

Perubahan pemanfaatan ruang lingkungan pemugaran kebayoran baru studi kasus: kaveling tanah dijalan cikajang dan jalan ciranjang blok Q  
Kebayoran baru = The alteration of space use restoration area of  
kebayoran Baru case study land lot on cikajang and ciranjang street  
block Q kebayoran baru

Gultom, Grace Matiur, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=97154&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menerbitkan Keputusan No. D.IV-60991dI33/1975 tentang Penetapan Daerah Kebayoran sebagai Lingkungan Pemugaran untuk mempertahankan fungsi Kawasan Kebayoran Baru sebagai kawasan hunian. Berdasarkan penggolongan bangunan pemugaran, lingkungan pemugaran Kebayoran Baru digolongkan menjadi empat golongan yaitu golongan A, B, C, dan D.

Namun, perkembangan kota yang berjalan cepat mendorong perubahan pemanfaatan ruang di lingkungan pemugaran Kebayoran Baru, terutama di sekitar jalan arteri sekunder. Salah satu kawasan tersebut adalah di sekitar jalan arteri sekunder di Blok Q Kebayoran Baru, yaitu di Jalan Cikajang dan Ciranjang. Permasalahan perubahan pemanfaatan ruang di Jalan Cikajang dan Ciranjang saat ini berkembang pesat. Kaveling untuk rumah tinggal berubah menjadi lokasi untuk kegiatan usaha dari bisnis. Kondisi ini merubah karakteristik dan fungsi bangunan di sepanjang Jalan Cikajang dan Ciranjang.

Tujuan penelitian ini adalah mengidentifikasi pola perubahan pemanfaatan ruang dengan melakukan tinjauan terhadap sebaran lokasi, jenis perubahan dan bentuk perubahan pemanfaatan kaveling tanah di Jalan Cikajang dan Ciranjang. Untuk mendukung tujuan penelitian tersebut informasi yang dibutuhkan antara lain identifikasi dan kompilasi berbagai kebijakan pemerintah tentang pemanfaatan ruang, identifikasi faktor yang berpengaruh dan akibat yang terjadi dan perubahan pemanfaatan ruang. Variabel-variabel yang dianalisis adalah variabel perkembangan ekonomi kota dan perkembangan kebijakan pemerintah kota.

Variabel perkembangan ekonomi kota terdiri dari perkembangan pola pita yang terjadi jalan arteri sekunder, nilai tukar tanah, dan gaya sentrifugal. Hagget berpendapat bahwa gaya sentrifugal terjadi karena adanya proses penyebaran (diffusion) yang bergerak sesuai dengan perkembangan waktu pada suatu lokasi tertentu. Sementara untuk variabel perkembangan kebijakan pemerintah kota dengan memperhatikan kebijakan rencana tata ruang dan kebijakan pemugaran.

Proposisi utama penelitian ini yaitu perubahan fungsi pemanfaatan ruang di kawasan hunian cenderung terjadi pada jalan arteri sekunder yang mendorong peningkatan kegiatan di jalan lingkungan karena nilai tukar lahan di jalan arteri sekunder cenderung lebih tinggi. Untuk mengungkapkan masalah perubahan pemanfaatan ruang di lingkungan pemugaran Kebayoran saya menggunakan strategi penelitian studi kasus. Yin mengatakan metode studi kasus dapat mengungkap masalah di bidang kebijakan publik dan perencanaan kota dan wilayah. Hasil penelitian memperlihatkan bahwa perubahan pemanfaatan ruang di Jalan Cikajang dan Ciranjang diprakarsai oleh terjadinya pola perkembangan pita di jalan arteri sekunder di

Blok Q, yaitu Jalan Wolter Monginsidi.

Hasil penelitian juga menunjukkan di sekitar pertemuan antara Jalan Cikajang dan Jalan Wolter Monginsidi, dan Jalan Ciranjang dan Jalan Wolter Monginsidi terjadi perubahan fungsi pemanfaatan kaveling tanah dan intensitas bangunan. Meningkatnya kegiatan ekonomi dan bisriis di sepanjang Jalan Cikajang dan Ciranjang mendorong nilai tukar tanah di Jalan Cikajang dan Ciranjang juga turut meningkat. Kondisi ini terlihat dari perkembangan nilai jual tanah di jalan tersebut sejak tahun 1995. Hasil penelitian memperlihatkan pula adanya kecenderungan terjadinya gaya sentrifugal terhadap perubahan pemanfaatan kaveling tanah di Jalan Cikajang dan Ciranjang dari tahun 1985-2004. Terjadi penyebaran perubahan pemanfaatan kaveling tanah di Jalan Cikajang dan Ciranjang.

Kesimpulan penelitian ini adalah pola penyebaran perubahan fungsi pemanfaatan kaveling tanah di Jalan Cikajang dan Ciranjang cenderung lebih banyak terjadi di sekitar lokasi pertemuan antara Jalan Wolter Monginsidi dengan Jalan Cikajang dan Jalan Ciranjang. Perubahan fungsi pemanfaatan kaveling tanah di Jalan Cikajang berjalan lebih cepat dibandingkan dengan di Jalan Ciranjang. Perubahan itu ditandai dengan peningkatan nilai tukar tanah di Jalan Ciranjang dan Jalan Cikajang dari tahun 1996 hingga tahun 2003. Jenis perubahan fungsi pemanfaatan kaveling tanah di Jalan Cikajang cenderung lebih bervariasi dibandingkan dengan perubahan fungsi pemanfaatan kaveling tanah di Jalan Ciranjang. Perubahan fungsi pemanfaatan kaveling tanah di Jalan Cikajang lebih banyak untuk fungsi pelayanan kegiatan lingkungan di sekitarnya dan kawasan lain. Sementara perubahan fungsi pemanfaatan kaveling tanah di Jalan Ciranjang cenderung lebih banyak digunakan untuk kantor.

*The Provincial Government of DKI Jakarta has issued a policy No. D. IV-60991d13311975 about the determination of Kebayoran Baru as a restoration area to maintain the function of Kebayoran Baru area as a residence. Based on the classification of restoration building, Kebayoran Barn area is divided into four, they are group A, 13. C and D.*

However, as a result of city development which runs very fast, it pushed the alteration of space use restoration area in Kebayoran Baru especially around secondary road. Two of this area around secondary road at Block Q Kebayoran Baru is Cikajang and Ciranjang Street. Set of problem about the alteration of space use on Cikajang and Ciranjang Street now days grows speedy. Land lot for residence changed to be trading and business area. This condition changed the characteristic and the function of building along Cikajang and Ciranjang Street.

The purpose of this research is to identify the alteration of space use by analysing the location, kinds of alteration and the type of alteration of land lot use on Cikajang and Ciranjang Street. To support the purpose of this research, the information needed are identification and compilation government policy about space use and also identification factor that influence and the result exist from the alteration of space use.

Variables analyzed are economic city development and government city policy development variables. Economic city development variable consist of the ribbon pattern development that exist in secondary road, land exchange value and centrifugal style. According to Hagget, centrifugal style happen because of diffusion process which move accordance with time development in a location. Meanwhile, for government

city policy development variable is by to pay attention about city planning and restoration policy.

The main proposition of this research is the alteration function of space use in residence which tends to exist in secondary road pushed the raising activity on the local street area because the land exchange value in secondary road is higher. To express the problem about alteration of space use restoration Kebayoran area, the writer use the strategy of case study research. According to Yin, case study is able to express the problem in a public policy and also urban and regional planning.

The result shown that the alteration of space use on Cikajang and Ciranjang Street initiated by the development of ribbon pattern in secondary road at Block Q on Wolter Monginsidi Street. This result also shown that the junction between Cikajang and Wolter Monginsidi Street and also Ciranjang and Wolter Monginsidi Street create the alteration of land lot use and building intensity. The increase of economic and business activity along Cikajang and Ciranjang Street push the land exchange value in those area. This is shown by the developing of land selling since 1995. Moreover, this research also shown the centrifugal style toward the alteration of land lot use on Cikajang and Ciranjang Street from 1995 to 2004. The alteration of land lot use has already exist on Cikajang and Ciranjang Street.

The conclusion of this research that the diffusion pattern of land lot use on Cikajang and Ciranjang Street is more exist around the junction between Wolter Monginsidi Street and Cikajang and Ciranjang and Wolter Monginsidi Street. The alteration function of land lot use on Cikajang Street is faster than Ciranjang Street. This is signed by the increase of land exchange value on Ciranjang and Cikajang Street from 1996 to 2003. The kind of alteration of land lot use on Cikajang Street tend more various than Ciranjang Street. The alteration of land lot use on Cikajang Street is to serve surrounding activity in that area and another area. Meanwhile the alteration of land lot use on Ciranjang Street is used to office.