

## Kajian perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan: (Studi kasus di wilayah kelurahan kamal dan tegal alur kecamatan kalideres, jakarta barat)

Budi Saputra, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=122400&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat menunjukkan terjadinya pelanggaran terhadap ketentuan/peraturan yang dikeluarkan oleh Pemda DKI Jakarta, yaitu tidak sesuai dengan kondisi eksisting dengan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah (RRTRW) Kecamatan Kalideres yang telah ditetapkan (Perda 6/1999). Kondisi tersebut seakan-akan menunjukkan ketidak konsistenan Pemda DKI Jakarta dalam menata suatu wilayah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditentukan. Beberapa aspek yang berpengaruh dalam penggunaan lahan tersebut di antaranya adalah aspek aksesibilitas daerah tersebut ke terminal, pelabuhan dan bandara, dan kegiatan di kawasan yang saling berdekatan (neighbourhood) serta aspek harga properti pergudangan dan industri. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh dari harga lahan/bangunan (Property price), aksesibilitas (accessibility) dan kegiatan di kawasan yang berdekatan (neighbourhood) kepada terjadinya perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur, Kecamatan Kalideres Jakarta Barat. Metode penelitian yang adalah dengan menggunakan survey kepada 41 responden pemilik bangunan gudang, dan metode analisis yang digunakan adalah menggunakan analisis regresi berganda dan pengujian hipotesis.

Hasil penelitian didapatkan bahwa faktor harga lahan/bangunan (property price), aksesibilitas (accessibility) dan kegiatan di kawasan yang berdekatan (neighbourhood) penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat. Dari ketiga faktor tersebut, faktor kegiatan di kawasan yang berdekatan (neighbourhood) merupakan faktor penyebab utama/dominan yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di kelurahan Kamal dan Tegal Alur, Kecamatan Kalideres. Jakarta Barat.

Perubahan pola pemanfaatan lahan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur sangat ditentukan dengan keterkaitan antar kegiatan wilayah (aglomerasi). Indikasinya dapat dilihat bahwa di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur sedikit sekali ditemukan lahan hunian dan lahan kosong, lahan yang ada sudah padat dengan Universitas Indonesia kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan industri dan pergudangan. Hal ini dikarenakan lahan yang berfungsi untuk industri dan pergudangan memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi dibandingkan dengan lahan yang berfungsi hunian. Saran penelitian adalah (1) Jika Pemda DKI Jakarta akan melakukan peninjauan kembali terhadap Rencana Tata Ruang Wilayahnya, agar lebih memperhatikan faktor kegiatan di kawasan yang berdekatan (neighbourhood) dengan wilayah tersebut; (2) Pemda DKI Jakarta agar mempertimbangkan keberadaan bangunan pergudangan di Kelurahan Kamal & Tegal Alur yang tidak sesuai dengan RTRW mengingat banyaknya tenaga kerja yang menggantungkan nasibnya dari keberadaan gudang-gudang tersebut; (3) Terhadap wilayah lain yang memiliki karakteristik yang sama dengan wilayah penelitian yang berpotensi menimbulkan permasalahan serupa, seperti di Kelurahan Kapuk dan Cengkareng

Barat. Kecamatan Cengkareng. Jakarta Barat, Pemda DKI Jakarta harus lebih ketat melakukan pengawasan dan penertiban bangunan sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku; (4) penelusuran variabel lainnya yang dimungkinkan dapat mempengaruhi perubahan penggunaan lahan seperti faktor geografis, faktor kebijakan pemerintah dan faktor hukum pertanahan.

<hr>

The changing purpose of residential areas to industrial and warehouses areas in Kelurahan Kamal and Tegal Alur. Kecamatan Kalideres Jakarta Barat showed the violence against the law which was issued by Pemda DKI Jakarta, which was the disparity between existing condition and Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah (RRTRW) of Kecamatan Kalideres which had been established as Perda 6/1999. This such condition was likely showing the inconsistency of Pemda DKI Jakarta in managing certain areas comply with established RRTRW. Several aspects which had influences in using areas were accessibility to terminal, seaport, and airport, and activities within close areas (neighbourhood), and also the cost of warehouses and other industrial cost. This research was aimed to analyze the influence of cost of land and building (property prices), accessibility, and activities within close areas (neighbourhood) toward the changing usage of residential areas to industrial and warehouses areas in Kelurahan Kamal and Tegal Alur. Kecamatan Kalideres Jakarta Barat. 41 respondents?the warehouses owners, were participated in this study by employing survey method. Multiple regression analysis was used to test hypotheses.

Results showed that (property prices), accessibility, and activities within close areas (neighbourhood) toward the changing usage of residential areas to industrial and warehouses areas in Kelurahan Kamal and Tegal Alur. Kecamatan Kalideres. Jakarta Barat. From the three factors of variable research, activities within close areas (neighbourhood) is a domain factor toward the changing usage of residential areas to industrial and warehouses areas in Kelurahan Kamal and Tegal Alur. Kecamatan Kalideres Jakarta Barat.

The changing purpose of land in Kelurahan Kamal and Tegal Alur activities within close areas to support agglomeration. This indication saw that Kelurahan Kamal & Tegal Alur only few housing and land are used, that land full with activities of industries and warehouses. This condition of the object are used to industries and warehouses to support high-economics land not housing function. Suggestions can be proposed as follow: (1) neighbourhood should be considered if Pemda DKI Jakarta decide to review Rencana Tata Ruang Wilayah; (2) Pemda DKI Jakarta should consider the existence of warehouses in Kelurahan Kamal & Tegal Alur which not comply with RTRW since there are so many Universitas Indonesia vi labours granting their lives from those warehouses; (3) in the case of areas which have similar characteristics with research areas which have potential to create similar problems, such as Kelurahan Kapuk and Cengkareng Barat. Kecamatan Cengkareng. Jakarta Barat, Pemda DKI Jakarta should place tighter control and building management comply with regulations; (4) tracing to find another variables which influence changes of land usage such as geographical factor, government policy factor, and land law/regulation factor.