

**IDENTIFIKASI FAKTOR – FAKTOR PENYEBAB PERUBAHAN
PENGUNAAN LAHAN PERMUKIMAN MENJADI KOMERSIAL DI
KAWASAL KEMANG JAKARTA SELATAN**

TUGAS AKHIR

Oleh :

**ASTRIANA HARJANTI
L2D 097 432**



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2002**

ABSTRAK

Perkembangan suatu kota adalah hal yang tak bisa dihindari, dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi dan penduduk, menyebabkan meningkatnya aktivitas perkotaan. Dalam mengakomodasi aktivitas kota tersebut, dibutuhkan lahan sebagai salah satu modal dasar untuk berjalannya suatu aktivitas. Sebagai modal dasar, penggunaan lahan perlu mendapat perhatian khusus. Persediaan lahan yang terbatas menyebabkan terjadinya kompetisi antar aktivitas untuk memperoleh lahan, dan pada suatu saat akan terjadi perubahan penggunaan lahan dari suatu aktivitas menjadi aktivitas lain yang lebih produktif.

Kawasan Kemang-Jakarta Selatan merupakan salah satu contoh nyata telah terjadinya perubahan penggunaan lahan dari permukiman menjadi komersial, yang ditandai dengan perubahan fungsi bangunan dari rumah tinggal menjadi bangunan komersial sebanyak 56,6% di sepanjang koridor Jalan Kemang Raya dan Kemang Selatan. Dan berdasarkan perkembangannya setiap tahun, diperkirakan jumlah tersebut akan terus bertambah dalam beberapa tahun kedepan. Perubahan tersebut memiliki dampak baik positif maupun negatif, sehingga perlu diketahui penyebab perubahan penggunaan lahannya agar pengendalian perubahan penggunaan lahan di Kemang menjadi tepat sasaran. Selain itu penting untuk mengetahui keterkaitan antara perubahan penggunaan lahan permukiman menjadi komersial dalam suatu sistem kota.

Dengan metode deskriptif, seluruh analisis yang mendukung identifikasi penyebab perubahan penggunaan lahan ini diuraikan. Dengan berdasarkan pada konsep kerangka sistem penggunaan lahan perkotaan, maka metode deskriptif cukup untuk menguraikan penyebab perubahan penggunaan lahan, dan dalam penggunaannya metode ini didukung oleh tabel, grafik, diagram dan tabel distribusi frekwensi. Untuk beberapa analisis yang membutuhkan untuk mengetahui tingkat keterkaitan antar variabel akan digunakan metode tabulasi silang sebagai alat untuk menunjang analisis.

Penyebab perubahan guna lahan dari permukiman menjadi komersial, dapat diidentifikasi setelah terjadinya perubahan penggunaan lahan. Dari dua analisis pertama yaitu analisis perubahan penggunaan lahan dan analisis identifikasi faktor-faktor penyebab perubahan penggunaan lahan, diketahui bahwa penyebab perubahan penggunaan lahan di Kemang terbagi menjadi dua hal yang saling terkait yaitu Faktor-faktor pendorong masuknya aktivitas komersial ke kawasan studi, yang meliputi faktor lingkungan permukiman, jarak ke pusat kota/letak yang strategis, luas lahan, fasilitas perdagangan, sarana dan prasarana, fungsi jalan, dan nilai prestisius lahan. Dengan masuknya aktivitas baru, pasti ada aktivitas yang keluar yaitu permukiman, dan penyebabnya antara lain menurunnya fungsi dasar permukiman, naiknya harga lahan, dan naiknya Pajak PBB setelah kawasan tersebut ditetapkan sebagai kawasan campuran berdasarkan peraturan pemerintah. Berdasarkan kebijakan yang berlaku, pada kawasan studi memungkinkan untuk dilakukan revisi terhadap peruntukan lahannya, yaitu menjadi kawasan campuran antara permukiman dan komersial.

Dari penelitian ini rekomendasi yang dapat diberikan antara lain kebijakan untuk membatasi ruang aktivitas komersial dan mengendalikan penyebab perubahan penggunaan lahannya, antara lain untuk faktor lingkungan permukiman berupa pemusatan zona komersial dan perbaikan mekanisme perizinan, untuk faktor letak strategis berupa pemusatan aktivitas komersial di sepanjang jalan utama, untuk faktor luas lahan berupa pembatasan ruang komersial, untuk faktor fasilitas perdagangan berupa penataan bangunan, untuk faktor sarana-prasarana direkomendasikan merevisi fungsi sarana prasarana dan perbaikan mekanisme perizinan, untuk faktor fungsi jalan perlu dilakukan manajemen lalu lintas dan memaksimalkan pungutan pajak dan retribusi, sedangkan faktor nilai prestisius lahan disikapi dengan perbaikan mekanisme perizinan dan peningkatan pajak.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota dalam perjalanannya selalu tumbuh dan berkembang, dan salah satu penyebab terjadinya pertumbuhan dan perkembangan kota adalah adanya pertumbuhan ekonomi. Menurut William Alonso, dengan adanya pertumbuhan ekonomi, suatu kota atau negara cenderung untuk tumbuh, ukurannya bertambah dan strukturnya berubah (Alonso dalam Wijayanti, 1998). Beberapa dekade belakangan ini, Indonesia mengalami pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi dengan laju pertumbuhan sekitar 7-8% per tahun, terutama dikota - kota besar, sebelum krisis moneter melanda Indonesia (Napituliu, 1999).

Unsur yang terkait dengan pertumbuhan kota lainnya adalah unsur penduduk. Seiring berkembangnya beragam aktifitas perkotaan, memicu pertumbuhan penduduk sebagai sarana pelaksananya. Di kota-kota besar laju pertumbuhan penduduk rata-rata sebesar 5,36% pertahun (Soedjito, 1996), oleh karena itu faktor penduduk menjadi salah satu kontribusi terbesar bagi terbentuknya aktivitas perkotaan. Untuk menampung aktivitas penduduk membutuhkan lahan yang tidak sedikit, hingga pada akhirnya terjadi persaingan lahan kota yang luasannya terbatas.

Terdapat berbagai macam aktivitas yang menjadi ciri perkotaan, antara lain permukiman, industri, komersial, dan lain-lain. Dalam perkembangannya tiap aktivitas tersebut memiliki karakteristik yang berbeda-beda, sehingga mempengaruhi pemilihan ruang dan lokasi aktivitasnya. Berdasarkan teori Chapin, Perkembangan kota akan selalu dihubungkan dengan penggunaan lahan perkotaan, dimana terdapat tiga sistem kunci yang mempengaruhi, yaitu sistem aktifitas, sistem pengembangan, dan sistem lingkungan (Chapin dan Kaiser, 1979). Sistem aktivitas kota adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan manusia dan lembaga yang menjadi wadah bagi kegiatan manusia, dengan kata lain sistem aktivitas merupakan perwujudan dari kegiatan penduduk kota yang kemudian akan membentuk suatu penggunaan lahan tertentu. Sistem lingkungan

lebih mengarah pada aspek internal yang dimiliki suatu lahan, dan sistem pengembangan cenderung pada pembangunan sarana dan prasarana serta penetapan kebijakan untuk mengatur lahan tersebut. Sistem lingkungan dan sistem pengembangan ini mengakibatkan berkembangnya fungsi suatu lahan, dan akan memicu perubahan guna lahan jika bertemu dengan sisi sistem aktivitas yang sesuai dengan kriteria kawasan tersebut.

Aktivitas perkotaan akan semakin berkembang jika jumlah penduduknya semakin banyak. Karena lahan bersifat permanen, suatu lahan akan diperebutkan oleh aktivitas yang memiliki kriteria berlokasi sesuai dengan lahan tersebut. Akumulasi dari persaingan dalam penggunaan lahan tersebut menyebabkan lahan-lahan yang semula telah dialokasikan untuk suatu kegiatan tertentu dalam rencana kota, pada saat diimplementasikan sering telah digunakan oleh jenis kegiatan lainnya (Parengkuan, 1991).

Dalam perkembangannya, gejala perubahan pemanfaatan lahan, justru menjadi gejala alamiah dalam suatu evolusi kota. Bentuk perubahan ini tidak terjadi di setiap lokasi secara seragam, karena setiap lahan memiliki tingkat kestrategisan dan potensi yang berbeda (Legawa dalam Wijayanti, 1998). Pengalokasian guna lahan di perkotaan akan mengarah ke lokasi yang dapat memberikan keuntungan tertinggi (Goldberg dalam Yunus, 2000), sehingga lahan-lahan yang memiliki tingkat kestrategisan dan potensi yang lebih besar akan lebih berpeluang mengalami proses perubahan pemanfaatan lahan. Pada umumnya gejala ini terjadi di jalan-jalan utama atau kawasan-kawasan tertentu yang memiliki keunikan dan karakteristik tersendiri.

Aktivitas perekonomian perdagangan dan jasa (komersial) adalah sektor yang paling mudah tumbuh ditempat-tempat strategis. Pengertian komersial yaitu kawasan pusat kegiatan perniagaan kota, dan mempunyaipengaruh besar terhadap kegiatan ekonomi kota. Sehubungan dengan unsur lahan, aktivitas ini diukur oleh dua faktor yaitu kemampuan keuangan untuk membeli lahan, dan karakteristik lahan yang dapat menunjang aktivitas tersebut. Bila dua hal tersebut bertemu dengan penawaran lahan di suatu tempat maka dimungkinkan terjadinya perubahan fungsi suatu lahan menjadi

fungsi komersial. Karena masalah perijinan tidak terlalu rumit dibandingkan sektor industri, seringkali perkembangannya tak terkendali, terutama jika terjadi di permukiman penduduk, yang cenderung memiliki syarat-syarat komersial. Seperti yang terjadi di kota-kota besar di Indonesia, antara lain Kawasan Kemang dan di sepanjang jalan Condet Jakarta Selatan, jalan Ir.H Juanda Bandung, dan beberapa tempat lain di kota - kota besar Indonesia.

Perubahan pemanfaatan lahan dari fungsi perumahan ke fungsi lain yang berorientasi ekonomi berlangsung di beberapa bagian kota, termasuk di Kawasan Kemang Jakarta Selatan. Hal ini ditunjukkan dengan terjadinya penetrasi (penerobosan fungsi baru ke dalam suatu fungsi yang homogen) kegiatan perdagangan terhadap kawasan permukiman di kawasan Kemang (satu kelurahan) yang kemudian diikuti dengan dengan penetrasi kegiatan lainnya seperti : jasa pelayanan, dan perkantoran.

Melihat kecenderungannya hingga saat ini, perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi tersebut telah mengalami perkembangan dari gejala penetrasi kegiatan perdagangan menjadi gejala invasi (penyerbuan fungsi baru yang lebih besar dari tahap penetrasi) kegiatan komersial, meskipun belum mencapai gejala dominasi fungsi baru, apalagi didukung oleh pernyataan pemerintah kota setempat untuk 'mengijinkan' fungsi baru tersebut. Perubahan ini seringkali menimbulkan beberapa dampak, baik dampak positif maupun negatif. Dilihat dari sisi positifnya selain bisa mengurangi beban pusat kota (dalam menampung aktivitas), banyak perubahan pemanfaatan lahan yang menguntungkan dari segi pengembangan kota dan peningkatan pendapatan daerah (Winarso dalam Safariah, 1999). Sedangkan dari sisi dampak negatifnya, perubahan pemanfaatan lahan seringkali menimbulkan konflik antar pihak yang berkepentingan, yaitu antara investor, masyarakat dan pemerintah, antara lain berupa perijinan, ketidaknyamanan yang ditimbulkan, penyimpangan kebijakan, dan lain-lain. Masyarakat umum adalah yang paling sering menderita dampak negatif suatu perubahan fungsi lahan perkotaan. Seperti kemacetan lalu lintas, berkurangnya kenyamanan dan privasi (Zulkaidi, 1991).