebagai ruangan, alam, faktor produksi, konsumsi barang, situasi properti, dan modal.

Konsep *land resources*, mewakili penyatuan konsep ekonomi lahan dan konsep hukum lahan, termasuk juga bangunan dan peningkatan modal yang terhadap lahan juga termasuk karakteristik alamiah lahan.

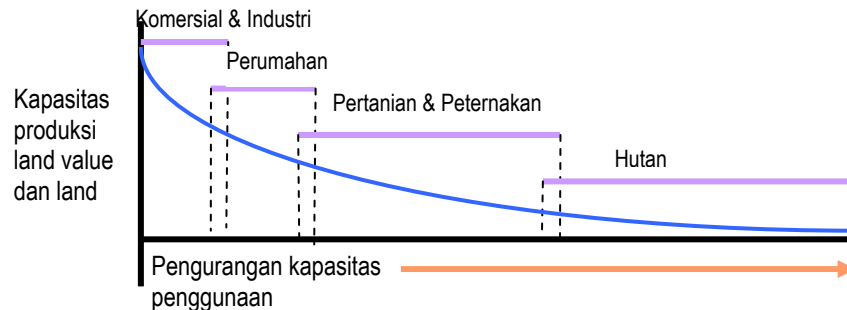
b) Konsep kapasitas penggunaan lahan

Kemampuan relatif suatu unit *land resource* untuk menghasilkan surplus dari pengembalian dan atau kepuasan terhadap biaya penggunaannya. Konsep kapasitas penggunaan lahan memiliki 2 (dua) komponen utama yaitu aksesibilitas dan kualitas sumberdaya.

c) Konsep penggunaan terbaik dan tertinggi

Pemilik lahan biasa menggunakan *land resource* untuk tujuan yang menjanjikan mereka keuntungan maksimal. Sumberdaya lahan berada pada penggunaan tertinggi dan terbaik dapat digunakan untuk memberikan pengembalian optimum. Sumberdaya biasanya mendapatkan pengembalian yang lebih besar saat digunakan untuk tujuan industri atau komersial (lihat Gambar 2.1) penggunaan ini terkadang dapat merubah pemanfaatan/ penggunaan lain di hampir setiap lokasi.

Konsep ini menjadi terkait dengan aspek Legal, Fisik, Finansial, dan nilai maksimum. Seperti Gambar 2.7 berikut:



Sumber : Barlow, 1972:15

GAMBAR 2.7
PENGGUNAAN LAHAN SECARA UMUM

Dalam bukunya *Land Economic*, Harvey (1996: 202-206) menuliskan ada beberapa faktor yang mempengaruhi penggunaan lahan, diantaranya:

a. Aksesibilitas umum

Adalah suatu keuntungan dari lokasi tertentu dalam lingkup terhindarnya biaya pergerakan (termasuk waktu) dan kapasitas tingkat-pendapatan (termasuk kemudahan) yang dihasilkannya. Pengusaha membutuhkan aksesibilitas umum untuk mendapatkan faktor produksi (tenaga kerja) dan kemudahan ke pasar. Sementara rumah tangga membutuhkan aksesibilitas umum untuk kemudahan ketempat kerja, pertokoan, sekolah, dan fasilitas rekreasi. Perlu digaris bawahi keuntungan aksesibilitas harus dibandingkan dengan tingkat biaya sewa.

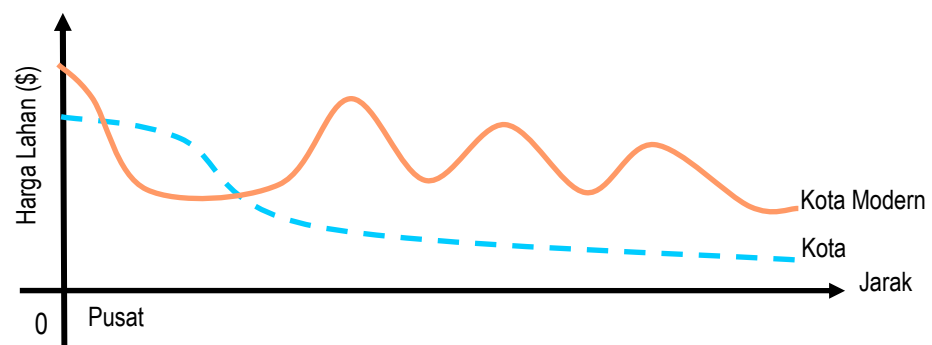
b. Aksesibilitas khusus-aglomerasi ekonomi

Suatu keputusan penempatan lokasi yang dipengaruhi oleh ekonomi eksternal

Kedua aspek ini relevan terhadap pemilihan lokasi perumahan, penghuni juga lebih memilih tinggal berdampingan dengan penghuni lain yang memiliki kesamaan latar belakang sosial dan budaya, agama atau ras. Aksesibilitas khusus adalah faktor yang membentuk pemisahan rumah berkualitas tinggi. Aksesibilitas khusus berarti dengan pola penggunaan lahan perkotaan yang dibentuk oleh aksesibilitas umum, ada *clustering* atau pengelompokan pertokoan dan aktivitas.

c. Perubahan dinamis

Perubahan ini disebabkan oleh faktor perkembangan dalam *real income* dan perkembangan teknologi. Saat peningkatan kebutuhan untuk beberapa lahan menyebabkan peningkatan harga, hal ini dapat diimbangi oleh tersedianya tapak atau lokasi dalam jumlah yang besar. Harga lahan di sub-pusat relatif akan meningkat seperti dipusat kota ketika penduduk bergerak kepinggiran, seperti Gambar 2.8 dibawah ini:



Sumber : Harvey, 1996: 206

GAMBAR 2.8
PERUBAHAN DALAM GRADIEN HARGA LAHAN

Masih menurut Harvey (1996: 202) menyimpulkan pada dasarnya terdapat 3 (tiga) hal yang dapat mempengaruhi lokasi dari kegiatan tertentu yaitu aksesibilitas, karakter lingkungan dan sewa. Di sisi lain perubahan

penggunaan lahan juga mempunyai dampak positif antara lain meningkatkan aktivitas perekonomian masyarakat sekitar, seperti perubahan industri yang mengakibatkan pertumbuhan permukiman dan fasilitas perdagangan.

2.4 Ringkasan Teori

Berdasarkan kajian teori diatas, maka dapat ditarik sintesa teori sebagai berikut:

Keperluan masyarakat akan ruang dengan fungsi tertentu merupakan aktor yang sangat mempengaruhi kebutuhan ruang. Kebutuhan ruang yang maksimal terjadi akibat perilaku manusia dalam memenuhi kebutuhannya. Fungsi tambahan terbentuk karena pengembangan-pengembangan aktivitas dari waktu ke waktu berdasarkan kebutuhan pasar. Sebenarnya fungsi tambahan merupakan usaha manusia dalam memecahkan keterbatasan kebutuhan lahan yang dimiliki.

Manusia sendiri dalam membuat keputusan tentang rumah berdasarkan kebutuhan hunian, perlindungan terhadap iklim, aktivitas sekitar, dan pengembangan diri. Hal yang paling penting dalam memilih tempat tinggal adalah lokasi dan akses kepada masyarakat dan tempat-tempat lain, biaya sewa dan kemudahan untuk dipindahtangankan, serta privasi dan kenyamanan. Kebutuhan penghuni menjadi penentu kualitas rumah, salah satunya kebutuhan ekonomi. Karena rumah sebagai fungsi ekonomi merupakan investasi jangka panjang

Kawasan perkotaan merupakan tempat yang menarik baik bagi masyarakat maupun pelaku usaha untuk tinggal dan berusaha, seperti adanya keuntungan yang ditawarkan dari terkumpulnya sumberdaya perekonomian dalam satu tempat yang memiliki kedekatan jarak sehingga memungkinkan bagi adanya interaksi tatap muka secara intensif; ketersediaan akan pelayanan bisnis yang lebih baik dan berlimpah; serta akses yang besar terhadap tenaga

kerja yang memiliki kualifikasi sebagaimana akses terhadap jaringan transportasi dan komunikasi.

Untuk dapat menarik minat pelaku bisnis, sebuah kota hanya mampu menjamin adanya akses terhadap tenaga kerja yang memiliki kualifikasi serta infrastruktur transportasi dan komunikasi tetapi juga kemampuan untuk menyediakan pelayanan-pelayanan yang akan dapat menarik minat dari modal manusia terlatih yang memiliki kualifikasi tinggi untuk bekerja di kota tersebut.

Faktor lokasi yang mudah dituju sangat diharapkan untuk melakukan aktivitas, oleh karenanya memanfaatkan lokasi sebagai tempat beraktivitas didapat melalui harga bersaing.

Penawaran dan harga yang tinggi dilokasi perumahan, menjadikan lingkungan berkualitas dan istimewa, didukung kelengkapan jasa perdagangan menjadikan gengsi warga yang tinggal diperumahan. Harga lahan di Sepanjang Jalan Raya Utama Bintaro terus mengalami peningkatan menyebabkan adanya usaha orang untuk memaksimalkan fungsi lahan untuk meningkatkan nilai ekonomis.

Pesatnya aktivitas tambahan di dalam sebuah hunian mengakibatkan bertambahnya fungsi ruang menjadi ruang untuk kegiatan usaha dan bisnis. Pemanfaatan lahan diatur melalui sistem harga, sehingga lahan dimanfaatkan oleh orang yang membayar lebih tinggi.

Dari berbagai pendapat ahli diatas, maka didapat variabel untuk membantu proses penelitian fungsi tambahan terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan yang akan dijadikan acuan dalam mencapai tujuan penelitian. lihat pada Tabel II.2, dibawah ini:

TABEL II.2
VARIABEL PENELITIAN

NO	SUMBER TEORI	VARIABEL PENELITIAN	KOMPONEN VARIABEL	PERTIMBANGAN
1	ASPEK KARAKTERISTIK FUNGSI TAMBAHAN PADA RUMAH			
	Adelman(2005), Rodenburg & Nijkamp (2002), Nijkamp (2000), Village of Alanson (2006), Departement state planning office (2006), Rietveld dan Rodenburg (2003).	Karakteristik Fungsi tambahan pada rumah	<ul style="list-style-type: none"> • Rumah dengan Fungsi Tambahan 	Untuk mengetahui karakteristik fungsi tambahan yang terdapat di jalan raya utama Bintaro Jaya
2	ASPEK PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN			
	Bird and Slack (2004), Catanese (1983), Chappin dan Kaiser (1979), Budiardjo (1998), Healey dan Ilbary (1990), Jayadinata (1986), Kostof (1992), Permendagri No.4/1996, Rais dkk (2004), Turner (1976), UU No. 4 Tahun 1992, Unterman dan Small (1983).	Perubahan Penggunaan Lahan	<ul style="list-style-type: none"> • Perkembangan Guna Lahan • Aktivitas Ekonomi • Harga Lahan 	Untuk mengetahui karakteristik fungsi tambahan terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan

Sumber: Hasil Analisis, 2008

BAB III

GAMBARAN UMUM FUNGSI TAMBAHAN DI JALAN RAYA UTAMA PERUMAHAN BINTARO KOTA TANGERANG SELATAN

3.1 Perumahan Bintaro Jaya

Bintaro Jaya merupakan salah satu dari sekian nama perumahan yang terdapat di Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan. Pada tahun 1979, PT Jaya Real Property, Tbk selaku pengembang perumahan Bintaro Jaya menjadi pengembang besar yang masuk di wilayah Kecamatan Pondok Aren. Perumahan ini memiliki slogan "*The Professional's City*", hunian pilihan bagi kaum intelektual dan professional Jakarta. Pada Tahun 1992 PT. Bintaro Raya mengubah namanya menjadi PT Jaya Real Property Tbk dengan memegang SK izin lokasi seluas 1.500 Ha. Pada tahun 1994 ijin tersebut diperluas hingga menjadi 1.721 Ha. Terakhir pada tahun 1996 PT. Jaya Real Property mengambil alih perumahan milik Kalbe Land, Kebayoran Regency, sehingga luas perumahan ini bertambah menjadi 2.321 Ha. Kemudian perumahan Kebayoran Regency diubah namanya menjadi Graha Raya Bintaro ([WWW. Jayarealproperty.com](http://WWW.Jayarealproperty.com)).

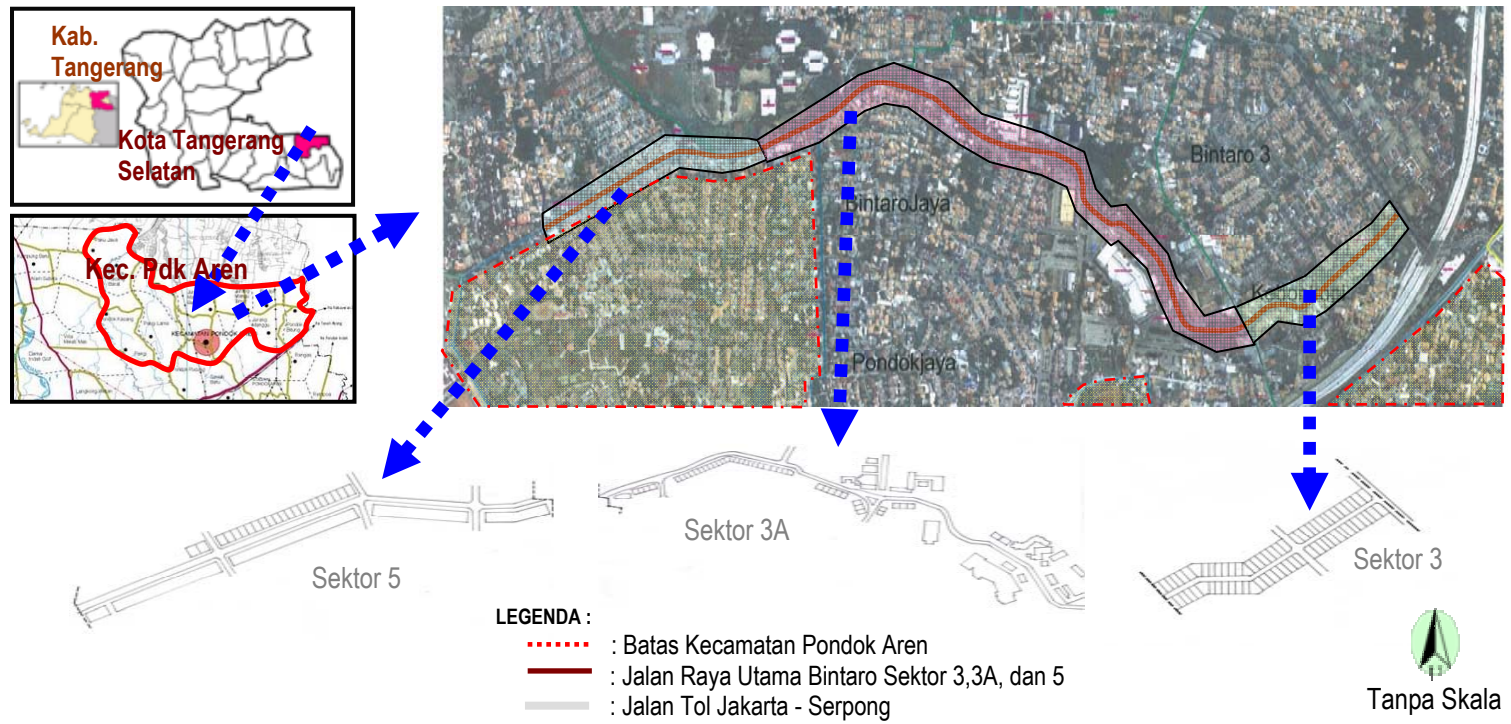
Perumahan merupakan salah satu sektor yang dominan dalam struktur perekonomian Kecamatan Pondok Aren. Sebagian besar rumah di Kecamatan Pondok Aren adalah bangunan permanen (91,55%). Untuk Kelurahan Pondok Aren sendiri tidak terdapat rumah bilik, ini karena pada Kelurahan Pondok Aren sebagian besar perumahan dibangun oleh pengembang PT. Jaya Real Property, Tbk. Terdapat 9 (sembilan) Sektor dan ada banyak Cluster, antara lain Graha Raya Bintaro, Menteng Residence, Permata Bintaro, Taman Puri Bintaro, Senayan Bintaro, Graha Taman, Mahagoni Park dan The Emerald Residence. Sektor I dan II masuk wilayah

Jakarta, sektor III - IX dan perumahan cluster masuk dalam wilayah administrasi Kabupaten Tangerang. Sejalan dengan perkembangan wilayah yang sangat pesat pada tahun 2008 Kabupaten Tangerang mengalami pemekaran wilayah dan kini Kecamatan Pondok Aren termasuk pada wilayah administrasi yang baru yaitu Kota Tangerang Selatan.

Perumahan dengan konsep kota mandiri merupakan gabungan fungsi hunian dengan aktivitas perdagangan. Di Perumahan Bintaro hal ini didukung oleh aktivitas yang dilengkapi sarana prasarana hingga perumahan ini cepat dikenal.

Perumahan Bintaro Jaya terbilang cukup maju, letaknya berbatasan langsung dengan DKI Jakarta dan Perumahan Bumi Serpong Damai (Kecamatan Serpong) membuat lokasi hunian menjadi sangat strategis sehingga mudah dijangkau karena banyaknya akses yang terbuka.

Lokasi penelitian yang dipilih adalah sepanjang jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya sektor 3, 3A, dan 5 yang masuk dalam wilayah administrasi Kecamatan Pondok Aren Kota Tangerang Selatan, dengan panjang jalan 2,8 Km, seperti terlihat pada Gambar 3.1 berikut:



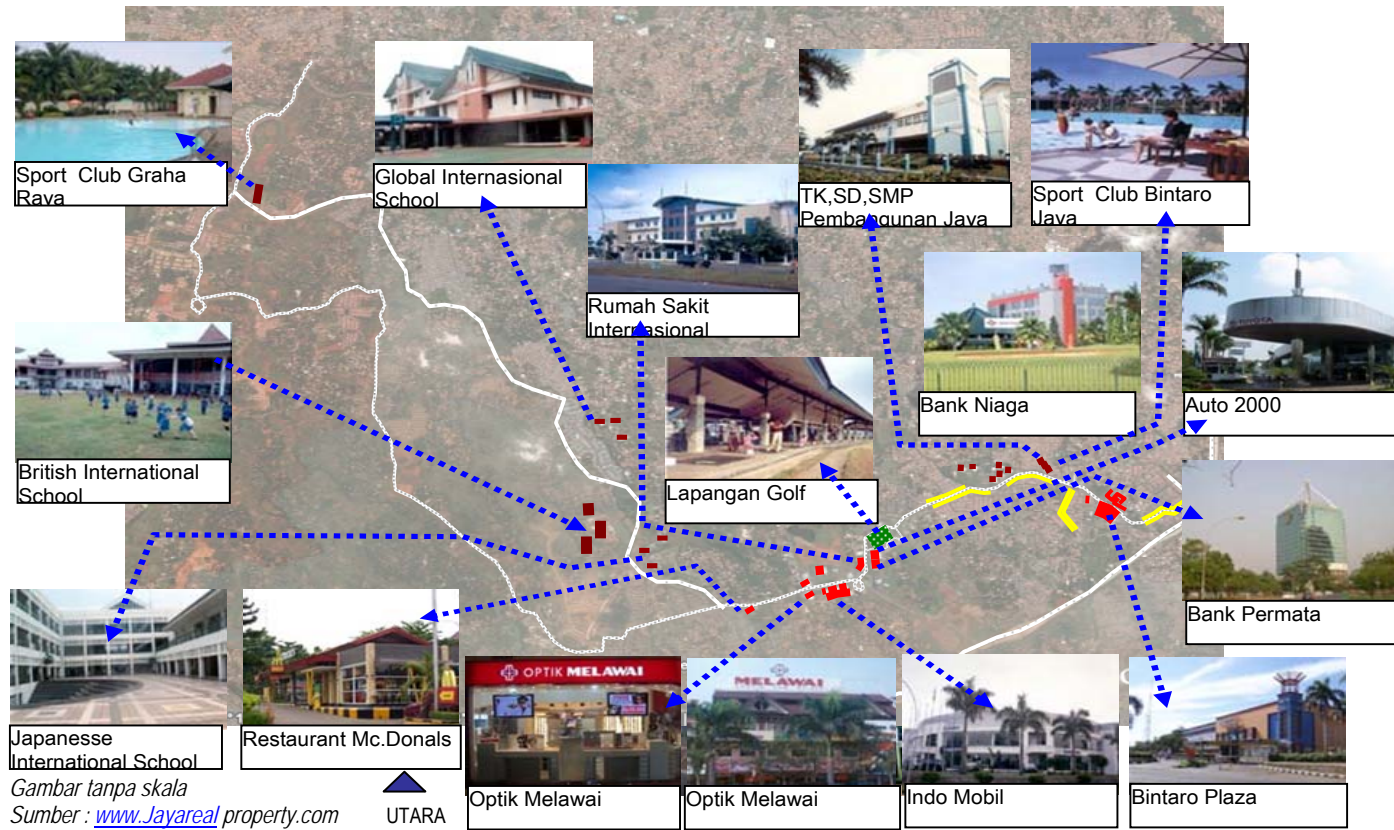
Sumber : Foto Udara Dinas Tata Ruang, 2007

GAMBAR 3.1
WILAYAH STUDI

Sejak awal pembangunannya, sebagai perumahan yang cepat tumbuh PT. Jayareal Property, Tbk telah mengakomodir kebutuhan sarana dan prasarana bagi masyarakat yang tinggal di lokasi tersebut dengan cara memenuhi kebutuhan warganya akan sebuah hunian yang nyaman untuk ditinggali dengan adanya fasilitas umum dan fasilitas sosial yang telah disediakan.

Lokasi sarana dan prasarana tersebut diletakan secara menyebar disepanjang jalan raya utama dari sektor 3 (lokasi yang berbatasan dengan DKI Jakarta) hingga perumahan Graha Raya. Sebagai wilayah yang sangat potensial dalam pengembangan perumahan, penyediaan sarana prasarana disediakan secara efektif, dimana di satu sisi upaya penyediaan mampu memenuhi kebutuhan untuk mendukung kelancaran aktivitas dan peningkatan kesejahteraan warga masyarakatnya. Dalam kata lain penyediaan sarana prasarana di perumahan mampu mendukung perwujudan tujuan pengembangan wilayah di perumahan.

Sarana dan prasarana yang disediakan oleh perumahan Bintaro Jaya rata-rata telah mencapai standar internasional, mengingat kebutuhan warga wilayah ini yang termasuk warga kelas atas mendukung untuk pembangunan fasilitas tersebut. Fasilitas tersebut selain dibangun oleh investor dari luas juga disediakan oleh PT. Jayareal Property. Berikut beberapa fasilitas sarana dan prasarana dengan lokasi yang menyebar di dalam wilayah perumahan Bintaro Jaya, dapat terlihat pada Gambar 3.2 dibawah ini:



GAMBAR 3.2
SARANA PRASARANA PERUMAHAN BINTARO JAYA

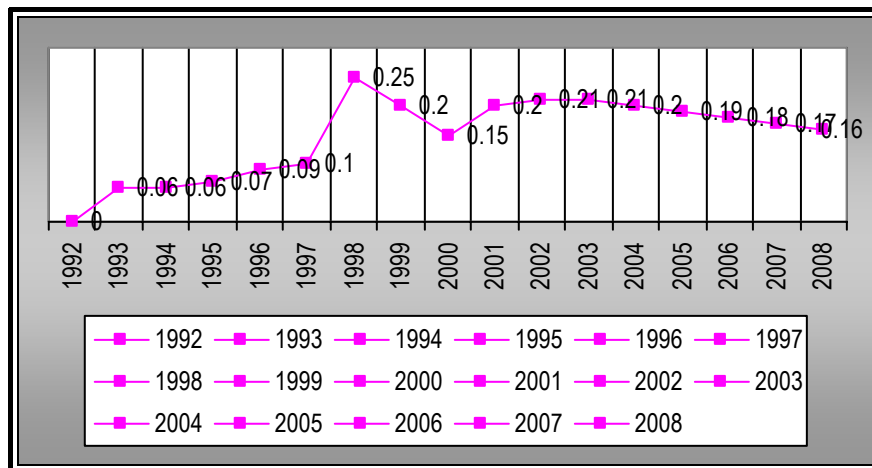
Sebagai kota baru Perumahan Bintaro Jaya terus mengembangkan pembangunannya. Sehingga Bintaro Jaya memiliki jalan utama terpanjang didalam lokasi perumahan. Setelah memiliki perumahan Graha raya, Bintaro membangun jalan tembus dari sektor 1 (Satu) sampai Graha Raya dengan panjang jalannya 17 (Tujuh belas) kilometer. Panjang jalan tersebut dapat dilihat pada gambar dibawah ini:



Sumber: Google earth, 2009

GAMBAR 3.3
JALAN RAYA UTAMA PERUMAHAN BINTARO
SEKTOR 3 HINGGA PERUMAHAN GRAHA RAYA

Perumahan ini dibangun oleh pengembang besar dan *Image* yang terbangun adalah sebagai hunian elit masyarakat menengah keatas sampai saat ini tetap terjaga. Hal ini diimbangi dengan pergerakan harga tanah yang setiap tahun mengalami kenaikan dan dapat dilihat pada gambar 3.4 dibawah ini:



Sumber : Century Agen Property Bintaro, 2009

GAMBAR 3.4
PERSENTASE KENAIKAN HARGA LAHAN RATA-RATA
SEKTOR 3, 3A, DAN 5

Pada tahun 2008 untuk sektor 1 (satu) yang masuk wilayah administrasi Jakarta Selatan harga lahan berkisar 4 juta/m². Untuk sektor 3 (tiga) berkisar antara 4-3,5 juta/m², Perumahan Graha Raya Bintaro harga permeter persegi adalah 2,5 Juta, untuk lokasi yang kurang bagus harga tanah berkisar 1,5-2 juta/m². Setiap tahun harga tanah di Bintaro Jaya mengalami kenaikan 20%-30% (Pengelola Century agen property Bintaro).

3.2 Fungsi Tambahan dan Perubahan Penggunaan Lahan di Kawasan Jalan Raya Utama Bintaro Sektor 3, 3A, dan 5

Rumah sebagai tempat berhuni kini mengalami penambahan bahkan berubah fungsinya menjadi jasa dan perdagangan, hal ini mengindikasikan adanya perubahan penggunaan lahan perumahan dan guna mencapai tujuan penelitian, maka perlu diketahui karakteristik wilayah penelitian.

3.2.1 Karakteristik Fisik

Ruang dalam wilayah studi terbagi atas ruang bangunan dan ruang terbuka. Dibawah ini merupakan klasifikasi pemanfaatan ruang di wilayah studi dapat dilihat pada tabel III.1 berikut ini :

TABEL III.1
KLASIFIKASI PEMANFAATAN RUANG DI SEKTOR 3, 3A, DAN 5
PERUMAHAN BINTARO JAYA

No	Pemanfaatan ruang		Fungsi Bangunan
1.	Bangunan	Rumah Tinggal	Rumah tinggal Jasa dan Perdagangan Campuran Rumah Tinggal dan Jasa Perdagangan
		Tempat Usaha	Jasa Perdagangan Rumah tinggal dengan fungsi campuran berupa jasa perdagangan. Fasilitas Umum
2.	Ruang Terbuka	RTH	
		Tanah Kosong Kavling	Lahan kavling yang belum dibangun Tanah kosong dan RTH

Sumber : Observasi, 2009

Ruang bangunan merupakan wadah menampung kegiatan manusia, terdiri dari bangunan berbentuk rumah tinggal dan tempat usaha. Bangunan perdagangan merupakan bangunan dengan fungsi utama sebagai tempat berdagang. Sementara ruang terbuka terdiri dari prasarana penunjang kegiatan manusia dan lahan kosong berupa lahan yang dimanfaatkan untuk kegiatan manusia.

3.2.2 Karakteristik Perkembangan Kegiatan

Penelitian dilakukan terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan yang terdapat fungsi tambahan pada kavling rumah tinggal. Perlu dilihat karakteristik berbagai jenis kegiatan yang berkembang di wilayah studi.

Kegiatan ini dapat diklasifikasikan menjadi dua kegiatan utama yaitu kegiatan jasa dan perdagangan. Klasifikasi beserta jumlah dan jenis kegiatan dapat dilihat pada Tabel III.2 dibawah ini :

SEKTOR 3		
No	Jenis Bangunan	Fungsi Pemanfaatan Bangunan Hunian
1.	Jasa	Service: 1. Yayasan Yatim Duafa 2. Laundry (2) 3. Apotik 4. Penyewaan Perlengkapan Acara 5. Absen Syariah 6. Water shop 7. Studio Recording 8. Tailor 9. PS Pendidikan: 1. Child Education 2. Latihan Piano PERUMAHAN BINTARO JAYA Kecantikan : 1. Skin care

			2. Rias Pengantin 3. Salon Hewan
2.	Perdagangan		Rumah Makan : (6): Pondok timbel, Warung Kampung, Bakul Kopi, Dapur sulawesi, Cafe in, Pizza Perdagangan: 1. Ray White 2. Century 3. Marvin revess 4. Factory Outlet Toko: 1. Toko Buah
SEKTOR 3A			
No	Jenis Bangunan	Fungsi Pemanfaatan Bangunan	
1	Jasa	Kesehatan : 1. Dental 2. Apotik (2) 3. Dr. THT Pendidikan: 1. Taman Kanak-Kanak Service: 1. Laundry 2. Khursus Mobil	
2	Perdagangan	Rumah Makan: 1. Terdapat 8 RM 2.	

			Toko Kue : 1. Roti/Bakery 2. Martabak Toko Perlengkapan: 1. Listrik 2. Meubel 3. Toko Ban
SEKTOR 5			
No	Jenis Bangunan	Fungsi Pemanfaatan Bangunan	
1	Jasa	Kantor : 1. Konsultan (2) 2. Notaris (2) Pendidikan: 1. I Learning Center 2. Bimbingan Belajar 1. Klinik 24 jam 2. Dokter gigi Service: 1. Service Komputer 2. Bengkel (2)	
2	Perdagangan	Rumah Makan : 1. Terdapat 2 RM Toko : 1. Kue	

2. Isi Ulang Air Mineral
3. Perlengkapan Listrik
4. Air Mineral

Sumber : Hasil Observasi, 2009

3.2.3 Karakteristik Kegiatan Komersial

Macam aktivitas jasa dan perdagangan yang lebih bersifat ekonomis, mengindikasikan perubahan penggunaan lahan. Penggunaan fungsi tambahan dilakukan dengan merubah fungsi ruang dengan cara menambah maupun mengurangi ruang hunian merupakan dominasi kegiatan di sepanjang jalan raya utama Bintaro sektor 3, 3A, dan 5. Dengan mengacu pada karakteristik fisik dan perkembangan kegiatan di dalam lahan hunian, maka jenis kegiatan dikelompokkan seperti tabel III.3 berikut ini :

TABEL III.3
PENGELOMPOKAN JENIS KEGIATAN

Kegiatan Perdagangan,	Kegiatan jasa,
terdiri dari :	terdiri dari :
Toko	Jasa Perkantoran
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruko ▪ Rukan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jasa Lainnya

Sumber: Observasi, 2009

Pengelompokan ini diperlukan untuk membantu dalam menganalisis implikasi fungsi tambahan terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan. Pada kenyataannya, dari hubungan transformasi ini kemungkinan besar akan tampak konsep ideal sosial masyarakat yang terwujud di dalam bentuk

symbolisme perdagangan itu sendiri, yang mana lebih banyak menuntut rasa tanggung jawab sosialnya.

Sesuai dengan karakteristik fisik, Ruang dalam wilayah studi terbagi atas bangunan dan ruang terbuka. Sebagian besar lokasi penelitian merupakan kavling rumah tinggal yang telah terbangun. Berdasarkan observasi, terdapat 128 persil bangunan rumah tinggal yang terdapat di jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya dengan fungsi utamanya sebagai tempat tinggal.

Di jalan raya utama Bintaro sektor 3, 3A, dan 5 Terdapat beberapa fungsi tambahan di dalam perumahan tersebut. Pengembang Bintaro Jaya memang terlambat mengantisipasi perkembangan usaha. Kecepatan pertumbuhan usaha di jalan raya utama Bintaro menjadi lebih tinggi dibandingkan *supply* yang disediakan (Pengembang Perumahan Bintaro Jaya). Semua kegiatan jasa dan perdagangan itu paling banyak berada di lokasi jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya hal ini tentunya punya alasan-alasan yang penting dan keuntungan-keuntungan ekonomi, sesuai dengan karakteristik daerah yang berbeda-beda.

Rata-rata fungsi tambahan terletak di jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya yang merupakan jalan arteri sekunder, sehingga terjadi kemacetan dan tundaan lalu lintas di sepanjang jalan ini. Gambaran kondisi jaringan jalan akibat adanya kegiatan fungsi tambahan di dalam Perumahan Bintaro Jaya Sektor 3, 3A, dan 5. Dapat dilihat pada gambar 3.5 dibawah ini:

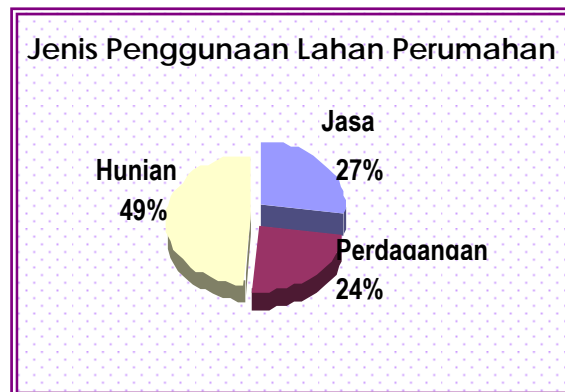


Sumber : Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.5
KONDISI JALAN RAYA UTAMA BINTARO
SEKTOR 3, 3A, DAN 5

Penggunaan fungsi tambahan pada rumah merupakan penggunaan fungsi selain aktivitas hunian yang dapat diizinkan dan dengan jelas termasuk pada penggunaan pokok. Dengan kata lain, suatu penggunaan selain dari penggunaan utama, biasanya untuk kegiatan komersial. Hal ini harus ditinjau ulang dan disesuaikan dengan rencana awal. Penggunaan lahan sangat ditentukan oleh aktivitas penduduk suatu kota, oleh karena itu semakin banyak jumlah penduduk dan semakin kompleksnya aktivitas penduduk perkotaan akan meningkatkan ragam guna lahan, hingga dapat menghasilkan perubahan penggunaan lahan dari perumahan menjadi lahan campuran, di jalan raya utama Bintaro hal yang perlu diperhatikan adalah daya dukung lahan dan intensitas pemanfaatan ruang dalam lahan hunian.

Hasil observasi lapangan terdapat 55 bangunan dengan fungsi hunian. 7 Kavling (tanah kosong), 35 bangunan jasa dan 31 bangunan perdagangan, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 3.6 berikut ini:



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 3.6
PERSENTASE PENGGUNAAN LAHAN PERUMAHAN BINTARO JAYA
SEKTOR 3,3A, DAN 5 PADA TAHUN 2009

BAB IV
IMPLIKASI FUNGSI TAMBAHAN TERHADAP
PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN PERUMAHAN

Pada bagian ini akan diuraikan implikasi fungsi tambahan pada rumah tinggal terhadap perubahan penggunaan lahan di sepanjang jalan raya utama sektor 3, 3A, dan 5 Perumahan Bintaro, Kota Tangerang Selatan.

4.1 Analisis Karakteristik Fungsi Tambahan di Kawasan Jalan Raya Utama Bintaro Sektor 3, 3A, dan 5

Pembangunan perumahan di Kecamatan Pondok Aren mengalami perkembangan yang sangat pesat. Di wilayah ini berdiri kompleks perumahan Bintaro Jaya yang dibangun oleh pengembang besar grup Ciputra.

Perumahan Bintaro Jaya merupakan salah satu perumahan mewah kelas menengah atas di Kota Tangerang Selatan. Sebenarnya Perumahan ini bukan yang terbaik, tapi reputasinya sebagai kota satelit pertama dan perkembangannya hingga saat ini dapat menjadi *Benchmark* bagi pengembang perumahan lain, khususnya di wilayah Kecamatan Pondok Aren. Pengembang Perumahan Bintaro Jaya membangun infrastruktur yang lengkap dan di desain untuk memenuhi kebutuhan berbagai aktivitas penghuni di perumahan ini.

Pesatnya pembangunan di wilayah Bintaro berpengaruh terhadap tingginya kebutuhan akan fasilitas pelayanan. Berbagai fasilitas telah disediakan dan menjadi satu kesatuan dengan perencanaan pembangunan perumahan, memiliki sarana pusat perbelanjaan berupa Mall Bintaro Plaza dan beberapa sarana perniagaan. Sebagai perumahan berskala besar sebenarnya pengembang perumahan Bintaro Jaya telah membangun fasilitas lengkap. Namun jika dilihat dari jumlah penduduk yang bermukim, fasilitas tersebut belum mampu melayani kebutuhan seluruh masyarakatnya.

Analisis karakteristik fungsi tambahan dibutuhkan untuk mengetahui kondisi eksisting/ lapangan kawasan studi.

Analisis tersebut dimaksudkan agar pengamat dapat menerangkan kondisi fisik kawasan yang dapat dilihat dari jenis dan sebaran aktivitas kawasan permukiman serta luasan dari masing-masing jenis pemanfaatan fungsi tambahan tersebut.

4.1.1 Jenis Kegiatan Fungsi Tambahan

Kegiatan yang berkembang di sepanjang jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya merupakan jenis kegiatan yang biasa terjadi pada daerah yang strategis dan terbuka untuk umum. Biasanya kegiatan tersebut menyangkut jenis aktivitas ekonomi didalamnya dan mengacu pada kegiatan jasa perdagangan. Menurut Jayadinata (1986), tindakan dan tingkah laku manusia dalam penggunaan lahan disebabkan oleh kebutuhan dan kegiatan manusia yang berlaku, baik dalam kegiatan sosial maupun dalam kegiatan ekonomi. Di

lokasi penelitian sendiri ditemukan ruang dalam hunian yang digunakan untuk melakukan aktivitas lain diluar aktivitas bermukim.

Bangunan rumah merupakan bangunan yang paling dominan pada wilayah studi. Seiring berjalannya perkembangan aktivitas, interaksi dan kebutuhan ekonomi yang terjadi ruang dalam lingkungan rumah tinggal berpengaruh terhadap penggunaan lahan. Seperti yang dikemukakan Rodenburg dan Nijkamp (2002), kepentingan masyarakat akan ruang dengan fungsi tertentu merupakan aktor yang sangat mempengaruhi kebutuhan ruang.

Di Perumahan Bintaro Jaya pada kurun waktu tahun 1992-2009 terdapat bangunan yang awalnya berfungsi sebagai tempat tinggal mengalami perkembangan menjadi bangunan perdagangan dan jasa. Hampir tiap tahunnya bentuk bangunan dan aktivitas mengalami peningkatan sehingga dijumpai rumah lama yang semula berfungsi homogen berubah menjadi rumah baru yang berfungsi heterogen (Adelman, 2005: 3). Aktivitas paling dominan adalah aktivitas ekonomi yang sangat mempengaruhi perubahan spasial penghuninya yaitu dengan merubah dan mengurangi fungsi domestik hunian untuk aktivitas tambahan lain.

Ruang merupakan wadah dalam kehidupan umat manusia, baik ruang dalam atau pun ruang luar keduanya saling berhubungan. Bahkan secara kontras di dalam aktivitas ekonomi dapat terlihat ruang pedagang, ruang pembeli, dan ruang para pemilik toko (biasanya ini untuk kaum ekonomi tinggi) yang ketiganya berdampingan dalam aktivitas melalui satu wadah fisik yaitu ruang. Pertumbuhan serta perkembangan ruang kehidupan penghuni di dalam lingkup perumahan yang paling mendasari adalah hubungan antara "rumah" dan "lingkungan".

Perkembangan fungsi tambahan cenderung terjadi secara *sporadis* (lihat gambar 4.5 sampai dengan 4.13) di sepanjang jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya. Hal ini dapat dilihat pada Gambar 4.1 terdapatnya aktivitas tambahan didalam lahan hunian dibawah ini :



GAMBAR 4.1
AKTIVITAS TAMBAHAN DI DALAM LAHAN HUNIAN

Disepanjang jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya banyak rumah yang beralih fungsi/ bertambah fungsi menjadi tempat usaha. Rumah-rumah itu dipergunakan sebagai rumah makan, sekolah, kursus, minimarket, apotik, bengkel, kantor, kantor notaris, galeri, laundry, dll. (jenis fungsi tambahan dapat dilihat pada Tabel III.2)

Dampak yang nyata dengan adanya kondisi itu melahirkan kemacetan baru, karena ruas jalan menjadi sempit akibat banyaknya mobil yang parkir di pinggir jalan. Lahan yang semestinya untuk taman dan pedestrian, kini dijadikan tempat usaha dan tempat parkir. Aktivitas fungsi tambahan dapat menimbulkan kemacetan setiap saat, karena jenis penggunaan fungsi tambahan di sepanjang jalan raya utama bervariasi, namun dapat diklasifikasikan menjadi fungsi jasa dan perdagangan.

Jenis penggunaan lahan di sepanjang jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya sektor 3, 3A, dan 5 lebih dominan sebagai tempat tinggal, fungsi campuran dan tempat usaha. Jenis fungsi tambahan pada kapling rumah

tinggal di jalan raya utama sektor 3, 3A, dan 5 cenderung lebih bervariasi dibandingkan dengan fungsi tambahan pada kapling rumah tinggal di jalan arteri tersier (bukan jalan utama).

Jenis penggunaan lahan lebih banyak untuk fungsi pelayanan kegiatan lingkungan di sekitarnya dan orang yang melalui jalan raya utama. Hal ini dijumpai pada sepanjang jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya bertambahnya aktivitas masyarakat oleh kegiatan ekonomi. Rumah yang tadinya berfungsi sebagai tempat tinggal kini memiliki fungsi ganda tidak hanya sebagai tempat berlindung juga sebagai tempat usaha yang menjanjikan. Aktivitas ekonomi berupa perdagangan, jasa dan menjamurnya pembangunan rumah toko membuat jenis fungsi tambahan semakin beragam dalam lingkungan perumahan Bintaro Jaya.

Pada lokasi penelitian, jika diperhatikan ada beberapa bangunan yang tidak terdapat kesatuan ruang dan bangunan, bahkan perletakkan reklame pada bangunan pun tidak menjadi bagian yang diperhitungkan tata letaknya oleh para pelaku penggunaan fungsi tambahan tersebut. Hal ini dapat dilihat pada gambar 4.2 dibawah ini:



Sumber : Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 4.2
DAMPAK FUNGSI TAMBAHAN DI LAHAN PERUMAHAN

Keadaan di ruas jalan raya utama Bintaro Jaya sektor 3, 3A, dan 5 berkembang di luar perencanaan, sebagian besar rumah telah bertambah fungsi. Munculnya lahan parkir ilegal dan tumbuhnya papan reklame dari aktivitas tersebut cenderung menjadi pandangan ganjil untuk suatu kompleks perumahan.

Keterbatasan lahan menyebabkan kebutuhan papan sebagai kebutuhan dasar bagi manusia menjadi satu masalah, hal ini menyebabkan banyak penghuni yang berusaha memaksimalkan lahan miliknya dengan mendirikan fungsi lain dalam satu hunian. Fungsi tambahan sendiri muncul karena adanya usaha manusia untuk memaksimalkan ruang yang ada, sehingga mengakibatkan tumbuh kegiatan campuran di dalam kompleks perumahan mewah ini.

Pemandangan di kiri-kanan jalan raya tersebut sudah terasa jauh dari lingkungan perumahan yang nyaman, aman, dan tenang. Sebagian besar rumah-rumah yang semula digunakan sebagai hunian, kini sudah berubah jadi tempat usaha dan bisnis menimbulkan tumbuhnya reklame, spanduk, banner, dan merek toko dengan berbagai model, jenis, dan berwarna-warni membuat kawasan elit ini menjadi "turun kelas".

Aktivitas tersebut tidak sebatas merubah fungsi lahan hunian menjadi jasa perdagangan saja tetapi juga mencakup perubahan aktivitas manusia untuk bermukim dan perubahan kondisi kawasan perumahan tersebut misalnya perubahan kebiasaan atau aktivitas rutin yang dilakukan oleh penghuni dan juga penataan bangunan yang telah direncanakan akhirnya tertutup oleh informasi visual papan reklame yang berdampak pada penataan kota dan

bangunan karena semakin lama semakin merusak pandangan keindahan lingkungan perumahan.

Berkembangnya fungsi tambahan tidak hanya menjadi fenomena lingkungan hunian, tetapi hampir di semua lokasi strategis dan terbuka akses jalannya. Fenomena ini merupakan persoalan yang serius dimana lingkungan perumahan pada awalnya mempunyai peran untuk fungsi sosial yaitu sebagai titik awal tumbuh kembangnya keluarga, hal ini ditunjang pendapat Unterman dan Small (1983), kebutuhan penghuni menjadi penentu kualitas rumah, salah satunya kebutuhan ekonomi.

Perkembangan aktivitas ekonomi ini akan terus berkembang dari waktu ke waktu. Kebutuhan aktivitas manusia seharusnya menyediakan ruang lebih besar untuk aktivitas baru didalam rumahnya, sehingga tidak mengganggu aktivitas utama dalam hunian sementara perkembangan fungsi tambahan selalu dipengaruhi oleh aktivitas manusia dalam penggunaan ruang, baik ruang hunian maupun ruang diluar fungsi hunian.

Penggunaan lahan rumah tinggal di sepanjang jalan raya utama Bintaro Jaya mempunyai kecenderungan ke arah diskomposisi dari ruang-ruang yang ada dan dijadikan objek untuk meletakkan massa bangunan berdasar pertimbangan karakteristik fungsi dan kegunaan lahannya. Pada lingkungan hunian ini terjadi *disfungsional* pada lahan perumahan yang dilakukan dengan penambahan maupun penghancuran bangunan lama untuk fungsi baru, tentu saja hal ini melanggar peraturan yang berlaku, karena pada awalnya lahan tersebut direncanakan untuk fungsi rumah tinggal. Dalam perjalanannya fungsi rumah di wilayah penelitian dapat mengalami penambahan maupun pengurangan. Sebenarnya hal ini lumrah saja terjadi dalam perkembangan satu bentuk pada umumnya, misalnya pergantian pemilik rumah ke pemilik rumah berikutnya diikuti dengan perbedaan kebutuhan dari penghuni, seperti yang dikatakan Jayadinata (1986), faktor yang mempengaruhi penentuan guna lahan, tingkah laku, dan tindakan manusia

dalam tata guna lahan didasari pada kegiatan dan kebutuhan manusia yang berlaku baik dalam kehidupan sosial maupun kehidupan ekonomi.

Keinginan penghuni dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggalnya yang layak dengan usaha mereka sendiri, dilakukan oleh golongan yang berpenghasilan menengah dan tinggi. Akibatnya, nilai-nilai sosio-kultural yang semula hidup mentradisi menjadi luntur dan pertimbangan ekonomi menjadi faktor yang sangat dominan dalam kehidupan penghuni (Griffin, 1976 dalam Rodenburg & Nijkamp, 2002). Ruang-ruang yang terbentuk dalam sebuah lahan hunian diwilayah penelitian selalu berhubungan dengan aktivitas penghuninya, sehingga diketahui pelaku perubahan fungsi rumah dengan adanya aktivitas tambahan adalah penghuni di sepanjang jalan raya utama perumahan Bintaro, baik pemilik rumah langsung maupun rumah yang didapat melalui sistem sewa.

4.1.2 Intensitas Bangunan Fungsi Tambahan

Perumahan Bintaro Jaya dibangun oleh pihak swasta dengan konsep kota mandiri. Dalam arahan Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Pondok Aren, tahun 2003 yang telah di sahkan melalui Peraturan Bupati Tangerang nomor 77 tahun 2004, Jalan raya utama perumahan Bintaro ini termasuk dalam kategori intensitas rendah dan berfungsi sebagai lingkungan hunian dengan pusat pelayanan dan jasa bagi penghuninya.

Pertumbuhan yang pesat membuat jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya terlihat seperti kawasan jasa dan perdagangan dimana terdapat sebagian besar hunian yang mengalami perubahan pada bentuk dan fungsi bangunan untuk kegiatan ekonomi. Fungsi tambahan pada lingkungan hunian mencerminkan kebutuhan ekonomi masyarakat masa kini yang belum terpenuhi akibat ketidakseimbangan *supply* dan *demand* (Rodenburg dan Nijkamp, 2002:3). Ketidakseimbangan yang terdapat di lingkungan perumahan

Bintaro Jaya membawa dampak perubahan terhadap aktivitas sosial dan ekonomi serta kinerja fisik lingkungan binaan.

Penggunaan lahan untuk jasa dan perdagangan membuat intensitas ruang hunian berkurang. Seperti diketahui intensitas ruang merupakan besaran ruang untuk fungsi tertentu. Pada lokasi penelitian, besaran ruang yang dimaksud adalah ruang hunian. Intensitas bangunan fungsi tambahan dalam kapling hunian yang tersebar di lokasi penelitian mengalami banyak pengurangan, dimana ruang tersebut sebagian besar difungsikan untuk kegiatan ekonomi. Intensitas bangunan hunian tergusur oleh adanya aktivitas ekonomi didalam bangunan rumah tinggal. Ragam fungsi tambahan dapat dilihat seperti gambar 4.3 dibawah ini:



Sumber : Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 4.3 RAGAM FUNGSI BANGUNAN DI PERUMAHAN BINTARO JAYA

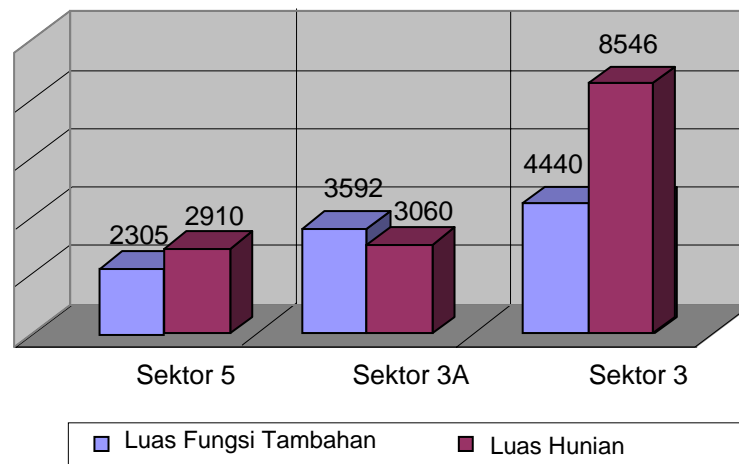
Fungsi rumah tidak hanya sebagai tempat berteduh dan berlindung, tetapi rumah juga diharapkan sebagai tempat untuk membina dan mengembangkan diri, selain dapat juga mencerminkan status sosial pemilik atau penghuni rumah. Di lingkungan perumahan Bintaro Jaya dominasi bangunan rumah permanen dengan luas yang besar menunjukkan strata sosial golongan kelompok atas. Kekuatan ekonomi, penguatan, dan prestise sosial merupakan salah satu faktor masyarakat memilih hunian di kompleks

perumahan mewah ini. Sehingga menurut Daldjoeni (1987), adaptasi dan aktivitas mencerminkan adanya perubahan sosial, ekonomi, dan budaya dalam kehidupan masyarakat.

Perubahan penggunaan lahan yang berhubungan langsung dengan penelitian ini adalah merubah jenis penggunaan ruang pada bagian ruang hunian, karena yang mengalami perubahan adalah fungsi hunian menjadi jasa perdagangan baik bertambah fungsi dengan tidak merubah bentuk bangunan (jika terdapat perubahan hanya terjadi pada intensitas bangunan dan masa bangunan) maupun merubah total fungsi dan bentuk bangunan. Perubahan tersebut terjadi pada tiap petak kapling rumah tinggal tanpa merubah luasan kapling yang telah ditentukan oleh pengembang perumahan.

Fungsi hunian telah tergeser dengan adanya kegiatan jasa dan perdagangan mengakibatkan intensitas bangunan hunian semakin berkurang. Pada Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Pondok Aren yang telah ditetapkan oleh peraturan Bupati Tangerang Nomor 77 tahun 2004, mengatur KDB pada jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya sebesar 80%, dengan maksimal tinggi bangunan 3 lantai. Fungsi tambahan yang terdapat di sepanjang jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya kenyataannya telah turut merubah intensitas bangunan hunian tersebut dan terungkap adanya perbedaan antara aktivitas hunian dan perdagangan namun sama-sama terjadi diatas lahan hunian.

Perubahan pola dan cara berpikir masyarakat dalam penggunaan lahan perumahan lebih condong mengarah pada kegiatan ekonomi, jika dibandingkan luas lahan yang diperuntukan sebagai hunian dan luas lahan yang digunakan untuk fungsi diluar fungsi ekonomi. Total luas lahan untuk hunian disepanjang jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya sektor 3, 3A, dan 5 sebesar 33.395 m², dengan rincian luas fungsi tambahan 10.337 m² dan luas lahan bangunan yang tetap mempertahankan fungsi bangunan (hunian) mencapai 14.516 m². Hal ini dapat dilihat pada gambar dibawah ini:



Sumber : Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 4.4
PERBANDINGAN LUAS FUNGSI TAMBAHAN DAN HUNIAN (DALAM M²) DI
SEKTOR 5, 3A, DAN 3 PERUMAHAN BINTARO JAYA

Hasil observasi tahun 2009 menunjukkan bahwa penghuni memilih melakukan usaha jasa dan perdagangan karena adanya *demand* dan ketidakcukupan fasilitas komersial. Kegiatan fungsi tambahan merupakan usaha untuk mencari keuntungan dari lahan yang dimiliki oleh penghuni perumahan Bintaro Jaya, Kecamatan Pondok Aren.

Aturan yang terdapat di lokasi penelitian juga memperbolehkan adanya fungsi tambahan untuk kegiatan jasa perdagangan yang tidak membahayakan dan diwajibkan menyediakan lahan parkir (RDTR Kecamatan Pondok Aren, 2004).

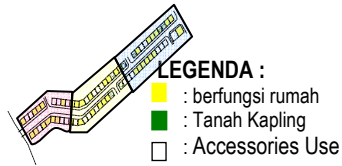
4.1.3 Sebaran Lokasi Fungsi Tambahan

Kawasan perumahan secara alami merupakan sebuah kawasan yang dapat menjadi penggerak lingkungan bagi daerah lainnya mengingat lahan perumahan membutuhkan luas yang lebih besar dibanding kegiatan lainnya, terlebih apabila dikelola dengan baik dan memadai. Sebaliknya lingkungan perumahan tidak akan dapat menjalankan fungsinya sebagai penggerak pertumbuhan bahkan menciptakan *disinsentif* bagi pertumbuhan apabila pengelolaannya dilakukan dengan cara-cara yang tidak tepat dan tidak memadai. Apa yang terjadi di wilayah penelitian sekarang ini adalah banyaknya ruang pada rumah yang tidak berfungsi semestinya dan terjadinya *diskomposisi* pada perancangan bangunan-bangunan baru untuk fungsi lain di dalam kapling hunian.

Bangunan hunian beserta fasilitas bagi penghuni perumahan Bintaro Jaya mempunyai nilai dan aset tinggi. Perubahan dan pergeseran fungsi rumah sekarang ini banyak terjadi pada lokasi di sepanjang jalan raya utama Bintaro Jaya, ruas jalan tersebut menghubungkan antar sektor dan menjadi dasar berbagai macam kegiatan ekonomi. Perubahan dan penambahan fungsi lain dalam lahan hunian karena letak lahan tersebut berada di ruas jalan utama yang terbuka aksesnya. Perubahan penggunaan lahan hunian dilakukan dengan menghilangkan fungsi bahkan keaslian bangunan hunian. Jika kita amati proses perkembangan yang ada di sepanjang jalan ini tidak berjalan dengan baik, hari demi hari perubahan terjadi dan terus meningkat. Peningkatan aktivitas ekonomi diidentifikasi telah menerobos fungsi lahan perumahan. Perubahan penggunaan lahan perumahan dan pertumbuhan penduduk tentunya akan sangat mempengaruhi suasana perumahan yang telah di bentuk oleh pengembang.

Penggunaan ruang dalam rumah yang bervariasi akibat dampak kegiatan campuran yaitu adanya aktivitas hunian, aktivitas jasa dan perdagangan dalam satu lahan dan bangunan. Proses penggunaan ruang pun

bersifat statis, tiap tahunnya hanya berupa penambahan fungsi dan peningkatan kualitas ruang (penyempurnaan fungsi ruang yang diinginkan). kegiatan jasa dan perdagangan memiliki pola linier dan berkembang pesat. Hasil observasi tahun 2009 menunjukkan bahwa perkembangan kegiatan jasa dan perdagangan ini mengikuti jaringan jalan utama dan terkonsentrasi diantara pintu keluar tol di sektor 3 hingga pintu masuk tol di sektor 7. Berdasarkan hasil kuisioner dan pengamatan langsung di sepanjang jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya sektor 3 ditemukan 7 kapling rumah tinggal yang belum terbangun, 38 unit rumah yang masih dapat mempertahankan fungsi sebagai rumah tinggal dan 25 unit rumah yang telah mengalami perubahan fungsi. Untuk di sektor 3A terdapat 10 bangunan dengan fungsi hunian dan 22 bangunan telah terdapat fungsi tambahan, sedangkan pada sektor 5 terdapat bangunan hunian sebanyak 4 dan 19 bangunan telah bertambah fungsi bahkan berubah fungsi. Total 128 bangunan rumah dan dapat dilihat pada gambar 4.5-4.13, dibawah ini:



Laundry (LT/LB) :250/379 m²
 Luas F. tambahan:200m²
 Tahun Perubahan: 2002



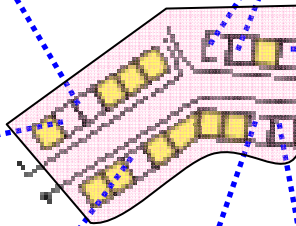
Apotik (LT/LB) :389/428 m²
 Luas F. tambahan: 200m²
 Tahun Perubahan: 2005



Perl.Acara(LT/LB):250/150m²
 Luas Fungsi tambahan:200m²
 Tahun Perubahan: 1998



Yayasan Yatim (LT/LB):250/320m²
 Luas Fungsi tambahan:200m²
 Tahun Perubahan :2003



Rumah Makan (LT/LB):250/320M²
 Luas Fungsi tambahan:200m²
 Tahun Perubahan :2002



Khursus Musik(LT/LB):250/320m²
 Luas Fungsi tambahan 200m²
 Tahun Perubahan:2000



Rumah Makan(LT/LB): 250/300m²
 Luas Fungsi tambahan:170m²
 Tahun Perubahan:2007



Penjahit Pria (LT/LB): 250/400m²
 Luas Fungsi tambahan:200m²
 Tahun Perubahan:2002

Sumber: Hasil Analisis, 2009



Yay. Syariah (LT/LB):
 250/400m²
 Luas Fungsi tambahan:200m²
 Tahun Perubahan: 2004



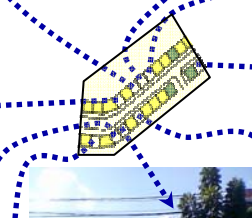
Rumah Makan (LT/LB):250/220m²
 Luas Fungsi tambahan:200m²
 Tahun Perubahan: 1999



Agen Property(LT/LB):250/387m²
 Luas Fungsi tambahan: 200 m²
 Tahun Perubahan : 2002



Agen Property(LT/LB):250/350m²
 Luas Fungsi tambahan:200m²
 Tahun Perubahan : 2001



Salon Hewan(LT/LB):
 250/315m²
 Luas Fungsi tambahan:100m²
 Tahun Perubahan: 2007



Rumah Makan (LT/LB):
 250/300m²
 Luas Fungsi tambahan: 170m²
 Tahun Perubahan: 2008



Rumah Makan(LT/LB):
 250/150m²
 Luas Fungsi tambahan: 80m²
 Tahun Perubahan : 1998



Rumah Makan (LT/LB):
 250/285m²
 Luas Fungsi tambahan :170 m²
 Tahun Perubahan : 2007



Studio Rekaman(LT/LB):
 250/279m²
 Luas Fungsi tambahan : 200m²
 Tahun Perubahan: 2001

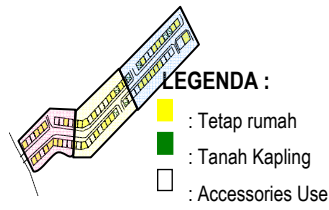
Sumber:

Hasil Analisis, 2009

**GAMBAR 4.6
 KEADAAN FUNGSI**

TAMBAHAN DI

**SEKTOR 3
 BAGIAN B**



GAMBAR 4.7
KEADAAN FUNGSI TAMBAHAN DI SEKTOR 3
BAGIAN C



Rumah Makan (LT/LB) :
 250/250m²
 Luas Accessories Use : 250m²
 Tahun Perubahan : 1998



Rumah Makan (LT/LB):
 250/250m²
 Luas Accessories Use: 250m²
 Tahun Perubahan : 1998



Rumah Makan (LT/LB):250/
 300m²
 Luas Accessories Use:50 m²
 Tahun Perubahan : 1999



Rumah Makan (LT/LB):
 250/200m²
 Luas Accessories Use: 40m²
 Tahun Perubahan : 1998



Apotek (LT/LB) : 250/200m²
 Luas Accessories Use: 200m²
 Tahun Perubahan: 2004



R. Makan (LT/LB):250/300m²
 Luas Accessories Use : 40 m²
 Tahun Perubahan: 1998



Toko (LT/LB) : 250/ 400m²
 Luas Accessories Use : 170m²
 Tahun Perubahan : 2007



Klinik Gigi (LT/LB): 250/ 338m²
 Luas Accessories Use: 170m²
 Tahun Perubahan: 2007

GAMBAR 4.8
KEADAAN ACCESSORIES USE DI SEKTOR 3A
BAGIAN A

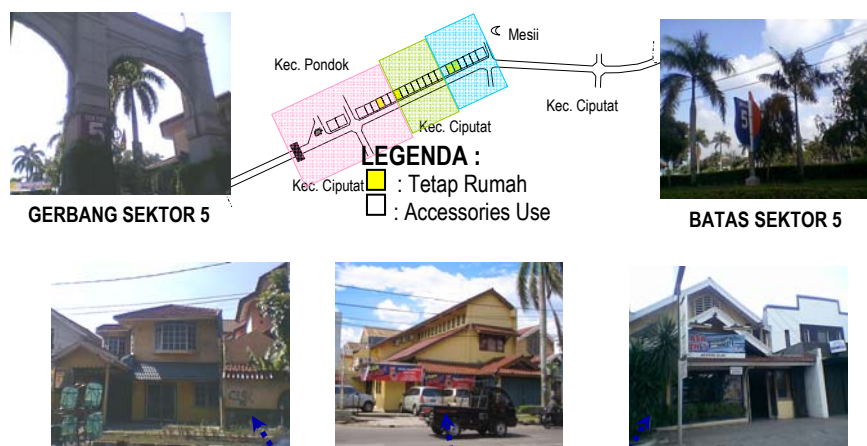


Sumber: Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.9
KEADAAN ACCESSORIES USE DI SEKTOR 3A
BAGIAN B

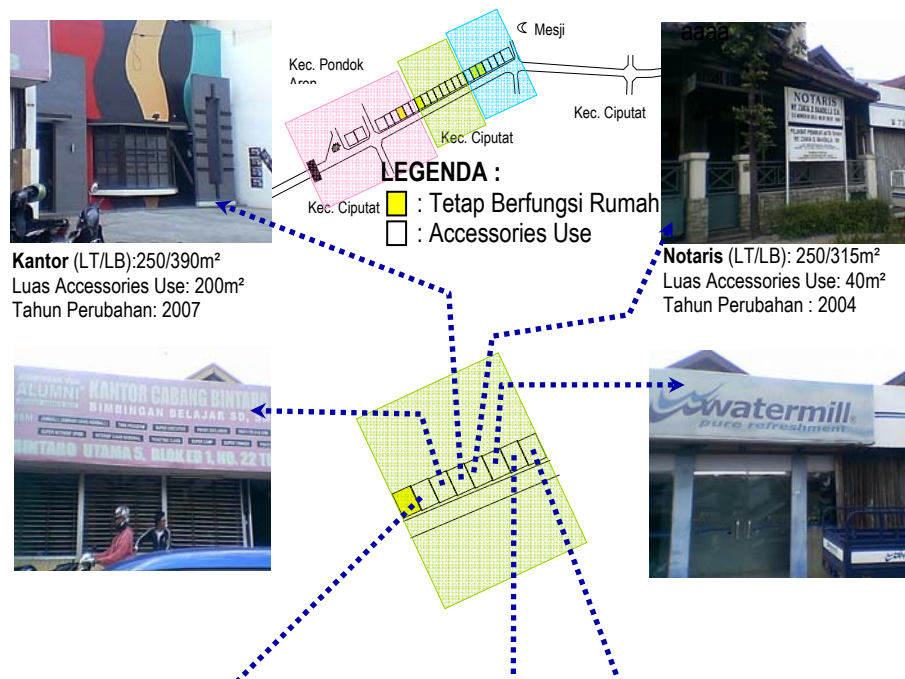


GAMBAR 4.10
KEADAAN ACCESSORIES USE DI SEKTOR3A
BAGIAN C



Sumber: Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.11
KEADAAN ACCESSORIES USE DI SEKTOR 5 BAGIAN A



Sumber: Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.12
KEADAAN ACCESSORIES USE DI SEKTOR 5 BAGIAN B



Sumber: Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.13
KEADAAN ACCESSORIES USE DI SEKTOR 5 BAGIAN C

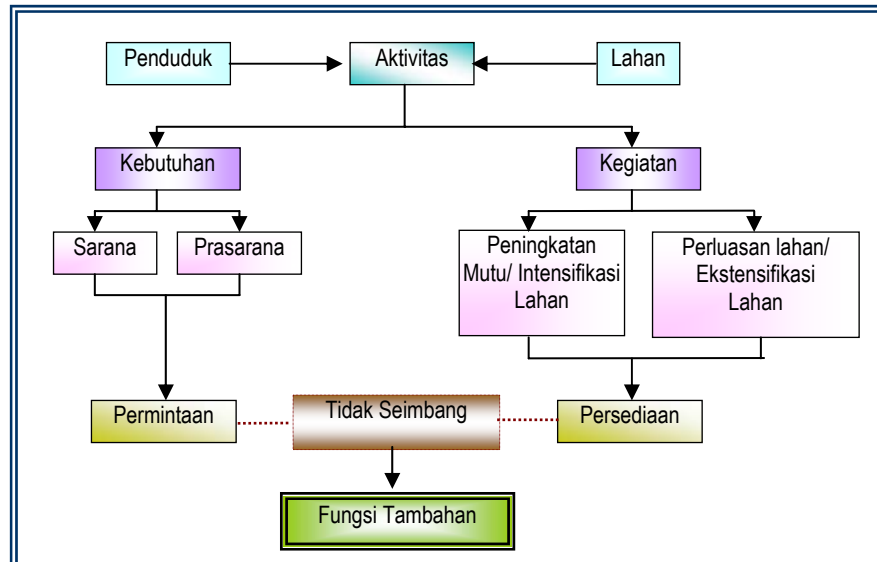
4.2 Penyebab Fungsi Tambahan Pada Rumah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Pemenuhan kebutuhan rumah bagi warga tidaklah mudah terutama mereka yang tinggal di daerah padat penduduk seperti wilayah perkotaan. Selain itu rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi dimana pola hidup, kebiasaan dan perilaku manusia mempengaruhi penggunaan lahan perumahan (Jayadinata, 1986: 157). Rumah merupakan dambaan setiap orang karena setiap rumah diharapkan akan memberi ketenangan, kesejukan dan kebahagiaan hidup bagi penghuninya. Sehingga tidak heran orang berusaha dengan berbagai cara untuk mendapatkannya, serta melengkapinya dengan berbagai fasilitas. Rumah dipandang sebagai investasi jangka panjang yang akan menjamin kehidupan dimasa mendatang, dimana harga lahan dan luasannya merupakan patokan yang dapat dilihat secara langsung nilainya.

Rumah di kawasan perkotaan merupakan tempat yang menarik baik bagi masyarakat maupun pelaku usaha untuk tinggal dan berusaha karena sejumlah hal yang dimilikinya seperti adanya keuntungan yang ditawarkan dari terkumpulnya sumberdaya-sumberdaya perekonomian dalam satu tempat yang memiliki kedekatan jarak sehingga memungkinkan bagi adanya interaksi tatap muka secara intensif, ketersediaan akan pelayanan bisnis yang lebih baik dan berlimpah serta akses yang besar terhadap tenaga kerja yang memiliki kualifikasi sebagaimana akses terhadap jaringan transportasi dan komunikasi (Bird and Slack, 2004).

Sebenarnya tujuan akhir yang ingin dicapai dalam pembangunan perumahan di Bintaro Jaya adalah bagaimana menciptakan rumah tinggal yang layak huni, nyaman dan mampu menyediakan fasilitas-fasilitas yang dapat mendukung kehidupan sosial penghuninya. Kondisi ini berbanding terbalik dengan kondisi saat ini, sarana prasarana yang di buat oleh pengembang belum mampu memenuhi kebutuhan penghuni perumahan tersebut, pengaruh pertumbuhan penduduk dan derasnya laju urbanisasi yang cenderung lebih

cepat dari pada kemampuan penyediaan perumahan beserta sarana prasarana penunjangnya. Proses fungsi tambahan dapat dilihat pada Gambar 4.14 dibawah ini:



Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.14
PENYEBAB PERKEMBANGAN FUNGSI TAMBAHAN

Secara sederhana ruangan didalam hunian dapat dibedakan berdasarkan fungsinya, sebagai ruang keluarga, ruang tamu, ruang tidur dan ruang dapur. Hadirnya suatu fenomena kerap terjadi dalam setiap pengembangan kegiatan, terutama kegiatan ekonomi. Masyarakat melakukan perubahan guna lahan sesuai dengan kebutuhan aktivitas ekonomi yang mereka lakukan. Aspek yang cukup mempengaruhi dan lebih bersifat internal adalah aspek budaya dan sosial masyarakat, dengan dukungan kemajuan teknologi dan proses modernisasi, serta peningkatan kesejahteraan (Grubler, 1998 dalam Jayadinata, 1986: 142), maka pandangan masyarakat akan tempat tinggal berubah pula.

Dewasa ini motivasi pemilihan tempat tinggal oleh sebagian masyarakat berpenghasilan tinggi cenderung mengeksklusifkan lingkungannya, hal ini menyebabkan penghuni yang memang menginginkan sebuah hunian yang nyaman merasa terganggu dengan adanya aktifitas tambahan di lingkungan perumahan. Rumah dianggap salah satu aset yang pada suatu saat akan mendatangkan keuntungan dan dipandang sebagai bagian dari proses pembangunan ekonomi. Rais (2004), mengatakan pertumbuhan penduduk dan ekonomi meningkatkan kegiatan masyarakat dalam pemanfaatan ruang. Fenomena tersebut didorong karena adanya unsur *practice* yang dianggap sebagai *image* menaikkan status lingkungan dan status sosial dimana penawaran harga menjadi lebih tinggi bila berada di lokasi perumahan (Chapin dan Kaiser, 1979). Selanjutnya menyangkut aspek komoditi dimana nilai ekonomi menjadi dasar pertimbangan sekaligus menjadikan sebagai barang investasi, namun ada juga yang memilih tempat tinggal di lingkungan mewah untuk meningkatkan rasa aman terhadap kerawanan kriminalitas.

Ketidakseimbangan penataan sebuah lingkungan perumahan diakibatkan karena munculnya perkembangan baru pada rumah yang tentunya akan memakan tempat dan ruang, serta merubah pola kehidupan manusia. Hal ini berakibat luas ke bagian paling kecil dari lingkungan perumahan yang mungkin juga menghambat pertumbuhan lingkungan itu sendiri. Pada awalnya fungsi ini masih seimbang, namun sejalan perkembangan kebutuhan mengakibatkan meningkatnya aktivitas berdagang lebih tinggi dari pada aktivitas berhuni, tentu saja hal ini dapat menyebabkan perubahan penggunaan ruang hunian menjadi ruang dagang.

Perbedaan selera dan motivasi dalam pemilihan perumahan dilandasi status sosial pada masyarakat, dengan kata lain hal ini akan terus berubah akibat kemajuan dan perkembangan jaman, yang ditandai dengan kecenderungan perubahan penggunaan hunian sesuai dengan keinginan dan gaya hidup masyarakat pada masa-masa tertentu.

Fungsi tambahan mengalami perkembangan biasanya dikarenakan faktor ekonomi dan aktivitas usaha, seperti yang dikatakan oleh Jayadinata, 1986 tingkah laku dan tindakan manusia yang berlaku baik kehidupan sosial dan ekonomi mempengaruhi penggunaan lahan, keadaan ini tidak sepenuhnya benar mengingat motivasi masyarakat menggunakan fungsi tambahan pada rumah tidak karena faktor ekonomi, adanya kesempatan karena terbukanya akses di wilayah ini menjadikan lahan perumahan berubah secara cepat sesuai dengan yang di ungkapkan oleh Catanese, 1983 keberadaan perumahan sangat dipengaruhi oleh jarak dan kemudahan pencapaian terhadap jenis dan kesempatan menggunakan ruang. Perubahan ini mempengaruhi *zoning* dan organisasi ruang didalam kompleks perumahan akibat padatnya aktivitas pada hunian. Penambahan fungsi rumah tidak hanya sebagai tempat tinggal saja tetapi juga untuk kegiatan sosial dan ekonomi karena adanya pengaruh lingkungan sekitar dan permasalahan ruang lainnya.

Penyediaan sarana perdagangan dan jasa di lingkungan perumahan Bintaro Jaya juga tidak mencukupi, terutama yang berhubungan dengan jenis dan macam barang dagangan sebagai konsumsi penghuni perumahan ini. Letak lokasi sarana jasa dan perdagangan hanya terdapat di sektor 3A bagi masyarakat tidaklah cukup, menurut mereka faktor jarak dan waktu tempuh dari rumah untuk membeli sesuatu juga harus dipertimbangkan.

Tumbuhnya lahan jasa perdagangan sangat dipengaruhi oleh tuntutan pelaku pasar di wilayah ini. Pertumbuhan sarana perdagangan dan jasa di lingkungan ini sedemikian pesat karena terdorong oleh perilaku masyarakat (rumah tangga) yang berperilaku konsumtif, sementara faktor jarak dan waktu menjadi promosi kuat bagi keuntungan fungsi tambahan.

Dibawah ini merupakan sarana pendidikan dan perdagangan yang disediakan oleh pengembang perumahan Bintaro Jaya yang terletak di sektor 3A, seperti Gambar 4.15 dibawah ini:



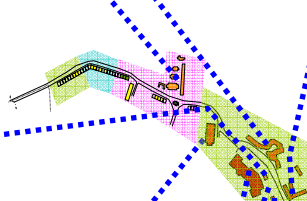
SEKOLAH PELITA JAYA
TK, SD, SMP yang



RUKO PUSAT NIAGA
Selain sandang dan pangan,



RUKO BINTARO JAYA
Di dalam kompleks ruko ini



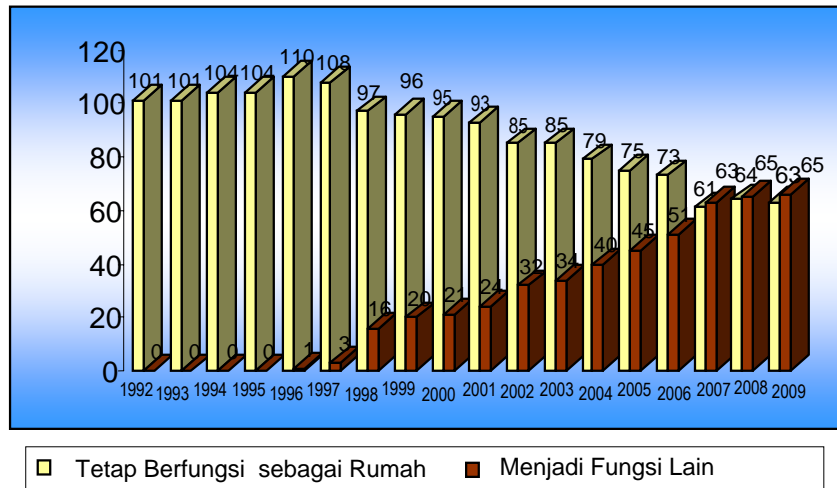
sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMABAR 4.15
KONDISI PERDAGANGAN DAN JASA DI SEKTOR 3A PERUMAHAN
BINTARO JAYA

Permasalahan lainnya karena adanya tuntutan kebutuhan lokasi sarana perdagangan dan jasa oleh warga yang tidak selalu terakomodir dalam rencana penggunaan lahan perumahan. Kecepatan perkembangan kegiatan jasa dan perdagangan lebih tinggi dibandingkan rencana penyediaan lahan untuk kegiatan ekonomi yang belum direalisasikan (Bagian Promosi Pengelola Perumahan Bintaro). Keadaan ini menimbulkan dampak negatif satu sama lain dengan adanya penyusupan kegiatan jasa dan perdagangan di dalam rumah yang berdampak menurunkan kualitas lingkungan fisik perumahan mengingat kecenderungan penghuni di lokasi penelitian menggunakan fungsi tambahan pada rumah biasanya didasari pada orientasi bisnis, sehingga peningkatan aktivitas berdagang lebih cepat berkembang dibandingkan aktivitas berhuni di sepanjang jalan raya utama ini.

Pada gambar dibawah ini terlihat lonjakan terjadi pada tahun 1998 dimana pada masa ini terjadi krisis moneter di Indonesia. Keadaan ini tidak hanya berpengaruh terhadap ekonomi negara saja, keadaan ini terbukti membuka peluang inisiatif, dan prakarsa masyarakat di bidang ekonomi. Banyak masyarakat yang mencoba peruntungan melalui "kafe tenda" dengan menjual jenis makanan. Keadaan tersebut tidak hanya terdapat di jalan umum tetapi di sepanjang jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya pun menjadi fenomena baru. Hal tersebut mendorong masyarakat untuk berlomba-lomba membuka usaha rumahan yang dapat menghasilkan uang. Pelakunya memang kebanyakan penghuni perumahan, tetapi para pemodal dari luar wilayah juga terlibat, biasanya mereka melakukan usaha melalui sewa tempat terlebih dahulu. Meski hal tersebut pudar dengan sendirinya, tetapi di lingkungan perumahan Bintaro Jaya fungsi tambahan makin berkembang.

Menurut Rodenburg dan Nijkamp (2002), fungsi tambahan terus berkembang berdasarkan kebutuhan pasar, membuat aktivitas ini masih banyak yang bertahan karena masih diminati oleh masyarakat.



Sumber : Hasil Observasi 2009

GAMBAR 4.16
PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN PERUMAHAN TAHUN 1992-2009

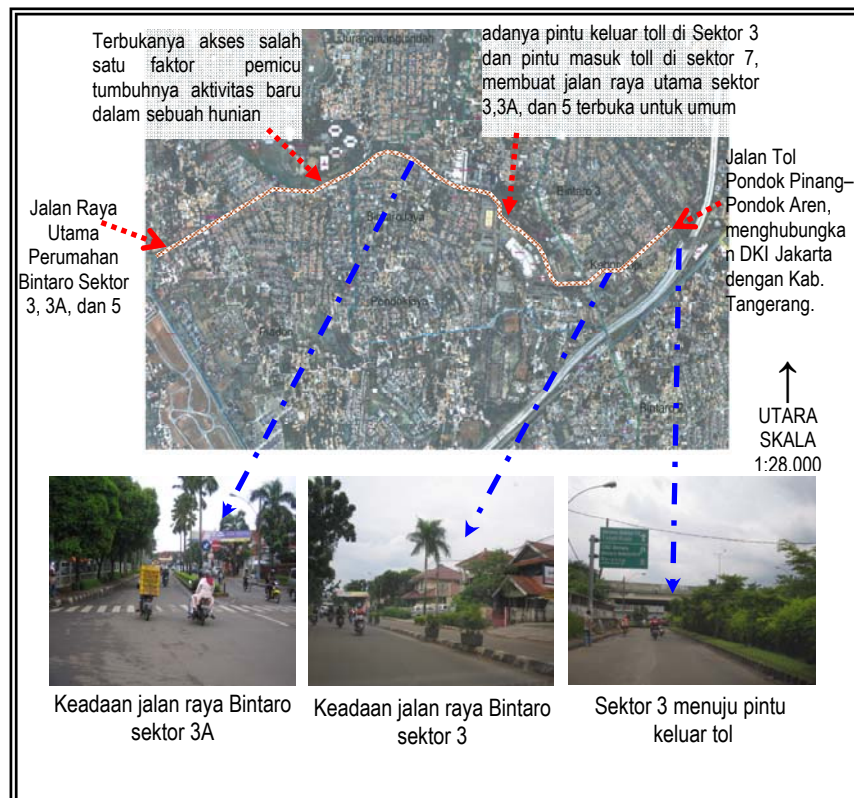
Dampak ekonomi dan politik membuat perubahan yang sangat cepat, krisis ekonomi tahun 1998 lalu ternyata telah membangkitkan pembangunan yang tidak terkendali pada berbagai bidang. Di tengah krisis moneter yang melanda, ternyata pembangunan semakin meningkat di setiap persil, yang akhirnya akan memberikan warna tersendiri bagi perkembangan penggunaan lahan pada saat ini. Dalam lingkup perumahan menghadirkan perubahan dan perkembangan sehingga lahan yang tadinya diperuntukan sebagai kawasan perumahan berkembang menjadi sarana perdagangan.

Pengaruh krisis moneter ternyata tidak hanya berpengaruh terhadap ekonomi negara saja, keadaan ini terbukti membuka peluang inisiatif, prakarsa masyarakat di bidang ekonomi. Hal tersebut mendorong masyarakat untuk

berlomba-lomba membuka usaha rumahan yang dapat menghasilkan uang. Pelakunya memang kebanyakan penghuni perumahan, tetapi para pemodal dari luar wilayah juga terlibat, biasanya mereka melakukan usaha melalui sewa tempat terlebih dahulu.

Kondisi perumahan Bintaro Jaya yang semakin besar dan ramai. Pada tahun 2002 terbukanya akses tol yang belum beroperasi, tetapi sudah dapat digunakan menghubungkan wilayah Pondok Aren sampai dengan Pondok Pinang juga membuka peluang usaha penghuni di sepanjang jalan raya utama perumahan ini. Jalan raya utama Bintaro sektor 3, 3A, dan 5 merupakan jalan lingkungan yang dilalui oleh masyarakat luar menjadikan penambahan aktivitas dilingkungan ini. Hal ini membawa masalah lainnya berupa kemacetan di jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya. Kemacetan yang terjadi justru disebabkan banyaknya orang luar Bintaro Jaya yang menggunakan jalan di dalam perumahan ini.

Keadaan tersebut membuka peluang penghuni untuk memaksimalkan lahannya agar lebih bernilai ekonomis, sehingga bermunculan hunian dengan fungsi ganda dengan pola tata letak yang beragam. Terbukanya akses mendorong fungsi tambahan semakin meningkat, terlihat pada Gambar 4.17 berikut ini:



Sumber: Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 4.17

POSISI JALAN TOL JORR PONDOK AREN-PONDOK PINANG (JAKARTA - KOTA TANGERANG SELATAN)

Kemacetan berkurang setelah beroperasi akses tol JORR (*Jakarta Outer Ring Road*) Pondok Aren-Ulujami dan Ulujami-Veteran, hingga Veteran-Pondok Pinang. Namun terdapatnya pintu keluar tol yang langsung menuju jalan raya utama perumahan Bintaro sektor 3 membuka kesempatan penghuni untuk membuat usaha karena volume kendaraan yang melalui jalan ini semakin bertambah. Jauh dan dekatnya jarak rumah tinggal dan lokasi tempat kerja atau untuk melakukan aktivitas lain mencerminkan interaksi yang intensif dan jarak yang ditempuh untuk menuju ke ruang lain, sementara faktor lainnya

adalah waktu, dimana pengertian yang lebih luas adalah aglomerasi ekonomi yang eksis (Berry, 1976 dalam Rodenburg dan Nijkamp, 2002: 4). Jenis dan intensitas aktivitas ekonomi tersebut bisa semakin berkembang dan semakin meningkat apabila infrastruktur dan aktivitas lainnya dikembangkan dan dilengkapi.

Perkembangan lokasi Perumahan Bintaro dipengaruhi oleh kegiatan yang terdapat di dalamnya. Seiring perkembangan penggunaan lahan perumahan untuk kegiatan ekonomi berkembang dengan cara menambah/ merubah ruang dalam rumah tinggal menjadi tempat usaha. Fungsi tambahan biasanya terbentuk karena pengembangan aktivitas dari waktu ke waktu berdasarkan kebutuhan pasar. (Rodenburg dan Nijkamp, 2002:3). Faktor *supply* dan *demand* merupakan faktor yang mempengaruhi terjadinya fungsi tambahan, faktor *supply* misalnya ketersediaan ruang yang ada berpotensi menjadi fungsi tertentu, ketersediaan ruang dan produksi teknologi,. Faktor *demand* adalah kebutuhan rumah tangga yang memiliki kebutuhan tertentu akan ruang dengan sifat dan waktu penggunaannya (Rodenburg dan Nijkamp, 2002:3). Terbukanya akses jalan toll ini membuat terjadinya tundaan kendaraan yang menyebabkan jalan didalam komplek perumahan ini menjadi macet pada waktu tertentu. Perkembangan kebutuhan tersebut, bila tidak terwadahi secara adil dan tidak terkendali maka secara fisik akan menimbulkan kesemrautan tatanan ruang kota khususnya lingkungan perumahan. Sebaran jumlah fungsi tambahan yang tidak merata/tidak sesuai dengan jarak tempat tinggal juga mendorong masyarakat untuk membuat fungsi tambahan, karena adanya kesempatan untuk membuka usaha. Kondisi ini memicu kawasan-kawasan rumah tinggal beralih fungsi menjadi kawasan jasa perdagangan, bisnis, tempat hiburan dan lainnya secara tidak terkendali. Tata letak ruang yang bervariasi sebagai dampak dari adanya aktivitas tambahan didalam ruang yaitu hunian merangkap perdagangan.

Pemanfaatan ruang hunian mengalami perubahan karena pertimbangan-pertimbangan faktor ekonomi dan sosial. Perkembangan dan kebutuhan penduduk menuntut lahan rumah tinggal tersebut mengalami penambahan hingga perubahan fungsi. Keadaan ini terus berlanjut ditambah kebutuhan akan tuntutan ekonomi yang senantiasa berkembang.

Adanya peningkatan jumlah fungsi pada rumah tinggal berpengaruh pada kenyamanan, karena banyaknya fungsi tambahan di satu ruang yang menjadikan aktivitas dalam ruang juga ikut bertambah. Tuntutan untuk mendapatkan keuntungan ekonomi telah mengorbankan keseimbangan alam yang pada akhirnya menimbulkan gangguan ekologis di lingkungan perumahan.

4.3 Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Perumahan

Perkembangan lingkungan Perumahan Bintaro Jaya memiliki kaitan yang erat dengan perubahan penggunaan lahan. Pertumbuhan penduduk yang meningkat tiap tahunnya berpengaruh terhadap peningkatan kebutuhan lahan untuk berbagai macam kegiatan yang dapat menampung segala aktivitas masyarakat didalamnya, tidak hanya untuk tempat tinggal tetapi juga untuk perluasan kegiatan-kegiatan perekonomian pada umumnya. Perumahan ini memiliki lokasi yang strategis sehingga dapat menarik minat penduduk untuk bermukim. Secara tidak langsung hal ini akan menimbulkan persaingan diantara pengguna lahan, dimana pemilik atau pengguna lahan akan berusaha memaksimalkan lahannya.

Kebutuhan manusia dapat diperhitungkan dan dipenuhi oleh sumber daya alam yang ada di muka bumi, namun keinginan manusia semakin hari semakin banyak. Memenuhi semua keinginan manusia hanya akan memperburuk keadaan, kerusakan bumi akibat ulah manusia itu sendiri yang

melampaui batas/berlebih-lebihan menjadikan daya dukung lahan bertambah berat dan memiliki ketidaksesuaian yang semakin tinggi.

Perubahan penggunaan lahan (*land use change*) di perumahan pada hakikatnya merupakan perwujudan fisik dari perubahan ekonomi dan sosial penghuni Perumahan Bintaro Jaya. Setiap terjadi pertumbuhan penduduk, gejala ekonomi dan sosial maka akan terjadi perubahan penggunaan lahan. Bahkan sebagian besar penggunaan lahan untuk jasa perdagangan menerobos kedalam fungsi lahan hunian di Perumahan Bintaro Jaya yang menyebabkan fenomena perubahan penggunaan lahan dan sering menimbulkan lebih besar dampak negatif terhadap lingkungan dan transportasi (Healey dan Ilbary, 1990: 3). Perubahan penggunaan lahan merupakan karakteristik yang diperlihatkan oleh adanya modernisasi akibat perubahan ekonomi beserta kondisinya. Disisi lain, banyak pendatang yang menghuni perumahan ini menarik untuk meningkatkan aktivitas ekonomi dalam hunian, bagi mereka rumah tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai tempat usaha yang dapat melakukan aktivitas tersebut.

Penggunaan lahan di wilayah penelitian menggambarkan ragam dan menunjukkan tinggi-rendahnya aktivitas ekonomi yang ada dilihat melalui kehidupan sosial-budayanya. Kebutuhan penghuni menjadi penentu kualitas hunian, salah satunya kebutuhan ekonomi yang sangat mempengaruhi bentuk dan fungsi ruang. Adanya gejala perubahan penggunaan lahan di sepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya dari rumah tinggal menjadi fungsi jasa perdagangan diberbagai ruas jalan terus berkembang dengan pesat tiap tahunnya. Hal ini dapat dilihat dari adanya peningkatan aktivitas lain didalam bangunan yang fungsi awalnya sebagai rumah tinggal hingga sampai tergusurnya fungsi hunian menjadi fungsi jasa perdagangan.

Perubahan penggunaan lahan adalah bertambahnya suatu penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke penggunaan lainnya diikuti dengan berkurangnya tipe penggunaan lahan yang lain dari suatu waktu ke

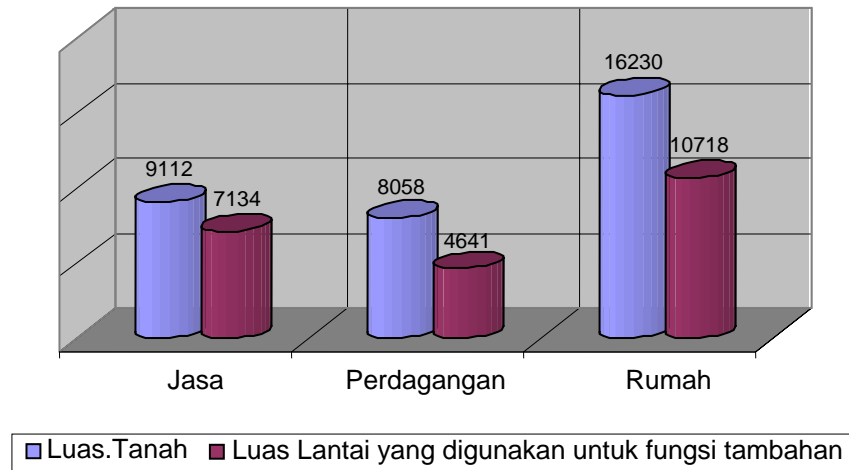
waktu lainnya, atau berubahnya fungsi suatu lahan pada kurun waktu yang berbeda. Perluasan usaha yang dilakukan penghuni menyebabkan perubahan penggunaan lahan perumahan di sepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro. Di lingkungan Perumahan Bintaro Jaya terdapat berbagai jenis aktivitas yang saling berkaitan antara satu dengan yang lain. Rumah tinggal sebagai tempat untuk melakukan aktivitas sosial dalam melakukan kebersamaan dengan keluarga, jika diperhatikan yang terjadi di jalan raya utama Perumahan Bintaro banyak hunian yang digunakan lebih dari satu fungsi. Dengan adanya fungsi tambahan, pengelompokan jenis aktifitas didalam hunian menjadi beragam fungsi dan memiliki kebebasan untuk melakukan aktivitas dalam lahan hunian tersebut.

Ruas jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya telah mengalami perubahan yang cukup drastis menjadi sebuah daerah yang dipenuhi sarana jasa perdagangan ditengah-tengah permukiman mewah. Pada gilirannya hal ini telah mengakibatkan pertumbuhan dilingkungan Perumahan Bintaro Jaya dan meningkatnya kebutuhan lahan yang lebih luas, sementara persediaan lahan terbatas, sifatnya juga tidak dapat diperluas.

Pertumbuhan yang pesat membuat ruas jalan ini menjadi kawasan dengan aktivitas kegiatan jasa perdagangan dan menjadikan bangunan-bangunan hunian untuk kegiatan ekonomi. Perubahan ini sudah semakin menggelisahkan ditambah dampak perubahan ekonomi dan politik membuat satu perubahan yang sangat cepat dalam sepuluh tahun terakhir ini.

Era reformasi yang menjadi impian dari masyarakat juga telah memberikan dampak terhadap perkembangan ekonomi hingga saat ini. Peningkatan dan efisiensi lahan oleh masyarakat merupakan strategi dalam memaksimalkan lahan yang ada sebagai akibat dari mahalnya kompetisi untuk mendapatkan lahan di lokasi strategis. Oleh karenanya Fujita (1989) dalam Rodenburg dan Nijkamp, 2002: 4 mengatakan memanfaatkan lokasi sebagai tempat beraktivitas didapat melalui harga bersaing. Akhirnya lahan yang

tadinya diperuntukkan sebagai hunian berganti menjadi pusat-pusat perdagangan. Hal ini dapat dilihat dari Gambar 4.18 Perbandingan luas lahan dengan luas lantai berikut ini:



Sumber : Hasil Observasi, 2009

GAMBAR 4.18
PERBANDINGAN LUAS LAHAN DENGAN LUAS LANTAI (DALAM M²)
TAHUN 1992-2009

Gambar diatas terlihat adanya perubahan penggunaan lahan perumahan menjadi fungsi jasa perdagangan. Pada gambar tersebut digambarkan luas tanah sudah tidak seimbang dengan bangunan. Luas bangunan sudah melampaui dari arahan pendirian bangunan yaitu 80% dari luas persil.

Kegiatan ini cenderung menyimpang dari rencana tata ruang sebab kecenderungan perkembangan lebih besar dibandingkan pada lahan yang diperuntukkan sesuai rencana. Fungsi tambahan diidentifikasi telah menerobos guna lahan perumahan di ruas jalan raya utama Bintaro sektor 3, 3A, dan 5.

Penggunaan fungsi tambahan dianggap mengganggu kelancaran lalu lintas dan kenyamanan berhuni di lingkungan perumahan kelas atas ini.

Persoalan mengenai ketersediaan lahan dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting sekali karena sebagian besar kehidupan manusia tergantung pada lahan. Perubahan penggunaan lahan yang terjadi di Perumahan Bintaro Jaya lebih disebabkan oleh adanya kebutuhan dan keinginan manusia. Bangunan rumah tinggal ini tercermin dari bentuk dan aktivitas yang ditawarkan pemiliknya.

Fungsi tambahan merupakan suatu aktivitas manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan merupakan konsep hunian yang memungkinkan warga untuk tinggal, bekerja dan melakukan aktivitas bermukim dalam satu ruang. Peningkatan aktivitas dalam rumah mengakibatkan aktivitas manusia didalam rumah menjadi tidak normal. Secara skematis, fungsi rumah dalam kompleks ini telah terbentuk ke dalam pola-pola tertentu yang mungkin sudah kehilangan karakter dan tatanan hunian di dalam lingkungan perumahan.

Pada awalnya fungsi rumah lebih mendominasi kavling di perumahan ini, namun seiring perkembangan waktu serta meningkatnya aktivitas berdagang dibanding aktivitas berhuni telah menjadikan perubahan penggunaan lahan perumahan semakin tidak berimbang. Perubahan ini lebih banyak terjadi pada ruang dalam rumah yang menjadi ruang dagang.

Perubahan tersebut meningkat seiring pertumbuhan penduduk dan keinginan masyarakat modern yang semakin beragam, semakin banyak jumlah manusia maka kecenderungan kerusakan lingkungan semakin besar, semakin banyak kebutuhan manusia semakin cepat terdegradasi lingkungan sekitarnya. Potensi *demand* sering memunculkan pelaku kegiatan usaha, perkembangan tersebut harus diwadahi secara adil dan terkendali, hingga tidak ada orang atau masyarakat yang dirugikan.

Fungsi tambahan di sepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya lambat laun akan menenggelamkan fungsi hunian, karena semakin lama akan semakin terdesak oleh penggusuran fungsi dan akhirnya sampai pada penghancuran bangunan untuk dijadikan bangunan baru tentunya dengan fungsi baru juga, tetapi kemungkinan perubahan secara besar-besaran tidak akan terjadi mengingat fungsi tambahan untuk aktivitas ekonomi lebih memilih lokasi di jalan yang terbuka untuk umum. Menurut Yunus (2001), dari penggunaan lahan dapat mempengaruhi pola dan jenis bangunan sesuai penggunaan ruang pada lahan.

Kondisi penggunaan lahan menunjukkan ciri yang amat dinamis, dengan penggunaan yang bernilai ekonomis. Bila diamati secara umum ada kecenderungan menurunnya ruang publik (umum) dengan diubah menjadi ruang privat (Zahnd, 2006: 74). Hal ini akibat sering terjadinya kompetisi persaingan yang tajam antara fungsi satu dengan fungsi lainnya.

Keresahan terhadap semrawutnya jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya memberikan dampak situasi yang besar terhadap kehidupan di lingkungan perumahan itu sendiri. Perumahan bukanlah hanya sekumpulan bangunan, tetapi merupakan kumpulan aktivitas dari manusia yang tidak mudah untuk dipaksa dan dikendalikan agar dapat mengikuti sebuah rencana tata ruang. Semula perumahan ini memiliki citra yang khas, namun kini semakin kehilangan daya tarik karena intervensi kegiatan ekonomi kapitalis. Seperti yang dikatakan Rais dkk, 2004 Perubahan ini dipengaruhi oleh faktor manusia seperti pertumbuhan penduduk (jumlah dan distribusinya) pertumbuhan ekonomi juga meningkatkan kegiatan masyarakat dalam pemanfaatan ruang.

Kawasan perumahan pada umumnya mempunyai sifat dinamis, oleh karenanya jika kita simak melalui sistem sejarah maupun sistem visual di dalam kompleks Perumahan Bintaro banyaknya ruang fisik dan sosial telah merubah wajah Perumahan Bintaro Jaya baik secara kualitas maupun

kuantitas. Perubahan ini terjadi sebagai konsekuensi logis dari pertumbuhan (perkembangan dan pengembangan) ruang fisik dan sosial. Jika hal ini di biarkan akan mengganggu keseimbangan, serta merusak kesan dan memori publik tentang identitas dan citra perumahan yang akhirnya dapat melahirkan apa yang disebut dengan lost space.

4.3.1 Daya Tarik Tapak

Pembangunan perumahan di DKI Jakarta perkembangannya diarahkan kewilayah penyangganya, salah satu yang mengalami perkembangan itu adalah Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan. Kecamatan pondok Aren merupakan salah satu Kecamatan di Kota Tangerang Selatan yang cukup ramai. Di wilayah ini terdapat Perumahan Bintaro Jaya. Posisinya yang berbatasan langsung dengan Ibukota Negara DKI Jakarta mengakibatkan pertumbuhan penduduk diwilayah selalu meningkat berpengaruh terhadap kebutuhan sarana dan prasarana yang meningkat juga. Pembangunan perumahan oleh swasta merupakan respon terhadap kebutuhan rumah bagi masyarakat. Rumah di dalam kompleks menjadi alternatif pilihan untuk penyediaan hunian karena merupakan pilihan yang ideal bagi masyarakat yang ingin suasana tenang, aman, tentram. Pengaruh perumahan mewah juga merupakan salah satu faktor pemilihan lokasi bermukim bagi masyarakat di perumahan ini.

Penawaran dan harga menjadi tinggi dengan mempertimbangkan lokasi lingkungan perumahan. Hal ini menjadikan lingkungan berkualitas dan istimewa, juga melalui kelengkapan pelayanan jasa perdagangan dengan fasilitas yang ditawarkan, praktis tidak dapat dipisahkan dari gengsi warga yang tinggal di perumahan. (Chappin dan Kaiser, 1979: 201-202). Lingkungan perumahan tidak hanya mengandung arti sebagai

suatu tempat tinggal, tetapi merupakan satu kesatuan yang kompleks yang melibatkan berbagai unsur-unsur kebudayaan yang terwujud, bukan hanya kegiatan untuk hidup saja tetapi juga kegiatan sosial, ekonomi, politik, agama, dan sebagainya.

Rumah dan bentuknya sangat terkait dengan ruang dan letak, rumah juga dapat membentuk perilaku manusia, sehingga merancang/ merencanakan perumahan berarti harus mengantisipasi kehidupan manusia dimasa depan. Dampak secara fisik keberadaan ruang pada lingkup perumahan sangat dipengaruhi oleh jarak dan kemudahan pencapaian terhadap jenis dan kesempatan seseorang terhadap penggunaan ruang sehingga kemudahan pencapaian dan kelengkapan sarana dan prasarana transportasi sangat berpengaruh terhadap pemanfaatan ruang dilingkup perumahan (Catanese, 1983). Posisi Perumahan Bintaro sangat strategis, selain berbatasan langsung dengan DKI Jakarta, tersedia juga akses jalan yang menghubungkan antar perumahan lain, dimana perumahan tetangga tersebut juga menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang lengkap pula, namun lonjakan penduduk tidak berimbang dengan fasilitas yang telah disediakan, sehingga fasilitas ini tidak dapat melayani kebutuhan penghuni secara utuh.

Jalan raya utama Perumahan Bintaro yang mencapai ± 17 Km, merupakan jalan terpanjang di Indonesia dalam kompleks perumahan (Pengelola Bintaro Jaya), Juga terdapat akses yang menghubungkan Perumahan Bintaro Jaya dengan kompleks perumahan lain, diantaranya Perumahan Alam Sutra dan BSD. Ketiga perumahan ini memiliki konsep kota mandiri. Sehingga kelengkapan fasilitas merupakan salah satu faktor

keberhasilan untuk menjual, di Bintaro sarana prasarana yang di sediakan hanya sebatas kelengkapan belum didukung kecukupan pelayanan.

4.3.2 Harga Lahan

Pergeseran penggunaan lahan perumahan yang terjadi di lokasi penelitian terjadi akibat perkembangan jaringan jalan yang memiliki kaitan erat dengan penyebaran pusat kegiatan ekonomi, perubahan penggunaan lahan dan proporsi penduduk mempengaruhi dinamika kegiatan ekonomi masyarakat di lapangan.

Pembentukan ruang secara alami dengan sendirinya memunculkan komponen ruang yang akan menciptakan aktivitas manusia didalamnya. Jika pembentukan ruang alami tersebut tidak ditata maka akan tercipta ruang negatif atau ruang yang tidak berfungsi dengan jelas.

Perubahan fungsi membuat peningkatan harga lahan di sepanjang jalan raya utama ini tidak setinggi di lokasi sektor lain yang masih tetap mempertahankan fungsi tempat tinggal. Hal ini menjadi faktor yang mendorong pemilik untuk menjadikan lahannya lebih bernilai. Sehingga tidak memungkinkan bagi mereka tetap menjadikan tempat tinggalnya sesuai dengan fungsinya. Bagi pemilik, lahan merupakan komoditas yang dapat dimanfaatkan secara maksimal dengan didukung kesanggupan ekonomi penghuni menjadikan lahan sebagai bisnis. Karakteristik lainnya adalah peningkatan nilai sewa lebih cepat bila lokasi makin dekat dengan pasar (bertemunya penjual dan pembeli).

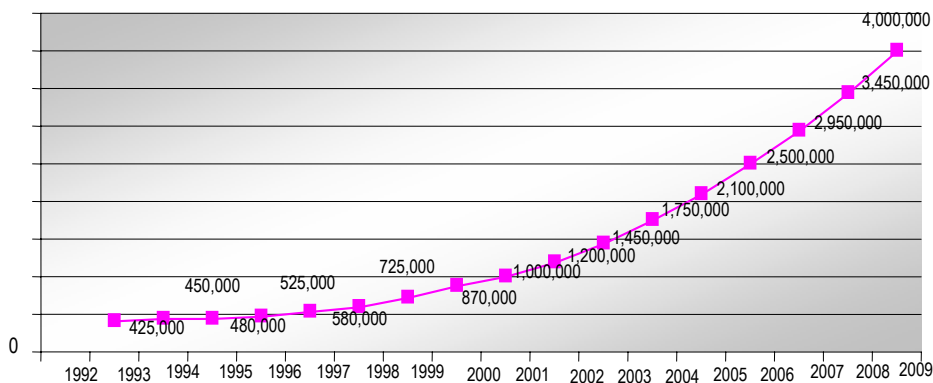
Di sisi lain, ruang itu tidak bisa bertambah. Ketika ada satu ruang yang bertambah pasti ada ruang lainnya berkurang hingga terjadi desakan terhadap ruang terutama karena faktor penambahan penduduk dan peningkatan ekonomi.

Perkembangan nilai jual tanah di sepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya dapat dilihat dari tahun 1992 hingga tahun 2009.

Tahun 1998 kenaikan harga lahan mencapai 25 persen dan merupakan kenaikan tertinggi sejak tahun 1992. Pada dekade empat tahun terakhir harga lahan di pinggir jalan raya ini mengalami kenaikan kurang dari 20 persen, Untuk harga rumah tinggal yang terletak di sektor 3, 3A, dan 5 merupakan harga lahan dengan kenaikan yang lebih rendah dibanding sektor lainnya di sepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya yang rata-rata mencapai kenaikan 20 persen tiap tahunnya. Salah seorang yang bekerja di sebuah agen properti mengatakan, harga rumah di sepanjang jalan ini memang sudah menurun. Tidak banyak orang berminat untuk membelinya lagi. Untuk rumah tinggal, kenaikan harga tertinggi justru berada agak ke dalam (agen properti Marvin Reeves Bintaro).

Berfungsinya jalan tol JORR yang berujung ke sektor 7 dan 9 akan membuat kawasan sektor 7 dan 9 semakin strategis, hingga nilai properti di kawasan tersebut semakin tinggi. Sementara yang melalui jalan raya utama sektor 3, 3A, dan 5 semakin tinggi volume kendaraannya. Diperkirakan kawasan ini tidak akan menarik lagi untuk dijadikan tempat tinggal. Hal ini dibuktikan melalui kenaikan harga lahan di jalan raya utama sektor 3, 3A, dan 5 tidak dapat disejajarkan dengan harga lahan di sepanjang sektor 7 hingga 9 yang mencapai 20 persen tiap tahunnya. Hal ini dapat dilihat pada grafik harga lahan 10 tahun terakhir seperti dibawah ini:

HARGA LAHAN TAHUN 1992 - 2008



Sumber : Century Agen Property, 2009

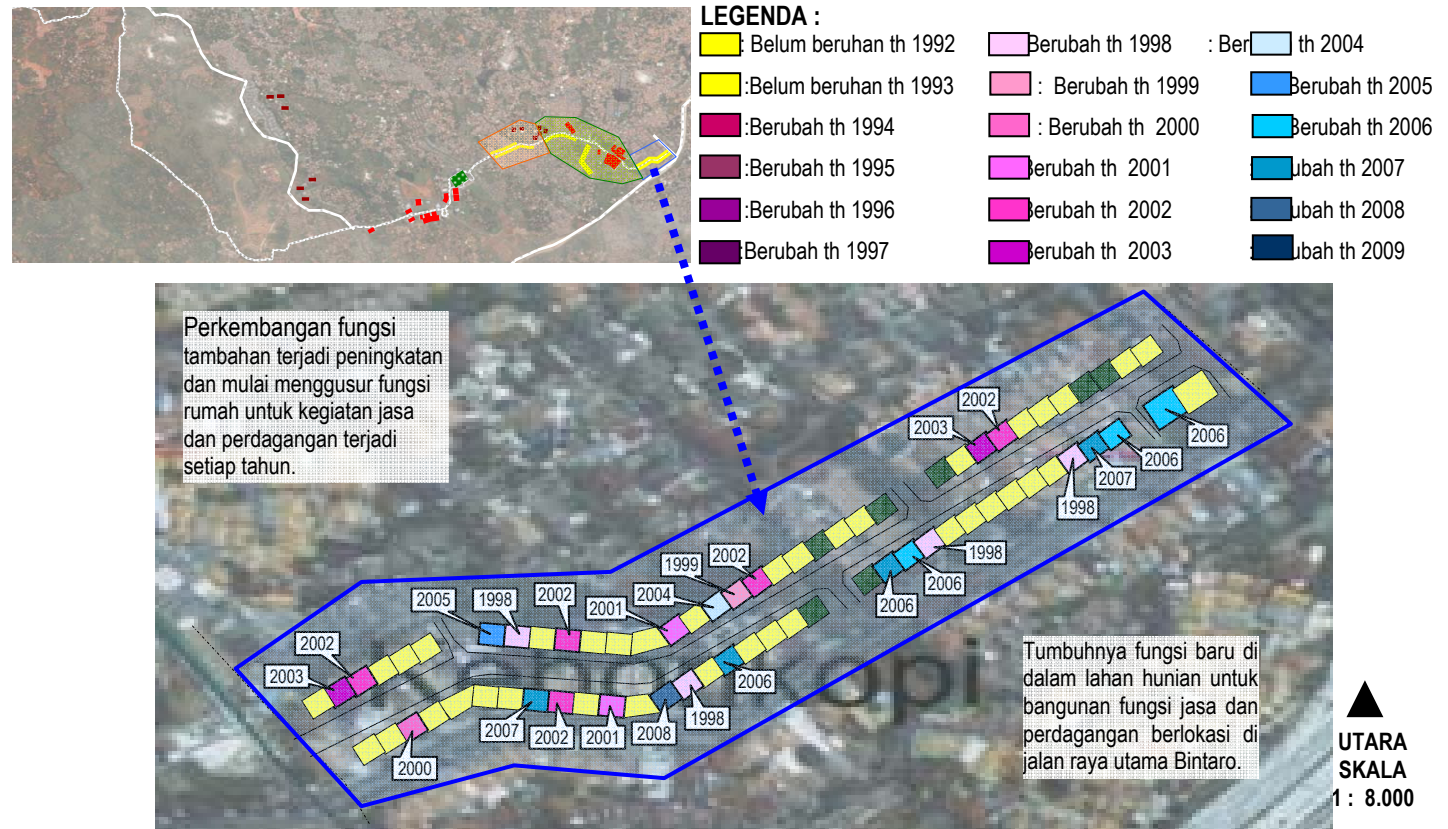
GAMBAR 4.19
GRAFIK KENAIKAN HARGA TANAH TAHUN 1992-2008
DI SEKTOR 3, 3A, DAN 5

Pengaruh fungsi tambahan yang banyak terdapat di jalan arteri sekunder mendorong peningkatan kegiatan di jalan lingkungan ini. Turner (1972), mengatakan dalam membuat keputusan memilih rumah tinggal berdasarkan nilai rumah dan kebutuhan. Hal yang terpenting adalah lokasi dan akses ke tempat-tempat lain, biaya sewa, dan kemudahan untuk dipindah tangankan, serta privasi dan kenyamanan. Yang terjadi di lapangan, nilai tukar lahan di jalan arteri sekunder awalnya cenderung lebih tinggi, namun berdasarkan hasil observasi hal ini tidak lagi terjadi. Harga lahan lebih tinggi di jalan arteri tersier akibat fungsi rumah tinggal sudah tidak nyaman untuk lokasi pinggir jalan utama. sehingga menimbulkan menurunnya "nilai" dan kualitas dari lingkungan perumahan yang masuk kategori mewah ini. Perubahan penggunaan lahan perumahan di kawasan ini cenderung terjadi pada jalan arteri sekunder mendorong peningkatan kegiatan di jalan lingkungan.

Kemampuan membayar sewa yang tinggi untuk merubah fungsi utama menyebabkan lahan hunian di sepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya semakin tersisih, sedangkan faktor pertumbuhan fungsi tambahan ini disebabkan ketidak seimbangan *Supply* dan *Demand* terhadap sarana dan prasarana perumahan.

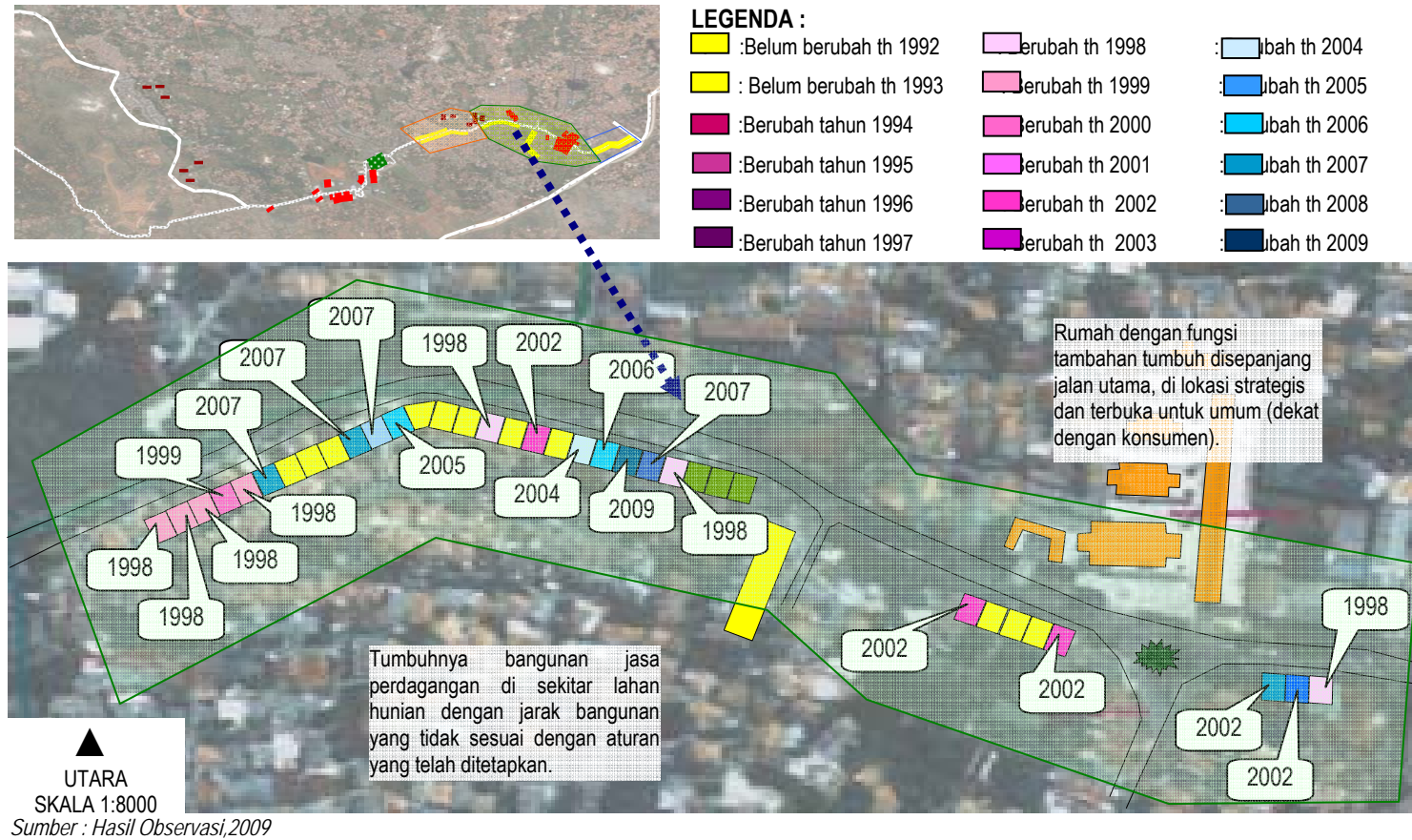
Bangunan hunian dengan fungsi tambahan mulai mengalami perubahan nilai degradasi dari segi estetika dan fungsi sehingga merusak pandangan lingkungan sekitarnya dengan penggunaan elemen dekorasi warna dan penempatan yang tidak terencana dengan baik.

Hasil Observasi, 2009 ditemui dalam kurun waktu 18 tahun perubahan penggunaan lahan perumahan di wilayah ini sudah melebihi 50 persen dari fungsi rumah yang sebenarnya. Gambar 4.20 dibawah ini menunjukkan pergerakan jumlah fungsi tambahan yang mengalami kenaikan setiap tahunnya, seperti dibawah ini:

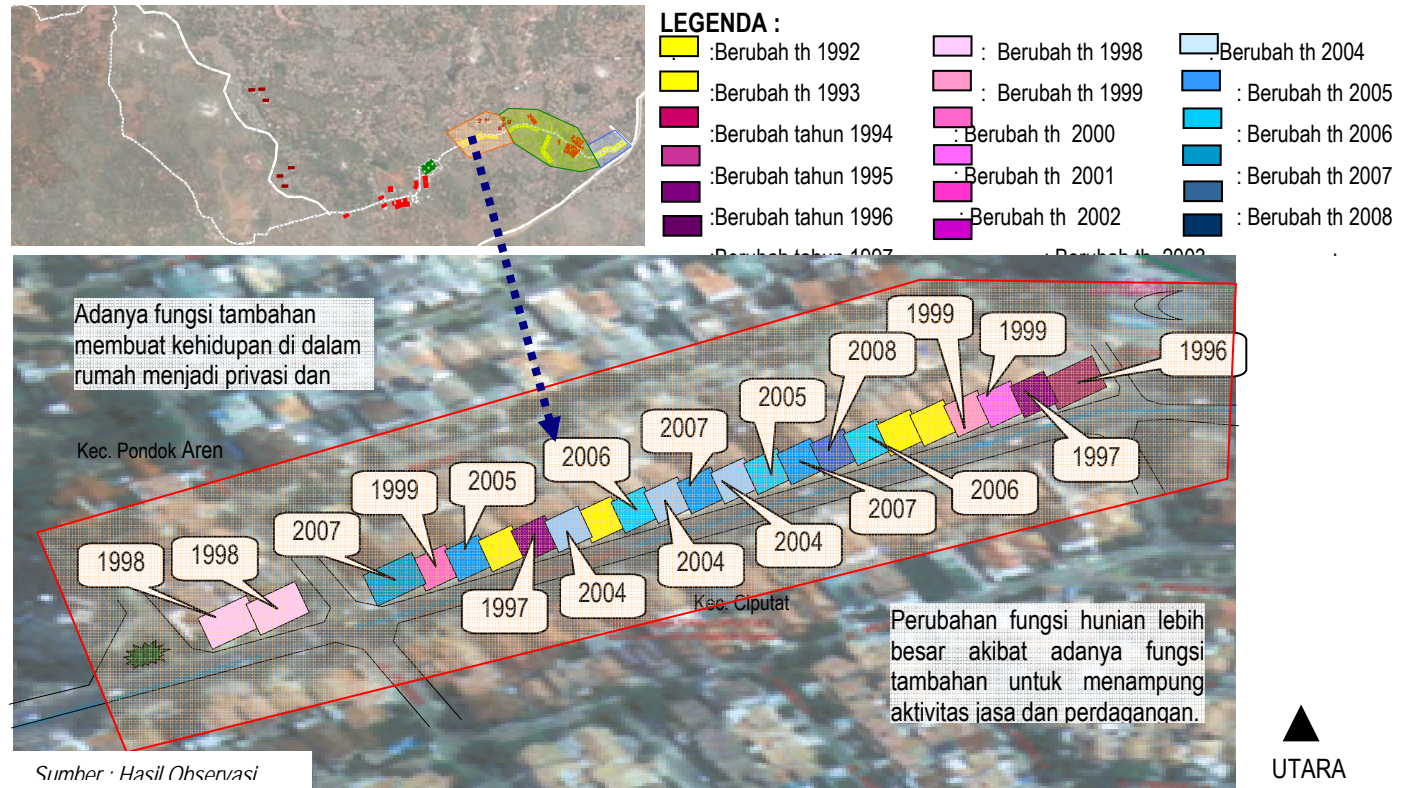


Sumber : Hasil Observasi.2009

GAMBAR 4.20
PERKEMBANGAN FUNGSI TAMBAHAN DI SEKTOR 3 TAHUN 1992-2009



GAMBAR 4.21
PERKEMBANGAN FUNGSI TAMBAHAN DI SEKTOR 3A TAHUN 1992-2009



GAMBAR 4.22
PERKEMBANGAN FUNGSI TAMBAHAN DI SEKTOR 5 TAHUN 1992-2009

4.3.3 Upaya Pengendalian

Daerah yang mempunyai tingkat kepadatan penduduk lebih tinggi tentunya memiliki permasalahan keterbatasan lahan, sehingga terdapat fungsi tambahan dengan alasan efisiensi pemanfaatan lahan. Perkembangan fungsi tambahan secara umum mengikuti pola linier di sepanjang jaringan jalan utama Perumahan Bintaro Jaya. Kegiatan tersebut cenderung menyimpang dari rencana, apalagi perkembangan fungsi tambahan lebih besar dibandingkan penyediaan lahan untuk kegiatan jasa perdagangan yang telah direncanakan oleh pengembang perumahan.

Rumah pada dasarnya merupakan kebutuhan dasar manusia selain sandang, pangan, pendidikan dan kesehatan, oleh karena itu penyediaan perumahan lengkap dengan sarana prasarananya tidak hanya sebatas banyaknya rumah yang tersedia, tetapi juga harus mempertimbangkan kualitas rumah itu sendiri sebagai sebuah hunian. Diharapkan jika ini terwujud dapat meningkatkan kualitas kehidupan dan kesejahteraan masyarakat di lingkungan Perumahan Bintaro Jaya.

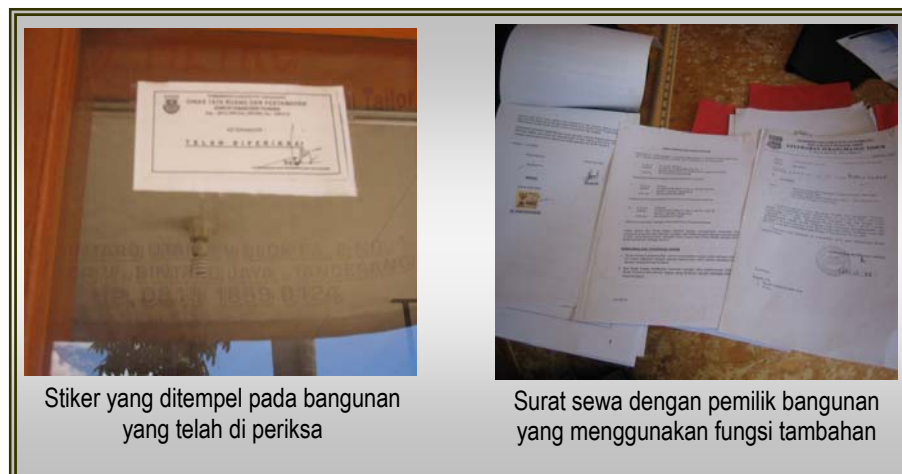
Pengendalian lahan pribadi merupakan hak masyarakat, tetapi hak tersebut juga harus seimbang dengan fakta bahwa penggunaan lahan harus diatur demi kebaikan masyarakat yang lebih banyak. Aktivitas ekonomi kadang tidak memperhitungkan lingkungan sekitar, sehingga dengan mudahnya masyarakat melakukan pelanggaran kebijakan rencana penggunaan lahan dan mengakibatkan tumbuhnya bangunan rumah tinggal yang menyalahgunakan izin peruntukan rumah tinggal untuk kegiatan jasa perdagangan.

Secara sembarangan dan dengan tujuan komersial, penghuni menggunakan lahan hunian miliknya tanpa mengurus ijin pada pihak yang terkait. Pengaruh hirarki koridor jalan yang tinggi di wilayah yang tinggi mengakibatkan perubahan fungsi hunian menjadi fungsi lain menjadi tinggi juga. Kegiatan jasa perdagangan terdapat di tepi jalan tanpa mengindahkan

penghuni lain yang memang memanfaatkan hunian sebagai tempat tinggal yang nyaman.

Bentuk teguran yang didapat oleh pengguna fungsi tambahan berbentuk lisan dan tertulis dari pihak Pengelola dan Pemerintah Daerah, teguran lisan dan tertulis tersebut merupakan lanjutan setelah Pengelola dan Pemda melakukan penertiban aktivitas tersebut.

Rapat antara pengelola dan pelaku perubahan fungsi bangunan rumah tinggal yang terjadi pada bulan Januari, 2009 dimanfaatkan oleh warga untuk menyampaikan pendapat mereka. Warga merasa keberatan dengan dibuatnya pintu keluar toll yang langsung menuju ke akses rumah mereka. Terbukanya akses disepanjang jalan raya utama sektor 3, 3A, dan 5 mengakibatkan gangguan bagi rumah tinggal yang terdapat disepanjang jalan raya utama, tentu saja hal ini mengurangi tingkat kenyamanan penghuni, bahkan warga tersebut sudah mengajukan keberatan kepada Dinas Tata Ruang, hingga Dinas Tata Ruang melalui bidang pengendalian melakukan pengawasan dan pengendalian pada tahun 2008 lalu di lokasi ini. Bukti telah dilakukan pemeriksaan pada Gambar 4.23 berikut:



GAMBAR 4.23

PEMERIKSAAN PENGGUNAAN FUNGSI TAMBAHAN PADA BANGUNAN RUMAH TINGGAL

Terbukanya akses dimanfaatkan penghuni untuk membuka usaha ditambah dengan *demand* yang tinggi oleh penghuni diluar Perumahan Bintaro yang menggunakan jalan perumahan ini. Sementara kondisi lingkungan dan strata sosial masyarakat menengah atas dapat dijadikan potensi pasar yang menjadi faktor pendorong kegiatan fungsi tambahan di jalan raya utama Bintaro. Padatnya aktivitas didalam hunian membuat hubungan antara jenis aktivitas dipercepat dengan jenis fungsi tambahan.

Penyalahgunaan lahan semakin menjadi tradisi hampir setiap rumah di sepanjang jalan raya utama Bintaro, Rumah menjadi komoditi ekonomi bagi pengusaha-pengusaha yang memanfaatkan kesempatan dengan adanya akses yang terbuka. Hal ini membangkitkan kecenderungan untuk melihat pada keadaan dan bangunan rumah sebagai objek investasi. Persoalan tersebut semakin meningkat dengan berkembangnya kegiatan jasa perdagangan pada lokasi perumahan yang notabene nya tidak sesuai dengan rencana peruntukan lahan komersial.

Tata letak ruang yang bervariasi sebagai dampak dari adanya aktivitas tambahan didalam ruang, yaitu hunian merangkap perdagangan. selain itu proses penggunaan ruang mengalami perubahan berupa penambahan fungsi (dengan penambahan ruang) dan peningkatan kualitas ruang bagi penghuni, dengan penyempurnaan sebagian ruang).

Aktivitas tambahan pada hunian di sepanjang jalan raya utama menjadikan fungsi tambahan berkembang hingga berubah bentuk dan akhirnya berubah menjadi fungsi perdagangan jasa, meskipun di dalam perkembangannya banyak bangunan rumah yang tidak sesuai dengan peruntukkan guna lahannya. Hal yang paling menarik adalah perubahan ini sesungguhnya tidak diterima oleh masyarakat yang tinggal di jalan arteri tersier, menurut penghuni terdapatnya fungsi tambahan pada lingkungan

perumahan Bintaro Jaya hanya sedikit dampak positifnya, bahkan lebih besar dampak negatifnya.

Dalam Rencana Detail tata ruang Kecamatan Pondok Aren (2004), telah diatur perubahan fungsi dari rumah menjadi jasa perdagangan kemudian perlu diatur peruntukan dan fungsinya atau dikendalikan intensitas bangunannya sehingga tidak mengganggu kenyamanan penghuni. Perencanaan kawasan direncanakan dengan memadukan kepentingan jasa perdagangan dan kepentingan publik. Saat melakukan pengawasan dan pengendalian, pemerintah mengarahkan masyarakat untuk mengurus ijin agar dapat mengarahkan penggunaan dan pembangunan lahan hunian tersebut.

Peningkatan penggunaan jalan raya utama Bintaro menjadi kesempatan penghuni untuk menggunakan fungsi tambahan, meski mereka mengetahui lokasi bukan diperuntukan bagi kegiatan produksi. Ketidaknyamanan fungsi hunian karena terbukanya akses untuk umum merupakan salah satu alasan pemilik rumah untuk menggunakan fungsi tambahan atau menyewakan lahan mereka kepada pengusaha.

4.4 Analisis Implikasi Fungsi Tambahan Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Perumahan

Perumahan Bintaro Jaya menjadi pusat perhatian dalam membangun, ada beberapa fenomena yang terjadi di perumahan ini yaitu tingkat urbanisasi semakin tinggi akibat banyaknya masyarakat yang tertarik untuk menghuni di lokasi ini, keadaan ini mengindikasikan semakin banyak penduduk yang berpindah ke wilayah Bintaro maka semakin menguat juga kebutuhan masyarakat akan sarana dan prasarana di dalam perumahan ini.

Budihardjo (1998), mengatakan dalam kehidupan bermasyarakat manusia merupakan makhluk sosial dan ekonomi. Dari sisi sosial manusia

memandang tempat tinggal sebagai pemenuhan sosial budayanya dalam bermasyarakat, sedangkan sebagai makhluk yang terkait dengan kehidupan ekonomi fungsi rumah dipandang sebagai investasi jangka panjang yang akan menjamin kehidupan dimasa mendatang. Bila dikaitkan dengan kondisi jalan raya utama Perumahan Bintaro. hunian dengan konsep pengembangan perumahan menjadi alternatif pilihan bagi penghuni perumahan ini. Selain alasan nilai jualnya lebih tinggi, efisien dan gaya hidup metropolis, pemenuhan sarana dan prasarana yang lengkap merupakan alasan utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal. Hal ini dikarenakan perumahan dikawasan perkotaan (metropolitan) mempunyai daya tarik yang lebih besar dari lokasi permukiman. Terpusatnya jumlah penduduk di perumahan ini, membawa dampak keterbatasan lahan hunian beserta sarana dan prasarananya.

Rees dalam Yeates dan Garner (1980), mengatakan alasan masyarakat dalam memilih suatu lokasi hunian mencakup status sosial ekonomi, nilai, kualitas, tipe, dan fisik/lokasi rumah. Pada lokasi penelitian mayoritas penghuni mengemukakan alasan mereka memilih tempat tinggal dikarenakan lokasi perumahan ini nyaman, strategis dan terdapat kelengkapan sarana prasarana untuk memenuhi kebutuhan penghuninya. Sementara Turner (1972), mengatakan kemudahan pencapaian dan aktivitas sekitar merupakan prinsip pengadaan perumahan. Senada dengan Turner (1972), Catanese (1983), mengungkapkan keberadaan perumahan sangat dipengaruhi oleh jarak, kemudahan pencapaian terhadap jenis dan kesempatan seseorang terhadap penggunaan ruang, sehingga kemudahan pencapaian dan kelengkapan sarana dan prasarana transportasi sangat berpengaruh terhadap penggunaan lahan perumahan. Hal ini sesuai dengan upaya pemerintah daerah, pengembang Perumahan Bintaro Jaya, dan Swasta untuk bekerja sama menyediakan akses yang mudah dicapai dan mengurangi kemacetan dengan membuka akses jalan toll yang menghubungkan perumahan Bintaro Jaya, Perumahan di sekitar Bintaro Jaya, DKI Jakarta dan Kabupaten Tangerang. Penyediaan akses

tersebut ternyata menjadi masalah baru, akses jalan toll membuat kenyamanannya penghuni berkurang akibat semakin padatnya pengguna jalan raya utama oleh masyarakat yang tinggal di luar Perumahan Bintaro sektor 3 hingga 9.

Disisi lain Bird and Slack (2004), mengatakan untuk dapat menarik minat pelaku bisnis, suatu lokasi harus mampu menjamin adanya akses terhadap tenaga kerja, infrastruktur transportasi, komunikasi dan juga memiliki kemampuan untuk menyediakan pelayanan yang dapat menarik minat pelaku bisnis. Pada lokasi penelitian banyak pendatang yang menghuni sekitar perumahan ini tertarik untuk meningkatkan aktivitas ekonomi dalam hunian, bagi mereka rumah tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai tempat melakukan aktivitas lain biasanya cenderung pada aktivitas ekonomi dan didukung dengan ketersediaan akses yang mudah kepada konsumen.

Fungsi tambahan pada lahan hunian didasari pada persaingan kepemilikan lahan yang semakin hari semakin mahal. Reksohadiprojo dkk (1994), mengatakan Pemanfaatan lahan diatur melalui sistem harga, sehingga lahan dimanfaatkan oleh orang yang dapat membayar lebih tinggi. Berdasarkan hasil observasi 2009, dengan adanya permintaan lahan yang meningkat menimbulkan persaingan antar penggunaan lahan, dimana pemilik lahan akan berusaha memaksimalkan penggunaan lahan yang tercermin dari semakin meningkatnya usaha-usaha intensifikasi dan ekstensifikasi lahan milik mereka untuk mendukung aktivitas ekonomi. Tingginya harga sewa menjadikan kompetisi harga sewa untuk aktivitas ekonomi dan harga sewa untuk fungsi hunian menjadi tidak seimbang. semakin hari fungsi hunian semakin tersisih pada jalan raya utama Bintaro Jaya. dan mengindikasikan perubahan penggunaan lahan pada perumahan Bintaro Jaya.

Perubahan penggunaan lahan di jalan raya utama perumahan Bintaro merupakan cerminan dari usaha intensifikasi dan ekstensifikasi penghuni. Perubahan penggunaan lahan dalam pelaksanaan pembangunan tidak dapat

dihindari. Perubahan tersebut terjadi karena 2 hal: pertama, adanya keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang makin meningkat jumlahnya. Kedua berkaitan dengan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik.

Peningkatan kebutuhan rumah tangga yang tidak dibarengi dengan penyediaan fasilitas yang dapat melayani masyarakat, menjadikan masyarakat perumahan Bintaro Jaya menyediakan sarana dan prasarana tersebut secara swadaya. Perubahan penggunaan lahan didalam perumahan bukan merupakan suatu hal yang negatif, namun disini penggunaan ruang harus dapat menghindari terjadinya konflik dan kesenjangan antar tetangga, serta harus disesuaikan dengan kondisi politik, ekonomi, sosial-budaya, serta pertahanan dan keamanan dengan tetap memperhatikan prinsip ekologis sehingga dapat mewujudkan ruang didalam kompleks perumahan yang nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

Peningkatan pemanfaatan lahan secara kasat mata dapat dilihat dari semakin meningkatnya usaha-usaha penggunaan lahan secara maksimal. Kegiatan yang dianggap kurang menguntungkan dan tidak produktif akan kalah oleh kegiatan yang lebih produktif dan menguntungkan. Aglomerasi dan kepadatan penduduk merupakan faktor utama terhadap perkembangan kegiatan komersial jika dibandingkan dengan faktor lainnya (nilai/ pajak lahan, rasio panjang jalan, jarak, dan waktu tempuh ke pusat kota).

Hasil observasi menunjukkan kondisi perubahan di sepanjang jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya terjadi tanpa disadari, pertumbuhan penduduk yang menghuni perumahan ini berlangsung cepat tidak disertai dengan perubahan sikap, tingkah laku atau tata cara kehidupan (yang bersifat urban) dari sebagian penduduk pendatang (migrasi).

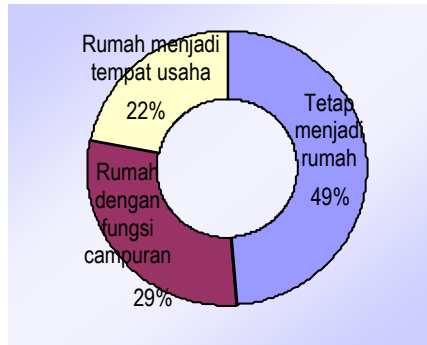
Di sisi ekonomi, sebagian besar masyarakat lebih bergantung pada sektor tersier dan bukan kegiatan ekonomi produktif. Bagi mereka yang memiliki modal dengan adanya kesempatan dan *demand* yang tinggi

menjadikan tersedianya kesempatan untuk melakukan aktivitas lain. Hal ini menggambarkan pengaruh kapitalisme global menyebabkan perubahan penggunaan lahan di seluruh pelosok Indonesia.

Perubahan tersebut merupakan suatu proses yang alamiah untuk meningkatkan manfaat dari pemilik lahan perumahan. Perubahan penggunaan lahan di jalan raya utama perumahan bintaro merupakan karakteristik yang diperlihatkan oleh adanya modernisasi akibat adanya perubahan ekonomi beserta kondisinya.

Perubahan penggunaan lahan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah bertambahnya suatu penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke penggunaan yang lainnya diikuti dengan berkurangnya tipe penggunaan lahan yang lain dari suatu waktu ke waktu berikutnya, atau berubahnya fungsi suatu lahan pada kurun waktu yang berbeda (Permendagri No.4 tahun 1996). Transformasi setelah terjadinya krisis moneter begitu nyata membuat perubahan dimana-mana, dalam kasus fungsi tambahan di jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya hal positif dari perubahan itu adalah peningkatan ekonomi mikro di wilayah perumahan, sementara dampak negatif adanya fungsi tambahan adalah penggunaan yang tidak sesuai dengan rencana, sehingga dapat menjadikan wilayah perumahan Bintaro Jaya kehilangan jati dirinya dan dampak terhadap lingkungan. Kontribusi fungsi tambahan terhadap pertumbuhan ekonomi semakin meninggi, juga peranan perumahan sebagai pusat perkembangan semakin penting.

Kalahnya fungsi hunian oleh aktivitas tambahan yang terjadi di jalan raya utama Perumahan Bintaro sektor 3, 3A, dan 5 merupakan kondisi yang sebenarnya dan menunjukkan kecenderungan untuk mengubah fungsi utama. Berdasarkan hasil di lapangan tahun 2009 diketahui bahwa rata-rata kegiatan jasa perdagangan memanfaatkan bangunan rumah tinggal banyak terdapat di sektor 3, 3A, dan 5, Seperti Gambar 4.24 berikut ini:



Sumber : Hasil Obserbvasi, 2009

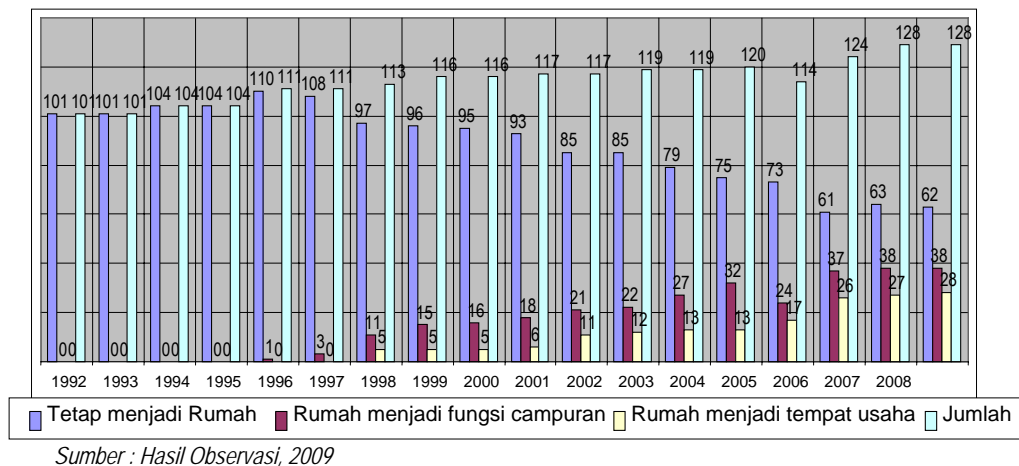
GAMBAR 4.24
PERSENTASE PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN PERUMAHAN
SEKTOR 3, 3A, DAN 5 TAHUN 2009

Sudah menjadi tradisi masyarakat kita yang mengatakan lahan milik pribadi dapat di pergunakan menurut keperluan pribadi tanpa memikirkan wilayah di sekitarnya. Pengendalian yang perlu dicapai adalah bagaimana merealisasikan tradisi tersebut dapat dimodifikasi tanpa menghilangkan identitas lingkungan perumahan, sehingga tidak berimplikasi pada perubahan penggunaan lahan perumahan.

Penambahan fungsi hunian merupakan suatu hal yang normal terjadi sesuai dengan proses perkembangan dan pengembangan kota di lokasi perumahan. Ketersediaan jaringan jalan (aksesibilitas) dan kepadatan penduduk merupakan faktor yang paling kuat terhadap perkembangan pemanfaatan lahan komersial dibandingkan faktor pengaruh lainnya (aglomerasi kegiatan komersial Nilai/ pajak lahan, jarak dan waktu tempuh). Lahan pada hunian dapat dibentuk oleh siapa yang dapat membayar lebih tinggi, sehingga pemilik lahan enggan menjual rumahnya. Penghuni dan pengusaha memanfaatkan kecenderungan itu untuk melakukan aktivitas tambahan didalam lahan hunian. Semakin hari aktivitas tersebut semakin bertambah menjadikan ruang hunian tersisih dan mengorbankan faktor

kenyamanan berhuni dan jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya yang memiliki lebar jalan 12 meter ini menjadi macet. NJOP pada lokasi jalan raya utama perumahan bintaro jaya mencapai 2,5 juta rupiah dengan harga sewa mencapai 35 juta rupiah/ tahun untuk luas 3,5 m² x 2,5 m².

Penggunaan rumah tinggal untuk melakukan aktivitas jasa perdagangan mengalami peningkatan dalam 10 tahun terakhir. Saat ini di jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya jumlah kapling persil rumah tinggal semakin berkurang dan lebih sedikit dibandingkan dengan bangunan yang telah mangalami penambahan aktivitas. Dimana jumlah kapling rumah tinggal mencapai 62 bangunan sementara bangunan fungsi tambahan mencapai 66 bangunan. Hal tersebut dapat dilihat pada Gambar 4.25 dibawah ini:



GAMBAR 4.25
PERKEMBANGAN PERUBAHAN FUNGSI HUNIAN
TAHUN 1992-2009

Pada gambar diatas terjadi perubahan terhadap fungsi bangunan dan variasi bentuk rumah tinggal. Jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya didominasi oleh peruntukan fungsi campuran (*mix use*). Bangunan hunian ini

telah didominasi aktivitas lain guna memenuhi kebutuhan manusia. Hasil observasi lapangan tahun 2009 sekitar 51% aktivitas yang terjadi pada lahan hunian telah mengalami perubahan fungsi menjadi aktivitas jasa dan perdagangan. Dengan demikian dapat disimpulkan kegiatan utama disepanjang jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya adalah kegiatan jasa dan perdagangan.

Permasalahan perumahan di kawasan Bintaro Jaya sendiri berdasarkan hasil observasi adalah:

- a) Percampuran fungsi kawasan/ bangunan antara kawasan hunian dengan kawasan non hunian.
- b) Penurunan kualitas estetika lingkungan akibat perubahan guna lahan perumahan.

Perubahan yang terjadi disepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya terjadi dengan cara merubah bentuk, intensitas bangunan dan masa bangunan hingga akhirnya merubah fungsi bangunan rumah tinggal menjadi fungsi jasa dan perdagangan. Perubahan ini juga terjadi pada lahan atau ruang dalam bangunan.

Berdasarkan jenis kegiatan di sepanjang jalan raya utama perumahan Bintaro Jaya saat ini kapling rumah tinggal di sepanjang jalan raya utama berfungsi sebagai hunian, hunian dengan fungsi campuran dimana terjadi dengan memanfaatkan sebagian ruang atau lahan dalam satu persil, dan fungsi jasa perdagangan. Jika dilihat pada tabel diatas baik dari sisi luas lahan ($34.462\text{m}^2 - 16.230\text{m}^2 = 18.232\text{m}^2$) dan sisi luas lantai ($23.115\text{m}^2 - 10.718\text{m}^2 = 12.397\text{m}^2$) Luas penggunaan lahan untuk fungsi hunian sudah berkurang dan lebih kecil dibandingkan luas lahan untuk fungsi jasa perdagangan. Seperi Tabel IV.1 berikut:

TABEL IV.1

HUBUNGAN RATA-RATA LUAS LAHAN DAN LUAS LANTAI UNTUK TEMPAT USAHA BERDASARKAN PEMANFAATAN LAHAN

No	Bentuk	Fungsi	Jenis Kegiatan	Luas Lahan (m ²)	Luas Lantai (m ²)
1	Rumah Tinggal	Rumah Tinggal	Hunian	16230	10718
2	Rumah Tinggal	Campuran	Rumah dan Perdagangan	5201	1909
			Rumah dan Jasa	4250	3493
<i>Jumlah</i>				9451	5402
3	Rumah Tinggal	Jasa Perdagangan	Jasa	3750	4553
			Perdagangan	5031	2442
<i>Jumlah</i>				8781	6995
Jumlah				34.462	23.115

Sumber : Hasil Observasi, 2009

Dari hasil observasi dilapangan terdapat bahwa luas lahan dengan fungsi campuran lebih besar dari bangunan yang merubah total fungsi huniannya. Mayoritas bangunan *mix use* lebih memaksimalkan ruang pada hunian untuk melaksanakan aktivitas ekonomi, dibandingkan dengan tempat usaha yang masih mempertahankan bentuk bangunan. Hal ini terlihat dari rata-rata total luas lantai tempat usaha mencapai 55 persen dari total luas lahan. Sementara bangunan campuran adalah yang terbesar penggunaan luas lahannya, karena bangunan ini dapat menampung berbagai macam kegiatan jasa perdagangan dalam satu tapak bangunan.

Perubahan penggunaan lahan perumahan menjadi kegiatan jasa perdagangan terjadi secara bertahap dan sudah beberapa kali mengalami perubahan kepemilikan, baik secara sewa maupun melalui jual-beli. Bangunan yang awalnya tanah kosong juga mengalami perubahan menjadi fungsi jasa dan perdagangan. Hal ini mengindikasikan bahwa ada hubungan antara status kepemilikan bangunan dengan perubahan intensitas.

Bangunan berbentuk tempat usaha yang berfungsi ganda (sebagai rumah tinggal maupun tempat usaha) terjadi karena pemilik lahan membuat bangunan untuk kegiatan lainnya didalam persil hunian.

Nilai sewa yang cukup tinggi juga mempengaruhi jenis penggunaan lahan di Perumahan Bintaro Jaya. Biaya sewa lahan untuk fungsi hunian bernilai antara 70juta-100juta rupiah/ tahunnya. Sementara untuk lahan dengan fungsi jasa perdagangan dengan luas 2,5m² x 4m² disewa rata-rata 35 juta/ tahun.

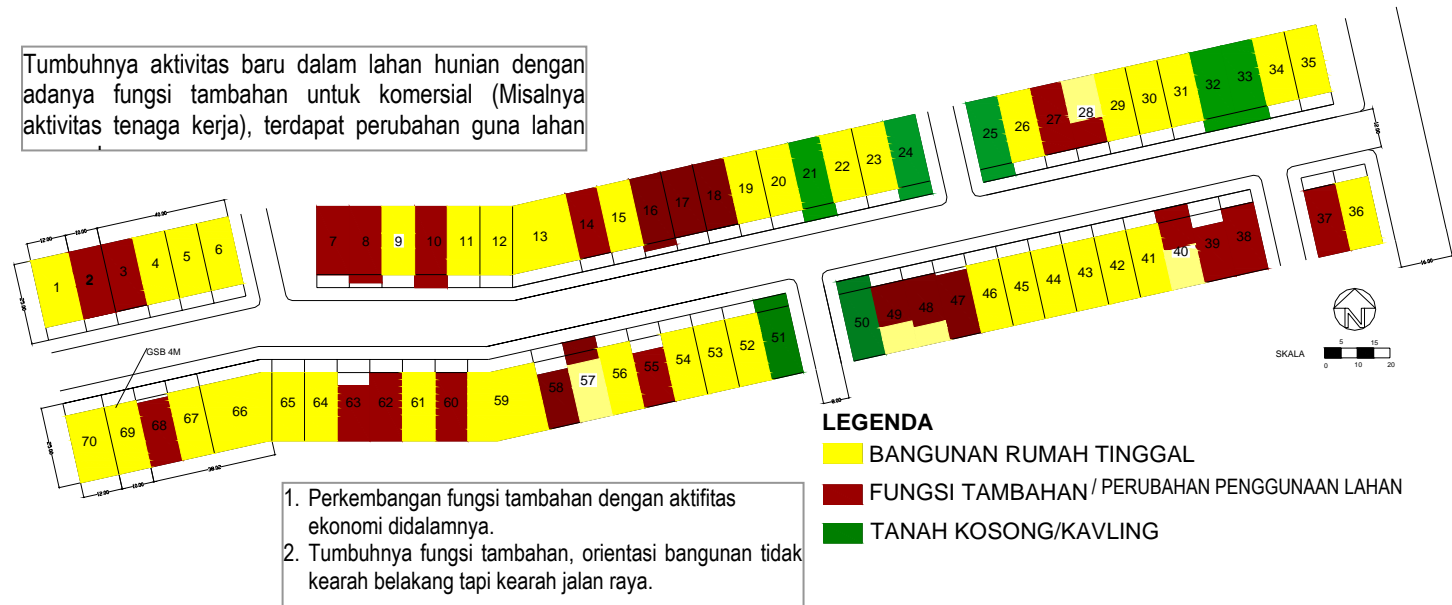
Pertumbuhan aktivitas ekonomi sering mencapai tingkat yang merusak keseimbangan (*disproporsional*) dalam penggunaan ruang. Kegiatan jasa perdagangan begitu menjamur di Perumahan Bintaro, dari segi penataan sudah mencerminkan kesemrawutan, meski memenuhi kebutuhan yang dapat menarik minat pembeli, terkadang justru membikin pusing masyarakat sendiri.

Harapan agar masyarakat memenuhi dan memiliki kesadaran untuk turut bertanggung jawab atas lingkungannya sendiri, beberapa ahli tata kota di dunia yang mengatakan bahwa kegagalan perancangan lingkungan dan tata kota di dunia, sebagian besar disebabkan oleh ketidakcocokan antara produk teknis dengan pola sosial masyarakat pemakainya. Kekurangmatangan perhitungan dapat menimbulkan persoalan-persoalan baru yang jauh lebih kompleks, karena banyak persoalan yang secara struktural, kebudayaan dan ekonomi berbeda dengan keadaan di tiap wilayah.

Suasana hunian di perumahan menjadi sangat berbeda dengan kondisi dalam rencana. Implikasi perubahan penggunaan lahan untuk fungsi hunian terjadi disepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro. Penghuni dan pengusaha memanfaatkan kecenderungan tersebut untuk membuka usaha, menyediakan kebutuhan sehari-hari penghuni, maupun pengguna jalan raya utama. Disamping praktis dan lebih murah, fungsi tambahan mampu menampung kegiatan dalam skala ekonomi kecil membuat perubahan penggunaan lahan semakin terpicu. Proses perubahan penggunaan lahan

didalam kompleks perumahan Bintaro Jaya tersebut dapat dilihat pada gambar dibawah ini:

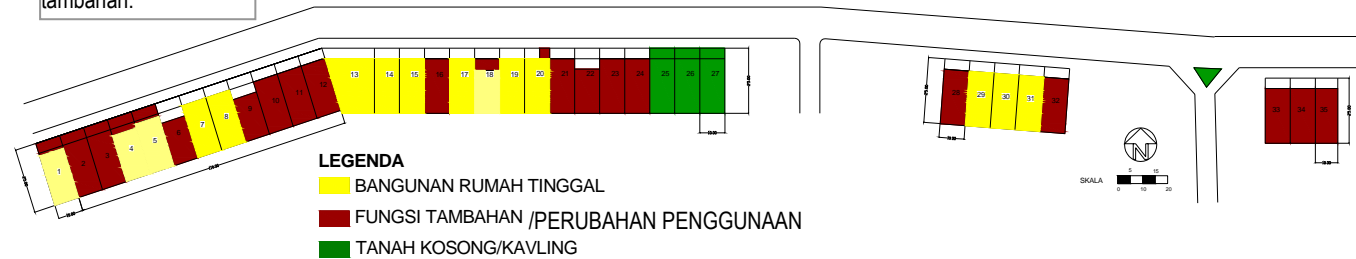
Tumbuhnya aktivitas baru dalam lahan hunian dengan adanya fungsi tambahan untuk komersial (Misalnya aktivitas tenaga kerja), terdapat perubahan guna lahan



Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.26
PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN AKIBAT KEGIATAN FUNGSI TAMBAHAN
PADA SEKTOR 3 PERUMAHAN BINTARO JAYA

Berbagai permasalahan lingkungan muncul dengan adanya perkembangan fungsi tambahan.

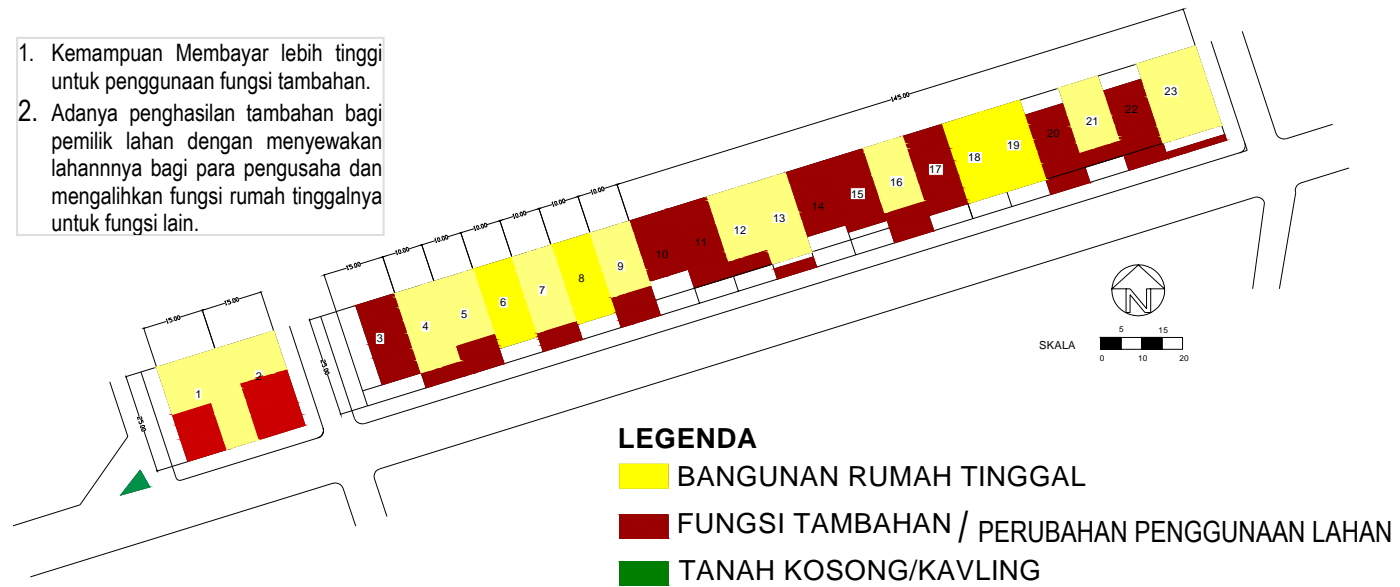


1. Tumbuhnya aktifitas baru pada jalan raya utama yang awalnya hanya berfungsi sebagai lahan hunian menjadi lahan dengan fungsi jasa perdagangan atau dapat dikatakan terjadi perubahan guna lahan (lahan hunian menjadi lahan untuk aktivitas lain).
2. Tingginya harga sewa lahan, dapat menggeser fungsi hunian di sepanjang jalan raya utama Bintaro.

Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.27
PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN AKIBAT KEGIATAN FUNGSI TAMBAHAN
PADA SEKTOR 3A PERUMAHAN BINTARO JAYA

1. Kemampuan Membayar lebih tinggi untuk penggunaan fungsi tambahan.
2. Adanya penghasilan tambahan bagi pemilik lahan dengan menyewakan lahannya bagi para pengusaha dan mengalihkan fungsi rumah tinggalnya untuk fungsi lain.



Sumber : Hasil Analisis, 2009

GAMBAR 4.28
PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN AKIBAT KEGIATAN FUNGSI TAMBAHAN
PADA SEKTOR 5 PERUMAHAN BINTARO JAYA

4.5 Klarifikasi Hasil Penelitian Terhadap Teori

PT. Jaya Real Property sebagai pengembang pembangunan perumahan Bintaro Jaya berdiri pada tahun 1992. Perumahan ini merupakan perumahan kelas menengah atas dengan slogan *The Professionals City*. Menurut Turner (1972), prinsip dasar pengadaan perumahan adalah untuk mencapai perumahan yang layak huni termasuk didalamnya kemudahan pencapaian, hunian dan perlindungan terhadap iklim dan aktivitas sekitar, juga untuk pengembangan diri penghuninya. Dalam memenuhi semua kebutuhan yang dapat menunjang aktivitas penghuninya Perumahan Bintaro Jaya menyediakan sarana dan prasarana secara lengkap dan berstandar Internasional agar dapat menarik minat pembeli. Hal ini didukung dengan pendapat Turner (1972), yang mengatakan dalam membuat keputusan tentang rumah yang utama adalah nilai rumah berdasarkan kebutuhan (lokasi dan akses kepada masyarakat dan tempat lain, biaya sewa dan kebutuhan untuk dipindah tangankan, serta privasi dan kenyamanan).

Lokasi yang strategis dan kelengkapan sarana prasarana membuat minat masyarakat untuk tinggal dan menetap di wilayah ini semakin meningkat, keadaan ini membuka peluang Perumahan Bintaro Jaya untuk memperluas pengembangan perumahan. Pada tahun 1996 perumahan Bintaro Jaya mengambil alih lahan milik Kalbe Land dan secara bertahap PT. Jaya Real Property selaku pengembang perumahan Bintaro membuat perumahan berbentuk cluster (Graha Raya, Menteng Residence, Permata Bintaro, Taman Puri Bintaro, Senayan Bintaro, Graha Taman, Mahagoni park dan Emerald Residence) cluster-cluster ini terletak di sekitar perumahan Bintaro Jaya sektor I hingga IX. Untuk menghubungkan tiap perumahan dan kemudahan pencapaian PT. Jaya Real Property. TBK membuka akses, hingga diputuskannya Pembangunan Jalan Tol JORR (*Jakarta Outer Ring Road*) oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah daerah dan Perumahan Bintaro Jaya yang menghubungkan DKI Jakarta-Perumahan Bintaro Jaya-Kabupaten Tangerang

sebagai upaya mengurangi kemacetan di wilayah ini. Di lokasi Perumahan Bintaro Jaya sendiri terdapat pintu keluar tol yang berlokasi di sektor III dan Pintu masuk tol terletak di Sektor VII.

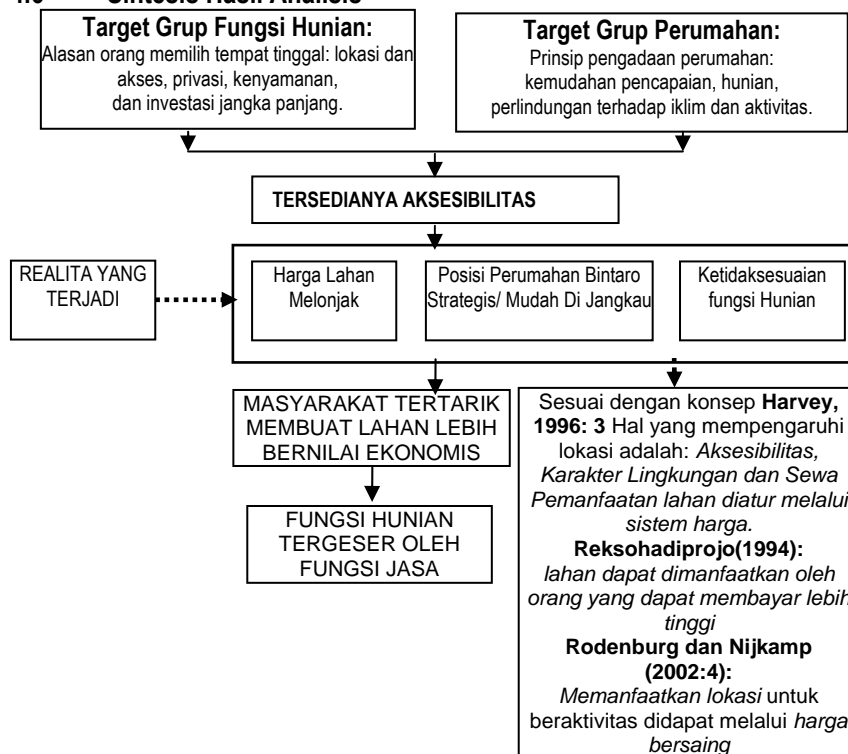
Perkembangan pembangunan dan kemudahan akses di Perumahan Bintaro Jaya menyebabkan peningkatan aktivitas di lingkungan perumahan hingga akhirnya lingkungan perumahan ini terbuka untuk umum. Turner (1972), mengatakan rumah tidak hanya sebagai komoditas (kata benda) tetapi rumah juga sebagai kata kerja yaitu rumah dijabarkan sebagai proses aktivitas manusia yang terjadi didalam lahan hunian. Realita yang terjadi dilapangan dan menjadi masalah baru pada perkembangan Perumahan Bintaro Jaya adalah kelengkapan sarana prasarana serta akses yang terbuka menjadikan harga lahan melonjak tinggi, posisi perumahan ini menjadi semakin strategis, hingga akhirnya terdapat ketidaksesuaian fungsi hunian. Harvey (1996), mengatakan perubahan penggunaan lahan terus menerus dimodifikasi melalui perubahan komposisi penduduk, tingkat dan distribusi pendapatan, teknologi seperti pembangunan jalan, komunitas hidup, kebijakan pemerintah, dan pertumbuhan kawasan perkotaan.

Keadaan ini membuat sebagian penghuni Perumahan Bintaro Jaya tertarik membuat lahan mereka lebih bernilai ekonomis. Rodenburg dan Nijkamp (2002), mengatakan kepentingan masyarakat akan ruang dengan fungsi tambahan merupakan aktor yang sangat mempengaruhi kebutuhan ruang. Penggunaan ruang secara maksimal untuk rumah tangga merupakan akibat perilaku manusia dalam memenuhi kebutuhannya. Oleh karena itu fungsi tambahan terbentuk karena pengembangan-pengembangan aktivitas dari waktu ke waktu berdasarkan kebutuhan pasar. Hal ini dikuatkan dengan konsep Bird and Slack (2004), yang mengatakan untuk dapat menarik minat pelaku bisnis sebuah kota hanya mampu menjamin adanya akses dan kemampuan menyediakan pelayanan pada konsumen. Sehingga keadaan ini

membuat terbukanya kesempatan bagi para pemilik modal untuk menggunakan lahan lebih bernilai ekonomis.

Pemanfaatan lahan diatur melalui sistem harga, sehingga lahan dapat dimanfaatkan oleh orang yang membayar lebih tinggi (Reksohadiprojo, 1994). Hal ini sangat mempengaruhi penggunaan lahan di sepanjang jalan raya utama Perumahan Bintaro Jaya. Terbukanya akses menyebabkan jalan raya utama perumahan Bintaro dipergunakan oleh umum sehingga mengurangi tingkat kenyamanan fungsi hunian, ditambah kompetisi kepemilikan lahan yang didapat melalui harga bersaing, dimana harga sewa yang lebih tinggi untuk penggunaan fungsi tambahan membuat fungsi hunian semakin tersisih dan menjadikan perubahan penggunaan lahan Perumahan Bintaro Jaya. Perubahan penggunaan lahan di sepanjang jalan raya utama dapat dilihat dari perubahan KDB, KLB, dan intensitas bangunan hunian yang sudah melebihi aturan yang ditetapkan berdasarkan RDTR Kecamatan Pondok Aren tahun 2003 yang ditetapkan melalui Peraturan Bupati Tangerang No. 77 tahun 2004 yang menetapkan KDB Perumahan Bintaro Jaya 80% dengan intensitas rendah.

4.6 Sintesis Hasil Analisis



BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab akhir ini akan memaparkan kesimpulan hasil analisis yang telah dibahas pada bab sebelumnya. Kesimpulan ini merupakan rangkuman hasil dari temuan studi fungsi tambahan berimplikasi terhadap perubahan penggunaan lahan perumahan.

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dipaparkan pada bab IV dapat disimpulkan secara umum hasil temuan studi, sebagai berikut:

1. Penggunaan fungsi tambahan berimplikasi pada perubahan penggunaan lahan perumahan. Kemampuan membayar lebih tinggi membuat fungsi hunian menjadi tersisih. Hal ini ditandai dengan berkurangnya lahan untuk fungsi hunian menjadi fungsi lainnya. Dalam kurun waktu tahun 1992-2009 terjadi pengurangan luas lahan rumah tinggal dan bertambahnya luas lahan untuk penggunaan fungsi tambahan. Di gunakan pada bangunan campuran hingga terjadi perubahan fungsi bangunan.
2. Masyarakat berperan dalam membuat aturan sendiri untuk memanfaatkan lahan pribadi meski mengetahui aturan yang berlaku. Tedapatnya *demand* dan kesempatan membuat masyarakat berkreasi memanfaatkan lahan menjadi lebih bernilai ekonomis.
3. Perencanaan awal Bintaro adalah perumahan, namun seiring berkembangnya waktu dan minat masyarakat untuk tinggal dan menetap diwilayah ini menyebabkan perumahan ini berkembang menjadi suatu kota mandiri, menyebabkan rencana pemanfaatan lahan tidak optimal.
4. Perubahan penggunaan lahan perumahan dengan adanya fungsi tambahan ditandai dengan penambahan aktivitas dalam hunian,

perubahan intensitas hingga pada masa bangunan. Perubahan fungsi terjadi dengan merubah fungsi kegiatan hunian menjadi kegiatan perdagangan dan jasa, sedangkan perubahan intensitas terjadi dengan penambahan luas lantai untuk kegiatan usaha, dan perubahan masa bangunan terjadi dengan merubah tampak bangunan, tinggi bangunan, dan perkerasan halaman.

5. Fenomena perubahan penggunaan lahan perumahan seringkali menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan, persoalan tersebut semakin meningkat dari perkembangan kegiatan komersial. Perubahan ini memiliki dampak dan menjadi ancaman bagi kelestarian dan keserasian lingkungan perumahan, antara lain:
 - a) Terganggunya kenyamanan lingkungan rumah tinggal yang sebelumnya dikenal sebagai lingkungan asri dan nyaman.
 - b) Peningkatan aktivitas hingga meningkatnya perubahan penggunaan lahan mengakibatkan pergerakan dan kepadatan lalu lintas meningkat juga.
 - c) Kemacetan lalu lintas dan parkir yang tidak teratur akibat tidak tersedianya lahan parkir dan meningkatnya volume kendaraan yang tidak sesuai dengan kapasitas jalan dan lingkungan perumahan.
7. Fungsi tambahan cenderung lebih banyak terdapat di sekitar lokasi pertemuan antara akses jalan yang terbuka. Sehingga jalan raya utama Perumahan Bintaro berkembang lebih cepat dibandingkan dengan jalan lingkungan yang bukan jalan utama.
8. Tingginya pengembalian keuntungan untuk fungsi jasa perdagangan sangat mempengaruhi penggunaan lahan perumahan. Tingginya nilai NJOP yang mencapai Rp 2-3 juta/tahun berpengaruh terhadap tingginya nilai sewa lokasi untuk kegiatan komersial, karena pemilik lahan tidak akan menjual lahannya, tetapi memanfaatkan untuk kegiatan yang lebih ekonomis.

5.2 Rekomendasi

Berdasarkan hasil yang diperoleh dari studi ini, maka penulis mencoba memberi masukan beberapa rekomendasi kepada Pemerintah Daerah Kota Tangerang Selatan dan Pengembang Perumahan Bintaro Jaya, adapun rekomendasi tersebut adalah:

1. Upaya pengendalian perkembangan kegiatan komersial diperlukan untuk mengatasi penyimpangan perubahan penggunaan lahan oleh kegiatan komersial, melalui kegiatan:
 - a) Optimalisasi fungsi sarana dan sarana komersial melalui peningkatan pelayanan sarana dan prasarana.
 - b) Selektifitas pemberian ijin pemanfaatan lahan, menaikkan beban pajak untuk kegiatan bisnis dan komersial; membatasi ijin-ijin pembangunan dalam kompleks perumahan; Pemberian insentif dan disinsentif, berdasarkan jenis kegiatan dan penetapan biaya yang berbeda melalui penetapan retribusi perubahan pemanfaatan lahan (Hal ini diharapkan dapat menjadi pajak potensial bagi wilayah).
2. Penertiban serta membangun koordinasi dengan masyarakat dan pelaku perubahan penggunaan lahan dalam merumuskan pengembangan kegiatan komersial yang lebih dapat beradaptasi terhadap keinginan pasar dengan melakukan sosialisasi kebijakan yang berlaku dan meningkatkan pembinaan kepada masyarakat untuk penggunaan lahan sesuai daya dukungnya.
3. Bekerjasama dengan pengembang perumahan untuk mengendalikan penggunaan lahan, dengan cara pengembang turut melakukan sosialisasi peruntukan penggunaan lahan (penjelasan mengenai GSB, GSP, dan KDB) terhadap pembeli/calon penghuni perumahan. Saat proses pembelian dilakukan kontrak tertulis.

DAFTAR PUSTAKA

- Adelman, Andrew. A. P. E. 2005. *Zoning code manual and Commentary*, fourth edition, City of Los Angeles: Departement of Building dan Safety (LADBS).
- Arikunto, Suharsimi, 1998. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Penerbit PT Rineka Cipta.
- _____, 2000. *Manajemen Penelitian*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Bird, Richard M dan Enid Slack. 2004. *Fiscal Aspects of Metropolitan Governance*. ITP paper 0401, Toronto: International Tax Program, Institute for International Business, Joseph L Rotman School of management, University of Toronto [www.hhttp://staytoronto.com](http://staytoronto.com) di Akses tanggal 20 November 2008.
- Budihardjo, Eko. 1998. *Tata ruang dan lingkungan Menuju Pembangunan Kota Yang berkelanjutan*. Jakarta: Penerbit Jambatan.
- _____, 2005. *Tata Ruang Perkotaan*. Bandung. Penerbit: P.T. Alumni.
- Catanese, Synder, J. 1996. *Perencanaan Kota*. Erlangga, Jakarta.
- Chappin F.S dan E. Kaiser. 1979. *Urban Land Use Planning*. Chicago: University of Chicago Press.
- Daldjoeni, 1987. *Geografi Desa dan Kota*. Bandung. Penerbit: Alumni.
- Harvey, Jack. 1996. *Urban Land Economic*. Fourth Edition. MacMillan Press.
- Healey, Michael J. dan Brian W, Ilbery. 1990. *Location and change: Perspectives on Economic Geography*. Oxford: Oxford University Press.
- Jayadinata, Johara. T. 1999. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan, dan wilayah*. ITB, Bandung.
- BPS. 2007. *Kabupaten Tangerang Dalam Angka Tahun 2006*. Kab. Tangerang.

- Departemen Pekerjaan Umum dan Ikatan Ahli Perencana Indonesia. 1992. *Kamus Tata Ruang*. Edisi 1. Jakarta.
- BPS. 2008. *Kecamatan Pondok Aren Dalam Angka 2007*. Kabupaten Tangerang
- Khudori, Darwis. 2002. *Menuju Kampung Kemerdekaan*. Yogyakarta. Penerbit: Yayasan Pondok Rakyat.
- Kostof, Spiro. 1992. *The City Shaped*. A Bulfinch Press Book Little, London.
- Peraturan Menteri Dalam Negri (Permendagri) No.4 tahun 1996 tentang *Pedoman Perubahan Pemanfaatan Lahan Perkotaan*.
- Rais, Jacob dkk. 2004. *Menata Ruang Laut Terpadu*. Jakarta: Penerbit PT. Pradnya Paramita.
- Rencana Tata Ruang Wilayah Kab. Tangerang Tahun 2001*. Kab. Tangerang.
- Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Pondok Aren tahun 2004*. Dinas Tata Ruang Kabupaten Tangerang.
- Riduwan. 2002. *Skala Pengukuran Variabel-Variabel Penelitian*. Bandung.
- Rodenburg, C, Piet. R, 2003. *Multifunctional land use : an accessibility interpretation*. Amsterdam, Department of Spatial Economic.
- Rodenburg, C. dan Nijkamp. 2002. *Multifunction land use in the city*. Amsterdam, Departement of Spatial Ekonomik.
- Sevilla, Consuelo et al. 1993. *Pengantar Metode Penelitian* (Terj. Alimuddin Tuwu). Jakarta : Universitas Indonesia.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi (ed). 1989. *Metode Penelitian Survai*. PT Pustaka LP3ES Indonesia.
- Turner, J.F.C. 1972. *Freedom to Build*. London: Collier-Macmillan Limited.
- Undang-Undang No.4 Tahun 1992 tentang *Perumahan dan Permukiman*.
- Undang-Undang No.26 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*.

Untermann, R. dan Robert. S. 1986. *Perencanaan Tapak untuk Perumahan*. Jakarta : Terjemahan. Vincent M. Intermatra.

Village of Alanson. 2006. *Zoning Ordinance*. Alanson Village Council, USA.

Yeates, Maurice dan Barry Garner. 1980. *The North American City*. Harper & Row, Publisher New York.

Yunus, Hadi Sabari. 2006. *Struktur Tata Ruang Kota*. cetakan ke IV, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Zahnd, Markus. 2006. *Perancangan Kota Secara Terpadu*. Yogyakarta : Kanisius.

Zoning and Land Use Regulation. 2006. *Municipal code enforcement officers training and certification manual*. Site Planning Office. Executive Departement State Planning Office. alamat email [http:// www/ maine. go/ spo](http://www/maine.gov/spo).