

ABSTRAK

Tingginya pertumbuhan di pusat kota menyebabkan meningkatnya permintaan lahan di kawasan tersebut, hal ini menyebabkan pengalihan penduduk asli dengan penduduk pendatang. Salah satu contoh wilayah Jakarta yang mengalami pengalihan penduduk asli (warga betawi) dengan hadirnya penduduk pendatang yaitu kawasan Condet, Jakarta Timur. Pesatnya pembangunan kota mengakibatkan jumlah komunitas Betawi di wilayah studi semakin menurun dan terjadinya perubahan tata ruang yang menetapkan Kawasan Condet sebagai salah satu cagar budaya dan cagar buah di Kota Jakarta pun mulai hilang serta berkurangnya ruang terbuka hijau pada kawasan timur DKI Jakarta. Dari permasalahan di atas, maka muncul pertanyaan penelitian yaitu : “ **Apakah yang Menyebabkan terjadinya Perubahan Guna Lahan pada Kawasan Cagar Buah Condet Kelurahan Balekambang, Jakarta Timur**”. Sasaran yang ingin dicapai dimana menganalisis terjadinya perubahan guna lahan pada kawasan Condet beserta faktor-faktor yang mempengaruhi didalamnya. Metodologi yang digunakan adalah metodologi campuran (mix method) dimana menggunakan analisis Sekuensial Ekplanatoris dengan pendekatan kuantitatif dan kualitatif deskriptif dan teknik pengambilan sampling menggunakan purposive sampling dimana penentuan key person dalam pengambilan sampel.

Penggunaan lahan terkait dengan kebutuhan manusia, dimana dalam pembangunan demi meningkatkan kebutuhan terjadi benturan kepentingan dan akhirnya mengakibatkan terjadinya perubahan penggunaan lahan. Kurangnya perencanaan terhadap suatu bidang lahan akan mengakibatkan persaingan antar berbagai penggunaan untuk memperebutkan lahan tersebut. Namun beberapa faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan guna lahan secara garis besar adalah pertumbuhan/perkembangan kota terkait dengan penggunaan sarana dan prasarana kebutuhan masyarakatnya, kependudukan, aksesibilitas, nilai lahan, serta faktor ekonomi dan budaya.

Pada Surat Keputusan Gubernur No D.I-7903/a/30/75 tanggal 18 Desember 1975 dimana menetapkan kawasan Condet sebagai salah satu Cagar Budaya dan Cagar Buah terdiri dari 3 kelurahan yaitu Kelurahan Batu Ampar, Kelurahan Balekambang, dan Kelurahan Tengah namun dengan berkembangnya kawasan Condet, mengalami perubahan secara fisik dimana kini kawasan konservasi Cagar Buah Salak Condet yang tersisa hanya berada di Kelurahan Balekambang dengan luas sebesar 1.2 Ha. Lahan-lahan yang semula mempunyai fungsi ekonomi dari kebanyakan masyarakat Betawi seperti persawahan, pertanian, dan perkebunan berubah menjadi permukiman. Pada Surat Keputusan Gubernur No D.I-7903/a/30/75 tanggal 18 Desember 1975 dimana menetapkan kawasan Condet sebagai salah satu Cagar Budaya dan Cagar Buah di Kota DKI Jakarta yang dimaksudkan untuk memelihara keaslian dan kelestarian lingkungan di kawasan Condet. Perubahan lahan terkait dengan pertumbuhan dan transformasi yang berkaitan langsung dengan perubahan lahan yang didalamnya mencakup permukiman yang sama sekali baru ataupun perluasan permukiman yang ada. Adapun faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perubahan guna lahan pada kawasan Condet dibagi menjadi 2 bagian yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor tersebut saling mempengaruhi satu sama lain, namun yang paling mendasari terjadinya perubahan yaitu terjadinya perubahan dan perkembangan kota/wilayah yang menimbulkan banyak dampak sehingga mempengaruhi kawasan Condet menjadi berubah tidak hanya secara fisik namun juga non fisik secara ekonomi dan sosial.

Perubahan guna lahan pada kawasan disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya adanya perkembangan Kota DKI Jakarta yang menyebabkan timbulnya penduduk pendatang (migran) menetap pada kawasan ini dengan alasan untuk memperbaiki kebutuhan kehidupannya. Dengan hadirnya penduduk pendatang mengakibatkan kebutuhan akan lahan semakin meningkat hal tersebut yang menyebabkan terjadinya perubahan karakteristik kawasan pada rencana tata ruang yang sudah direncanakan. Terkadang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kota tidak dapat merepresentasikan kebutuhan riil (real demand) dalam penggunaan lahan. Untuk itu perlu adanya urban management yang baik antara instansi pemerintah dengan mitranya yaitu masyarakat agar dapat tercipta kota yang berkelanjutan.

Kata Kunci : pertumbuhan kota, perubahan guna lahan, kawasan condet, penduduk pendatang.