

**PERUBAHAN WILAYAH HIJAU  
DI KECAMATAN KEBAYORAN BARU  
TAHUN 1975-2005**

**SKRIPSI**

**DANA PUSPITA ARUM**

**0303060149**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN ALAM  
DEPARTEMEN GEOGRAFI  
DEPOK  
AGUSTUS 2008**

**PERUBAHAN WILAYAH HIJAU  
DI KECAMATAN KEBAYORAN BARU  
TAHUN 1975-2005**

**SKRIPSI**

**Skripsi diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana  
Sains**

**DANA PUSPITA ARUM  
0303060149**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN ALAM  
DEPARTEMEN GEOGRAFI  
DEPOK  
AGUSTUS 2008**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Dana Puspita Arum

NPM : 0303060149

Tanda Tangan :

Tanggal : 16 Juli 2008

**LEMBAR PENGESAHAN**

Skripsi ini diajukan oleh

Nama : Dana Puspita Arum  
NPM : 0303060149  
Program Studi : Geografi  
Judul Skripsi : Perubahan Wilayah Hijau di Kecamatan Kebayoran  
Baru Tahun 1975-2005

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Sains, pada Program Studi Geografi, Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam, Universitas Indonesia.**

**DEWAN PENGUJI**

Pembimbing : Drs. Triarko Nurlambang, MA ( )  
Pembimbing : Dra. Widyawati, MS ( )  
Penguji : Dr.rer.nat. Eko Kusratmoko, MS ( )  
Penguji : Dr. Rokhmatulloh, M.Eng ( )  
Penguji : Hafid Setiadi, S.Si,MT ( )

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 16 Juli 2008

## Ucapan Terimakasih

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas rahmat dan karunia-Nya yang memberikan penulis kesempatan untuk dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini merupakan penelitian tentang perubahan Wilayah Hijau di Kecamatan Kebayoran Baru yang pada awalnya direncanakan sebagai Kota Taman.

Penulis sangat berterima kasih atas bantuan yang telah diberikan para sahabat, dosen, keluarga, dan banyak lagi. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta dan adik-adikku (Putri dan Sayu) yang merupakan sumber semangat terbesar dalam menyusun skripsi ini. Terimakasih atas doa dan kasih sayangnya yang tak pernah sirna.
2. Drs. Triarko Nurlambang, MA selaku Pembimbing I dan Dra. Widyawati, MSP selaku Pembimbing II yang telah memberikan ide serta masukan dan dengan sabar membimbing penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
3. Drs. Supriatna, MT. selaku Pembimbing Akademik, Dr Rudi P Tambunan, M.Si dan yang telah memberikan banyak masukan dan bimbingan skripsi dan semasa kuliah.
4. Dr. Rokhmatullah M.Eng dan Hafid Setiadi, S.Si selaku penguji, Dr.rer.nat Eko Kusratmoko selaku ketua sidang serta dosen-dosen Departemen Geografi UI yang telah memberikan sumbangsih ilmu kepada penulis selama perkuliahan.
5. Dinas Pertamanan DKI Jakarta (Bapak Kresna, Ibu Marsinawati) atas data-data tentang wilayah hijau.
6. Dinas Tata Kota (Bapak Ibnu, Bapak Heru, Bapak Dance, Bapak Gamal, Bapak Aposan) atas data-data dan literatur yang dapat digunakan dalam skripsi penulis
7. Kakak – kakak Alumni yang telah memberikan ide kreatif, berbagi data dan pengalaman dalam mengerjakan skripsi (Bembeng dan Sidik, Soni, Toki, mas “Bams”, Ozan, Jarot, Andri, Jawir, Ilham, Ibil, Kiki, Dayat,

- Nurul, Wening, Danu, Kumbang, Penyok, Rano, Meyka, Nuning, Bani, Sambo, Mastur, Surti, Wustuk, Mba Esti, Mba Sari)
8. Keluarga PT Beka Intitama (Om Selo, Om Dayat, Om Sapta, Babel, Maler, Mba Nining, Iwan) atas tempat dan waktu yang telah disediakan untuk membantu penyelesaian skripsi penulis.
  9. Pondok Puspa yang penuh ceria dan cerita, Dhepe, Saul, mba ren, mba Irma, mba Irma “kurma”, ka Dwi, endah, mba mita.
  10. Teman-teman seperjuangan Yanti dan mama, Mila dan mama, Irene dan mama, Ratih dan mama, Nina, Berni, Abe, Crotty, Mamet, Darma dan teman-teman poltangan, Mbul, Awan, Hakam, Gori, Oki, Eja.
  11. Seluruh teman-teman Geografi angkatan 2003; Peny dan mama, Arum, Rahmat, Puji, Eshu, Endah, Elin, Tyas, Pilas, Rendi, Syarif, Gorba, Prio, Eli, Chris, Yansen, Fatwa, Fahri, Tendi, Kifty, Neti, Ade, Ismi, Kristina, Diki, Yoga, Prima, Hesti, Dian.
  12. Adik-adik yang baik hati, Evry, Wandu, Haris, Bedul, Lisa, Rahma, Elgo, Wenas, Ester, Dila, Iwat, Sukma, Noni. Angkatan 2004, 2005, 2006, dan 2007 yang tidak bisa disebutkan namanya satu persatu
  13. Seluruh staf karyawan Departemen Geografi UI; Ibu May, Ibu Lies, Catur, Yono, Nobo, Damun, Karjo, Karno, Tarman, Bapak Wahidin, mas supri dan Mba Olla. Terima kasih telah membantu penulis
  14. Teman-teman rumahku yang setia menghibur, bila sedang bosan.

Penulis menyadari bahwa dalam melakukan penyusunan skripsi ini terdapat beberapa kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan para pembaca dapat mengembangkan tulisan dan penelitian ini agar dapat berguna bagi Bangsa dan Negara Indonesia ini di masa yang akan datang. Akhir kata, penulis mengucapkan selamat membaca dan belajar. Terima Kasih.

Depok, 16 Juli 2008

Penulis

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DANA PUSPITA ARUM  
 NPM : 0303060149  
 Program Studi : Geografi  
 Departemen : Geografi  
 Fakultas : Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam  
 Jenis karya : Skripsi

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-FreeRight*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**PERUBAHAN WILAYAH HIJAU DI KECAMATAN KEBAYORAN BARU  
TAHUN 1975-2005.**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
 Pada tanggal : 16 Juli 2008  
 Yang menyatakan

(.....)

**ABSTRAK**

Nama : Dana Puspita Arum  
Program Studi : Geografi  
Judul : Perubahan Wilayah Hijau di Kecamatan Kebayoran Baru Tahun 1975-2005

Keberadaan Wilayah Hijau pada daerah perkotaan sangat penting, karena wilayah hijau memiliki berbagai fungsi bagi kehidupan masyarakat sekitarnya, antara lain adalah fungsi sosial, fungsi ekonomi serta fungsi ekologi. Kebayoran Baru adalah kota taman tropis pertama di Indonesia karya arsitek lokal, Moh. Soesilo (1948). Kebayoran Baru merupakan adaptasi kota taman bergaya Eropa (Belanda) dengan konsep pembangunan kota yang melibatkan alam di dalamnya dan memiliki taman-taman di sekitar pusat kota, dan dikelilingi sabuk hijau berupa tanah pertanian. Tujuan skripsi ini untuk melihat perubahan wilayah hijau di Kebayoran Baru tahun 1975-2005 dan kaitan antara perubahan wilayah hijau tersebut dengan penggunaan tanah lain, kerapatan jalan, dan rencana peruntukkan tanah. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif secara dinamis atau *historical (spatial temporal)* yang terbagi atas 3 periode dan 2 kawasan yaitu Kawasan Kebayoran Baru dan Non Kawasan Kebayoran Baru. Hasil penelitian ini menggambarkan bahwa perubahan wilayah hijau Kebayoran Baru pada periode I, II dan III sebagian besar terjadi di Non Kawasan Kebayoran Baru dan semakin mendekati Kawasan Kebayoran Baru terutama terjadi di jalan-jalan arteri dan jalan utama. Pada periode I, II dan III sebagian besar perubahan penggunaan tanah selain dari wilayah hijau berubah menjadi komersil, juga ada kecenderungan mengarah ke Non Kawasan Kebayoran Baru, sedangkan perubahan wilayah hijau sebagian besar berkurang menjadi perumahan dan terjadi di Non Kawasan Kebayoran Baru. Kerapatan jalan pada periode I, II, dan III mengalami peningkatan yang sebagian besar terjadi di Non Kawasan Kebayoran Baru dan cenderung mengarah ke Kawasan Kebayoran Baru. Rencana peruntukan tanah pada periode I, II dan III yang sesuai dengan perubahan wilayah hijau cenderung mengarah ke Kawasan Kebayoran Baru. Perubahan wilayah hijau yang tidak sesuai dengan rencana peruntukan tanah pada periode I, II dan III semakin berkurang.

Kata kunci : Perubahan wilayah Hijau, Kota Taman, Penggunaan Tanah, Kerapatan Jalan, dan Rencana Peruntukan Tanah.

xiv + 53 halaman; 6 gambar; 15 tabel; 1 lampiran; 5 peta

Bibliografi : 25 (1973-2008)

**ABSTRAK**

Nama : Dana Puspita Arum  
Program Studi : Geografi  
Judul : Change Green Open Space in Subdistrict Kebayoran Baru at Year 1975-2005

Existence green open space at urban area of vital importance, because green open space own various function for life of vicinity society, for example is social function, economic function and also ecology function. Kebayoran Baru is first tropical garden town in Indonesia local architect masterpiece, Moh. Soesilo (1948). Kebayoran Baru represent the dressy garden town adaptation of Europe (Belanda) with the concept of town development entangling nature in it and own the garden [of] around downtown, and encircled by the green belt in the form of land ground. Target of skripsi to see the green open space in Kebayoran Baru at year 1975-2005 and bearing of green open space change of the green with the land use is other, closeness walke, and plan to destine the land use. This research is research qualitative with the descriptive approach dynamicly or historical (spatial temporal). Result of this research depict that green open space change the Kebayoran Baru at period I, II and III of most happened in Non Kawasan Kebayoran Baru and progressively come near the Kawasan Kebayoran Baru and happened in taking the air artery and especial. At period of I, II and III of most change of land use of besides green open space turn into commercial and tend to to aim to the Non Kawasan Kebayoran Baru, while green open space shange most decreasing to become the housing and happened in Non Kawasan Kebayoran Baru. Closeness walke at period I, II, and III experience of the improvement is mostly happened in Non Kawasan Kebayoran Baru and tend to to aim to the Kawasan Kebayoran Baru. Plan the land use allotment of at period I, II and III matching with regional change become green to tend to to aim to the Kawasan Kebayoran Baru. Green open space change which is disagree with plan of land use allotment at period I, II and III on the wane.

Kata kunci : Change Green Open Space, Garden Town, Land Use, Closeness walke, dan Planning Land allotment  
xiv + 53 page; 6 draw; 15 tables; 1 enclosure; 5 map  
Bibliografi : 25 (1973-2008)



3.3.3. Jenis Penggunaan Tanah Periode III (Tahun 1995-2005).....	29
3.4. Kerapatan Jalan .....	30
3.4.1. Kerapatan Jalan Periode I (Tahun 1975-1985).....	30
3.4.2. Kerapatan Jalan Periode II (Tahun 1985-1995).....	32
3.4.3. Kerapatan Jalan Periode II (Tahun 1995-2005) .....	32
3.5. Rencana Peruntukan Tanah.....	32
<b>BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>35</b>
4.1. Perubahan Wilayah Hijau Periode I (Tahun 1975-1985).....	35
4.2. Perubahan Wilayah Hijau Periode II (Tahun 1985-1995).....	41
4.3. Perubahan Wilayah Hijau Periode III (Tahun 1995-2005).....	44
4.4. Perubahan Wilayah Hijau Periode I, II dan III .....	47
<b>BAB V. KESIMPULAN .....</b>	<b>51</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>52</b>

## DAFTAR TABEL

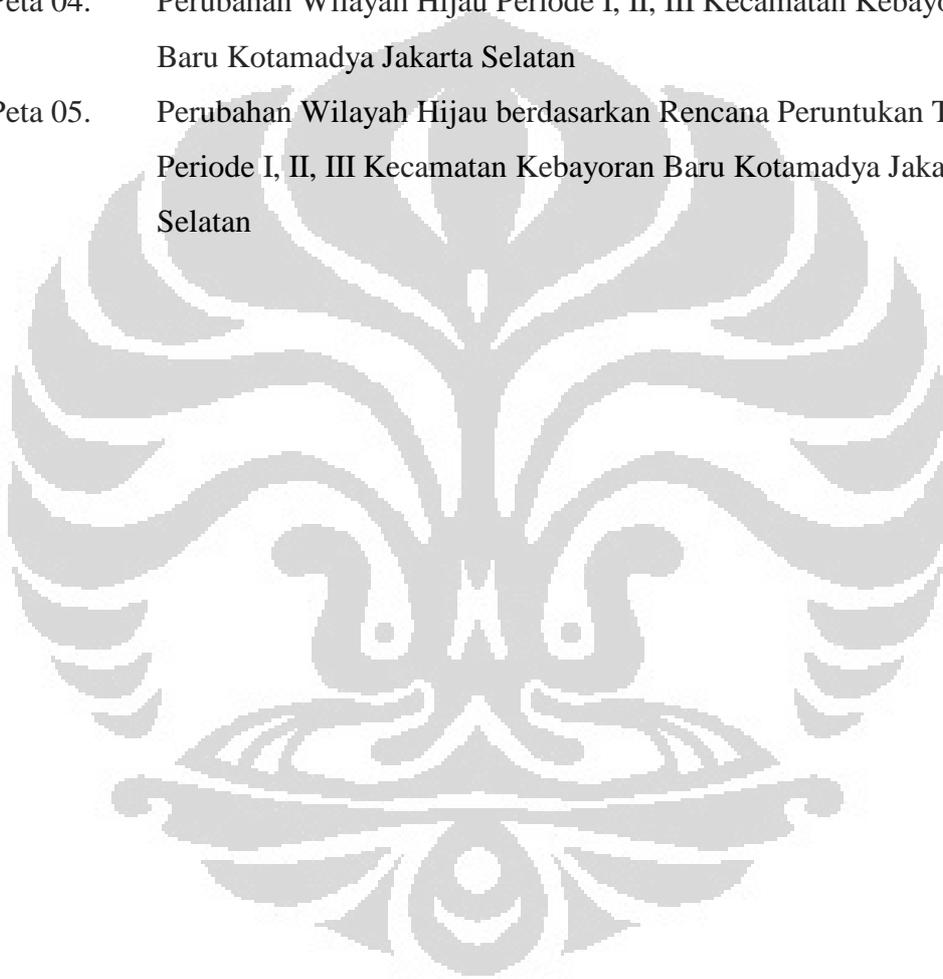
		Halaman
Tabel 1.	Penyediaan Wilayah Hijau Berdasarkan Tipe-Tipenya.....	11
Tabel 2	Hirarki Jalan Perkotaan Berdasarkan Fungsinya.....	19
Tabel 3.	Wilayah Administrasi Kecamatan Kebayoran Baru Tahun 2004.....	21
Tabel 4.	Perubahan Penggunaan Tanah Periode I.....	28
Tabel 5.	Perubahan Penggunaan Tanah Periode II.....	29
Tabel 6.	Perubahan Penggunaan Tanah Periode III.....	30
Tabel 7.	Kerapatan Jalan Tahun 1975, 1985, 1995 dan 2005.....	31
Tabel 8.	Perubahan Kerapatan jalan Periode I, II dan III .....	31
Tabel 9.	Rencana Peruntukan Tanah .....	33
Tabel 10.	Perubahan Wilayah Hijau Periode I.....	35
Tabel 11.	Kesesuaian Perubahan Wilayah Hijau berdasarkan Peruntukan Tanah Periode III .....	39
Tabel 12.	Perubahan Wilayah Hijau Periode II .....	41
Tabel 13.	Kesesuaian Perubahan Wilayah Hijau berdasarkan Peruntukan Tanah Periode III .....	44
Tabel 14.	Perubahan Wilayah Hijau Periode III .....	45
Tabel 15.	Kesesuaian Perubahan Wilayah Hijau berdasarkan Peruntukan Tanah Periode III .....	47

## DAFTAR GAMBAR

		Halaman
Gambar 1.	Alur Penelitian.....	10
Gambar 2.	Kedudukan Pedoman RTH Dalam RTR Kawasan Perkotaan.....	12
Gambar 3.	Peta Rencana Kebayoran Baru.....	23
Gambar 4.	Grafik Kerapatan Jalan dan Luasan Wilayah Hijau di Kecamatan Kebayoran Baru Tahun 1975, 1985, 1995 dan 2005.....	37
Gambar 5.	Grafik Kesesuaian Perubahan Wilayah Hijau di Kecamatan Kebayoran Baru Tahun 1975, 1985, 1995 dan 2005.....	39
Gambar 6.	Grafik Pengurangan Wilayah Hijau dan Perubahan Kerapatan Jalan di Kecamatan Kebayoran Baru Periode I, II dan III.....	49

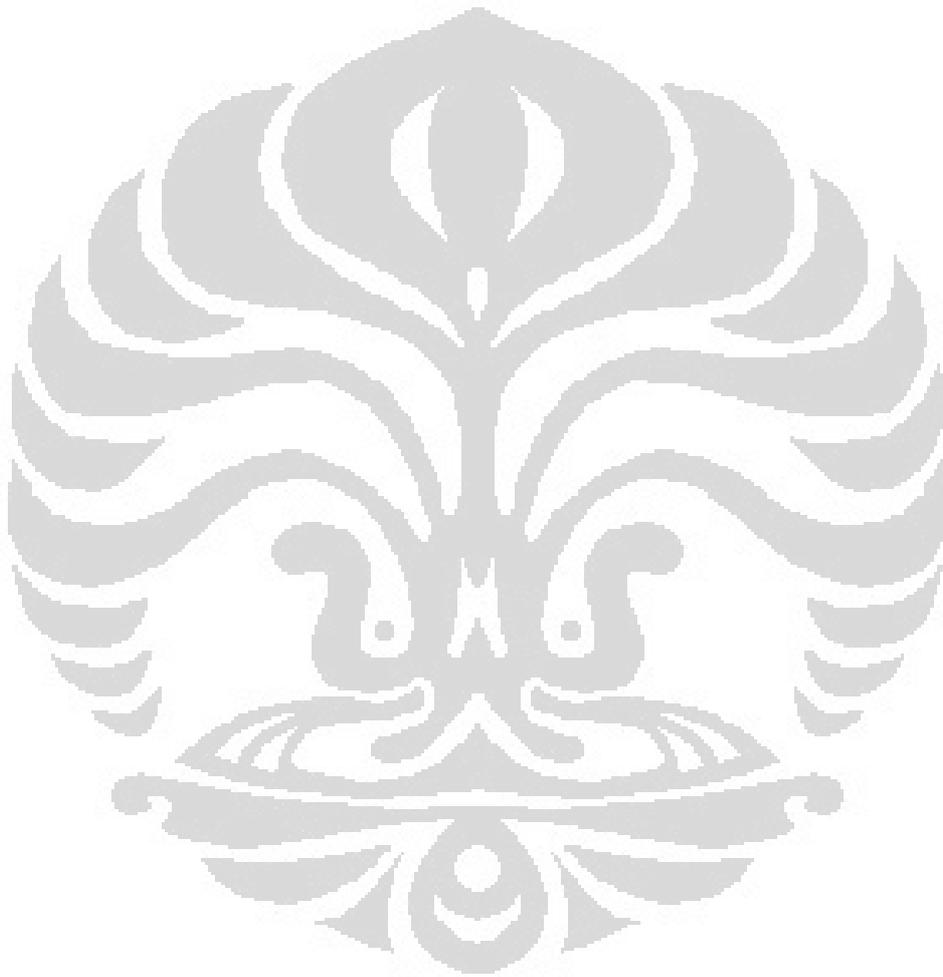
**DAFTAR PETA**

- Peta 01. Wilayah Penelitian
- Peta 02. Perkembangan Jaringan Jalan
- Peta 03. Perubahan Penggunaan Tanah Lain Periode I, II, III Kecamatan  
Kebayoran Baru Kotamadya Jakarta Selatan
- Peta 04. Perubahan Wilayah Hijau Periode I, II, III Kecamatan Kebayoran  
Baru Kotamadya Jakarta Selatan
- Peta 05. Perubahan Wilayah Hijau berdasarkan Rencana Peruntukan Tanah  
Periode I, II, III Kecamatan Kebayoran Baru Kotamadya Jakarta  
Selatan



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Peta Lokasi Survey



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Keberadaan wilayah hijau pada daerah perkotaan sangat penting, karena wilayah hijau memiliki berbagai fungsi bagi kehidupan masyarakat sekitarnya, antara lain adalah fungsi sosial, fungsi ekonomi serta fungsi ekologi. Wilayah hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanaman secara alami maupun yang sengaja ditanam (Departemen Pekerjaan Umum, 2007).

Dilihat dari fungsi ekologi, wilayah hijau yang berada di dalam daerah perkotaan tersebut dapat dijadikan sebagai pencegah banjir, mereduksi polutan, pengatur iklim, dan secara tidak langsung mampu meningkatkan kenyamanan penduduk kota (Departemen Pekerjaan Umum, 2008).

Wilayah hijau di DKI Jakarta dari tahun ke tahun semakin menurun. Wilayah hijau di DKI Jakarta berkurang 4.000 Hektar antara tahun 2000-2005. Dan pada tahun 2007 wilayah hijau di DKI Jakarta berada pada kisaran 9 % dari total luas wilayah (Tma, 2007). Hal ini jauh di bawah ketentuan normal yang disyaratkan dalam undang-undang No. 26 tahun 2007 pasal 29 tentang penataan ruang kota yaitu 30 %.

Kebayoran Baru adalah kota taman tropis pertama di Indonesia karya arsitek lokal, Moh. Soesilo (1948). Nama Kebayoran Baru diambil dari nama tumbuh-tumbuhan yang bernama “bayur” (*Pterospermum javanicum*). Bayur merupakan tumbuhan sejenis jati. Kebayoran Baru merupakan adaptasi kota taman bergaya Eropa (Belanda). *Garden City* (Kota Taman) menurut Howard (1973), merupakan konsep pembangunan kota yang melibatkan alam di dalamnya dan memiliki taman-taman di sekitar pusat kota. Kota taman ini menuntut pembentukan kota-kota *suburban* baru, yang direncanakan dalam ukuran terbatas dan dikelilingi sabuk hijau berupa tanah pertanian. Teori kota taman dari Howard dapat terlihat dari Kebayoran Baru yang dirancang sebagai kota taman tropis. Kota taman tropis memiliki konsistensi *hierarki* jalan dan peruntukan lahan yang jelas serta didominasi wilayah hijau lebih dari 30 persen dari total luas kota.

Kebayoran Baru pada saat direncanakan mempunyai luas 730 Ha dengan taman, sawah dan jalan mempunyai luas sebesar 332,9 Ha atau 45,6 % dari total luas Kebayoran Baru (Surjomihardjo, 1977). Wilayah hijau yang ada pada tahun 2005 di Kebayoran Baru mempunyai luas sebesar 58,53 Ha atau sekitar 4 % dari luas wilayah Kecamatan Kebayoran Baru (Tma, 2007). Pada awal perencanaan, rencana pembangunan Kebayoran Baru dirancang dengan mengadaptasi teori kota taman Howard, tetapi pada pelaksanaan dan kondisi eksisting saat ini wilayah hijau di Kebayoran Baru telah mengalami perubahan.

Kebayoran Baru terletak dekat dengan pusat kota Jakarta dan daerah permukiman di selatannya. Hal ini mengakibatkan Kebayoran Baru sebagai Wilayah *through traffic* (lintasan lalu lintas) bagi para penglaju dan kendaraan umum dari arah selatan menuju pusat kota, dan juga berperan sebagai pusat sirkulasi transportasi kota yang ditandai dengan adanya terminal Blok M. Kuantitas jaringan jalan sangat berperan dalam perkembangan Kebayoran Baru. Jaringan jalan diduga dapat menyebabkan perubahan fungsi wilayah hijau menjadi wilayah yang komersil atau perumahan (Widyatmiko, 2006).

Para pelaku usaha memandang suatu ruang dalam muka bumi sebagai suatu komoditi guna memenuhi kebutuhan hidup penduduk. Para pelaku usaha akan merubah fungsi dari wilayah hijau menjadi suatu ruang yang memiliki nilai secara ekonomi. Kebayoran Baru berkembang menjadi wilayah yang mempunyai nilai komersial untuk kegiatan usaha. Perkembangan kegiatan usaha dapat terjadi pada daerah di sekitar pusat kegiatan usaha seperti Blok M (Sutardi dalam Widyatmiko 2006).

Kebayoran Baru merupakan kota taman yang harus dilindungi sebagai cagar budaya. Letak strategis Kebayoran Baru memungkinkan munculnya permukiman dan pusat-pusat kegiatan usaha baru. Hal ini dapat memunculkan konflik ruang di Kebayoran Baru.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis akan mengkaji bagaimana perubahan wilayah hijau di Kecamatan Kebayoran Baru dan bagaimana kaitan perubahan wilayah hijau tersebut dengan penggunaan tanah lain, kerapatan jalan dan rencana peruntukan tanah.

## 1.2. Masalah Penelitian

Masalah dalam penelitian adalah:

1. Bagaimana perubahan wilayah hijau di Kecamatan Kebayoran Baru tahun 1975-2005?
2. Bagaimana kaitan antara perubahan wilayah hijau di Kecamatan Kebayoran Baru tahun 1975-2005 dengan penggunaan tanah lain, kerapatan jalan dan rencana peruntukan tanah?

## 1.3. Batasan

1. Wilayah hijau adalah jenis penggunaan tanah milik privat atau publik yang didominasi oleh tumbuh-tumbuhan baik secara alamiah maupun yang sengaja ditanam (Dinas Pertamanan DKI Jakarta, 2007). Wilayah hijau dalam penelitian ini adalah taman, kuburan, pertanian tanah basah, pertanian tanah kering, lapangan olahraga outdoor.
2. Perubahan wilayah hijau adalah pergantian fungsi wilayah hijau menjadi fungsi penggunaan tanah lain. Untuk mengetahui perubahan dari segi luasan wilayah hijau dilihat selisih luas dari periode tahun 1975-1985, 1985-1995, 1995-2005.
3. Penggunaan tanah lain adalah penggunaan tanah selain wilayah hijau. Dengan menggunakan peta skala 1 : 10.000 maka kategori penggunaan tanah yang lain adalah perumahan, komersil, fasilitas umum, kantor pemerintahan, tanah kosong dan lainnya.
4. Kerapatan jalan adalah panjang jalan di suatu daerah dibagi luas daerah tersebut.
5. Rencana peruntukan tanah adalah perencanaan pemanfaatan penggunaan tanah pada suatu ruang daratan sebagai kesatuan wilayah. Rencana Peruntukan tanah yang saya gunakan dalam penelitian ini adalah Rencana Tata Ruang Kecamatan 2005-2010
6. Kawasan Kebayoran Baru adalah wilayah yang direncanakan pertama kali sebagai Kota Kebayoran Baru pada tahun 1949 oleh M. Soesilo dengan luasan, 730 Ha (Surjomihardjo, 1977).
7. Non Kawasan Kebayoran Baru adalah wilayah pemekaran selain dari Kawasan Kebayoran Baru yang sekarang termasuk dalam wilayah administrasi

Kecamatan Kebayoran Baru. Non Kawasan Kebayoran Baru ini mempunyai luasan, 561 Ha (Surjomihardjo, 1977)..

#### 1.4. Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif secara dinamis atau *historical (spatial temporal)* (Nazir dalam Widyatmoko 2006). Geomer penelitian adalah Kecamatan Kebayoran Baru dan unit analisis adalah di dalam Kawasan Kebayoran baru dan Non Kawasan Kebayoran Baru.

Sandy dalam Widiastuti (1998) menyatakan peraturan pertanahan di suatu negara sangat mencerminkan sikap hidup masyarakat negara yang bersangkutan dan dinilai cukup penting dalam mengatur penggunaan tanah di suatu negara. Peraturan pertanahan dituangkan dalam bentuk peraturan daerah, peraturan pemerintah atau undang-undang. Peraturan-peraturan tersebut menjadi pedoman untuk perubahan penggunaan tanah di suatu tempat.

Wilayah hijau merupakan salah satu bentuk dari penggunaan tanah. Perubahan wilayah hijau di Kebayoran Baru diatur oleh peraturan pertanahan yang di tetapkan oleh pemerintah. Pada tahun 1978 sesuai dengan PP No. 25, Kebayoran Baru diresmikan sebagai wilayah Kecamatan Kebayoran Baru yang merupakan salah satu wilayah kota Jakarta Selatan. Peraturan ini mengakibatkan peraturan pertanahan di Kebayoran Baru disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat akan pertanahan di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya.

Pada tahun 1988 keberadaan wilayah hijau mulai dianggap penting oleh pemerintah. Hal ini ditandai oleh terbitnya Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14/1988. Intruksi tersebut bertujuan untuk mengatasi masalah berkurangnya wilayah hijau di perkotaan akibat pembangunan kota, dan mewujudkan wilayah hijau yang serasi di perkotaan. Dalam Instruksi tersebut Menteri Dalam Negeri mengintruksikan langsung kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, Bupati/Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II; Walikotamadya dan Walikota seluruh Indonesia untuk :

1. Merencanakan, melaksanakan dan mengendalikan penyelenggaraan penataan wilayah hijau di wilayah perkotaan sebagai bagian dan tindak lanjut pelaksanaan

Rencana Umum Tata Ruang Kota di Ibukota Propinsi/Kotamadya, Ibukota Kabupaten, Kota Administratif dan kota-kota Lain.

2. Bagi daerah-daerah yang telah memiliki Rencana Ruang Terbuka Hijau Kota, supaya melakukan penyesuaian dengan prioritas untuk kawasan hijau pertamanan Kota, kawasan hijau hutan kota dan kawasan hijau rekreasi kota;
3. Melaksanakan pengelolaan dan pengendalian dalam rangka meningkatkan fungsi dan peranan Ruang Terbuka Hijau Kota dengan melarang atau membatasi perubahan penggunaannya untuk kepentingan lain.

Peraturan yang mengenai wilayah hijau di perkotaan pada tahun 1999 direncanakan dengan lebih terperinci. Pada tahun 1999 terbit PERDA DKI JAYA No.6 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (RTRW DKI JAKARTA 2010). Rencana ini membahas tentang rencana tata ruang hingga tingkat kecamatan yang disebut Rencana Tata Ruang Kecamatan. Pada rencana ini luas keseluruhan wilayah hijau lindung dan hijau binaan sampai tahun 2010 ditetapkan sebanyak 13,94 % dari luas wilayah Kota Jakarta. Wilayah hijau di Kotamadya Jakarta Selatan ditargetkan memiliki 2,94 % dari luas kota Jakarta. Dengan target tersebut Kebayoran Baru diharapkan dapat mendukung dan berpartisipasi dalam keberadaan wilayah hijau di Jakarta Selatan agar memenuhi target tersebut. Untuk memenuhi target tersebut pemerintah memprioritaskan arah pengembangan kota ke arah koridor timur, barat, utara dan membatasi pengembangan ke arah selatan agar wilayah selatan dapat mempertahankan fungsinya sebagai kawasan resapan air dan daerah dengan wilayah hijau yang cukup luas.

Peraturan tentang wilayah hijau di perkotaan memiliki peranan yang cukup penting dalam perubahan wilayah hijau sehingga hal ini mendasari peneliti untuk membagi periode tahun penelitian menjadi tiga periode berdasarkan status pengelolaan wilayah hijau yang belum ataupun setelah diberlakukannya peraturan serta disesuaikan dengan ketersediaan data, yaitu:

- Periode I (1975-1985), merupakan periode saat sebelum dan sesudah ditetapkannya Kebayoran Baru sebagai kecamatan dan bergabung dengan DKI Jakarta sesuai dengan PP No.25 tahun 1978.

- Periode II (1985-1995), merupakan periode sebelum dan sesudah terbitnya Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14/1988 tentang pengelolaan wilayah hijau kota.
- Periode III (1995-2005), merupakan periode sebelum dan sesudah terbitnya PERDA DKI JAYA No. 6 tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Kotadan terjadi krisis ekonomi yang menyebabkan perubahan penggunaan tanah secara signifikan.

Perubahan wilayah hijau di Kecamatan Kebayoran Baru tahun 1975-2005 dianalisis dari **luasan wilayah hijau**. Sementara itu faktor-faktor penyebab perubahan wilayah hijau dianalisis dari aspek **penggunaan tanah lain, kerapatan jalan dan rencana peruntukan tanah**.

#### 1.4.1. Pengumpulan Data dan Peta

Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari beberapa instansi pemerintah, diantaranya:

- Data luas administrasi kelurahan di Kecamatan Kebayoran Baru Tahun 1975, 1985, 1995, dan 2005 diperoleh dari Badan Pusat Statistik berupa data tabel.
- Peta penggunaan tanah di Kecamatan Kebayoran Baru dan sekitarnya tahun 1975, 1985, 1995, dan 2005, yang diperoleh dari Dinas Tata Kota, Dinas Pemetaan dan Petanahan, Dinas Agraria DKI Jakarta dengan skala 1:10.000
- Data persebaran wilayah hijau berupa tabel di Kecamatan Kebayoran Baru Tahun 1975, 1985, 1995, dan 2005 diperoleh dari Dinas Pertamanan DKI Jakarta.
- Peta jaringan jalan tahun 1975, 1985, 1995 dan 2005 diperoleh dari Dinas Tata Kota, Dinas Pemetaan dan Petanahan, Dinas Agraria DKI Jakarta dengan skala 1 :10.000.
- Peta rencana tata ruang Kecamatan Kebayoran Baru tahun 2005-2010 diperoleh dari Suku Dinas Tata Kota Kecamatan DKI Jakarta dengan skala 1 :10.000.

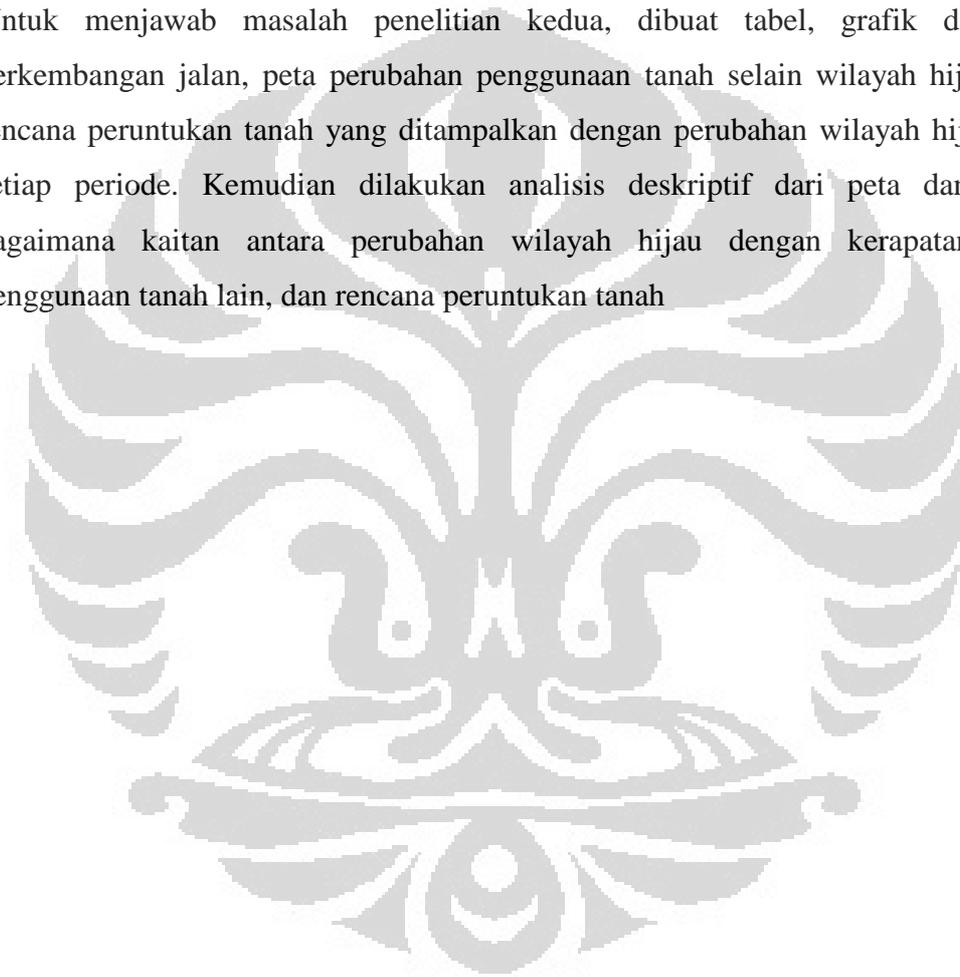
#### 1.4.2. Tahap Pengolahan Data

Langkah-langkah pengolahan data dapat dijelaskan sebagai berikut:

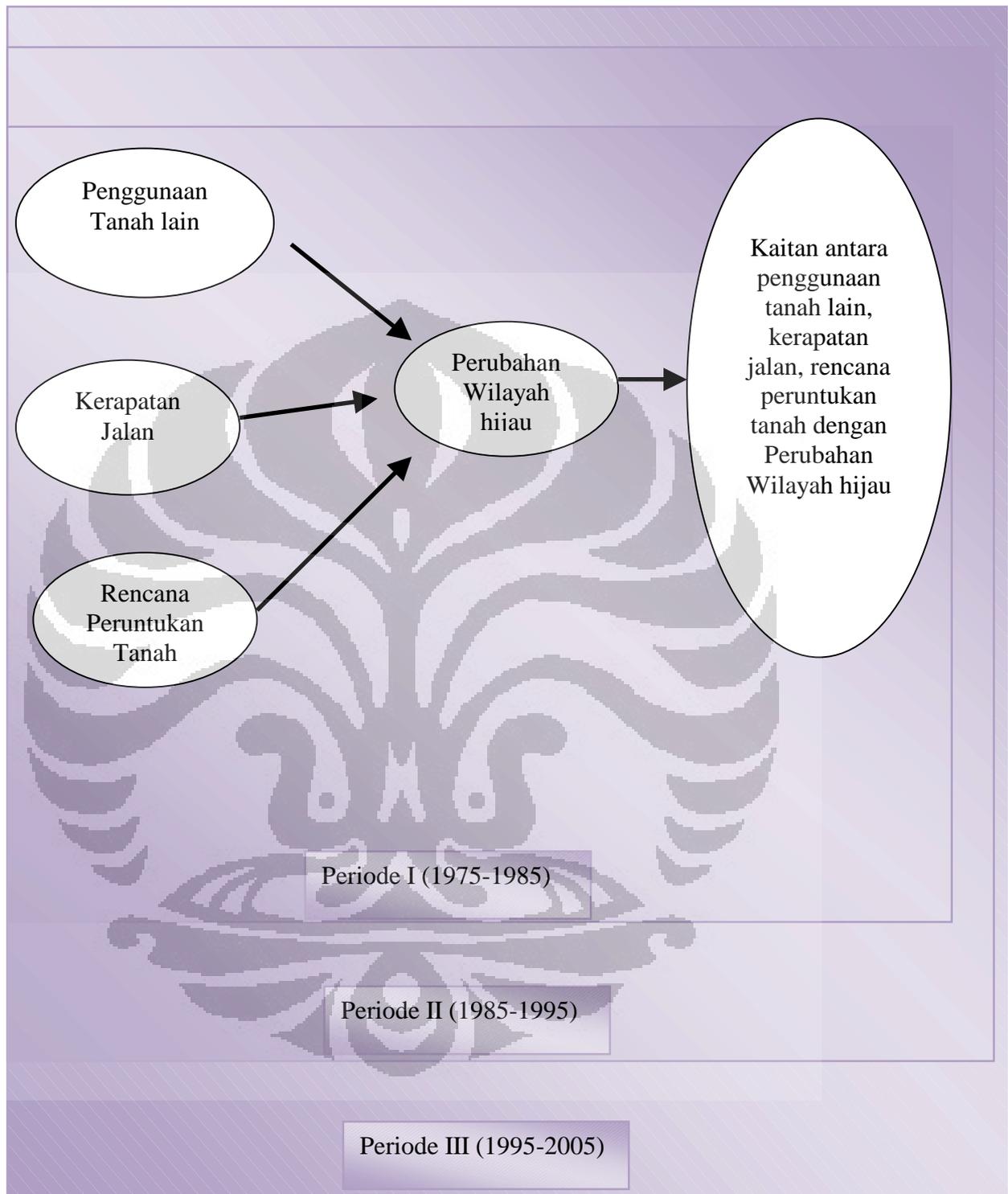
1. Dari peta penggunaan tanah ditetapkanlah wilayah penelitian. Wilayah penelitian diolah dengan menggunakan software Arcview GIS 3.3 menjadi peta wilayah penelitian.
2. Dari peta jaringan jalan tahun 1975, tahun 1985, tahun 1995 dan tahun 2005 dibuat peta perkembangan jaringan jalan tahun 1975-2005 dengan menggunakan software Arcview GIS 3.3. Peta perkembangan jaringan jalan ini memperlihatkan penambahan jalan di Kebayoran Baru pada tahun 1975, 1985, 1995 dan 2005.
3. Dari peta perkembangan jaringan jalan tahun 1975-2005 didapatkan tabel panjang jalan tahun 1975-2005 dengan menggunakan software Arcview GIS 3.3. Kemudian menghitung kerapatan jalan dengan membagi panjang jalan dengan luas satuan unit analisis pada periode I, periode II dan periode III, dengan menggunakan Microsoft Office Excel 2007 dan dituangkan dalam bentuk tabel.
4. Dari peta penggunaan tanah tahun 1975, tahun 1985, tahun 1995 dan tahun 2005 dibuat tabel dan peta perubahan wilayah hijau dan peta perubahan penggunaan tanah selain wilayah hijau pada periode I, periode II dan periode III dengan menggunakan software Arcview GIS 3.3
5. Dari peta perubahan wilayah hijau periode I, periode II dan periode III dan peta rencana tata ruang kecamatan tahun 2005-2010 dibuat tabel dan peta perubahan wilayah hijau berdasarkan rencana peruntukan tanah pada periode I, periode II dan periode III dengan menggunakan software Arcview GIS 3.3

### 1.4.3. Analisis Data

1. Untuk menjawab masalah penelitian pertama, dibuat peta perubahan wilayah hijau pada setiap periode dari peta penggunaan tanah skala 1 : 10.000, Setelah itu dibuat tabel perubahan wilayah hijau setiap periode, sehingga kemudian dapat dilakukan analisis secara deskriptif dari peta dan tabel bagaimana perubahan wilayah hijau di Kecamatan Kebayoran Baru.
2. Untuk menjawab masalah penelitian kedua, dibuat tabel, grafik dan peta perkembangan jalan, peta perubahan penggunaan tanah selain wilayah hijau, peta rencana peruntukan tanah yang ditampilkan dengan perubahan wilayah hijau pada setiap periode. Kemudian dilakukan analisis deskriptif dari peta dan grafik bagaimana kaitan antara perubahan wilayah hijau dengan kerapatan jalan, penggunaan tanah lain, dan rencana peruntukan tanah



### Alur Pikir



○ = Perubahan pada periode

**Gambar 1. Alur Pikir**

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Wilayah hijau

Wilayah hijau menurut Budihardjo, dkk 1998 adalah ruang yang direncanakan karena kebutuhan akan tempat-tempat pertemuan dan aktivitas bersama di udara terbuka. Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007, Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan yang selanjutnya disingkat RTHKP adalah bagian dari ruang terbuka suatu wilayah perkotaan yang diisi oleh tumbuhan dan tanaman guna mendukung manfaat ekologi, sosial, budaya, ekonomi dan estetika. Wilayah hijau kota adalah bagian dari ruang-ruang terbuka (*open spaces*) suatu wilayah perkotaan yang diisi oleh tumbuhan, tanaman, dan vegetasi (endemik, introduksi) guna mendukung manfaat langsung dan / atau tidak langsung yang dihasilkan oleh wilayah hijau dalam kota tersebut yaitu keamanan, kenyamanan, kesejahteraan, dan keindahan wilayah perkotaan tersebut (Departemen Pekerjaan Umum, 2005). Menurut Spreigen, dalam Hakim (2002), secara sistem, wilayah hijau kota pada dasarnya adalah bagian dari kota yang tidak terbangun, yang berfungsi menunjang kenyamanan, kesejahteraan, peningkatan kualitas lingkungan dan pelestarian alam, dan umumnya terdiri dari ruang pergerakan linier atau koridor dan ruang pulau atau oasis.

Berdasarkan definisi-definisi di atas, dalam penelitian ini saya mendefinisikan wilayah hijau sebagai suatu bentuk dari penggunaan tanah perkotaan yang berbentuk area memanjang/jalur atau mengelompok yang bersifat terbuka, dan merupakan tempat yang didominasi tumbuh tanaman baik secara alami maupun buatan.

Wilayah hijau menurut Hakim (2002) memiliki peranan yang penting dalam lingkungan hidup perkotaan. Wilayah hijau dapat meningkatkan kualitas udara dengan cara menurunkan suhu, menurunkan kadar debu dan polusi udara, sehingga udara menjadi segar dan bersih. Wilayah hijau juga berperan dalam menjaga kualitas air dan tanah, pelestarian *plasma nutfah* dan mengurangi kebisingan yang terjadi di kota.

Menurut Departemen Pekerjaan Umum (2005), berdasarkan status kepemilikannya, wilayah hijau diklasifikasikan menjadi wilayah hijau publik, yaitu wilayah hijau yang berlokasi pada lahan-lahan publik atau lahan yang dimiliki oleh pemerintah (pusat, daerah) dan wilayah hijau privat atau non publik, yaitu wilayah hijau yang berlokasi pada lahan-lahan milik privat.

Bentuk-Bentuk wilayah hijau di Perkotaan dapat dibagi menjadi, taman Rukun Tetangga, taman Rukun Warga, taman Kelurahan, taman Kecamatan, taman kota, taman Pulau, jalan dan median, pedestrian, jalur hijau sepadan sungai, jalur hijau sempadan rel kereta api, jalur hijau jaringan listrik tegangan tinggi, pemakaman, hutan kota, sabuk hijau (*greenbelt*), pekarangan rumah besar, pekarangan rumah sedang, pekarangan rumah kecil, taman atap bangunan, wilayah hijau di bawah jalan layang (Departemen Pekerjaan Umum, 2007)

Penyediaan wilayah hijau sesuai dengan tipe-tipenya dibedakan berdasarkan Kepmen PU No 20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknik Perumahan Sederhana tidak Bersusun, Kepmen PU No.378/KPTS/1987, tentang Perencanaan Wilayah Perumahan Kota, adalah sebagai berikut;

Tabel 1. Penyediaan Wilayah Hijau Berdasarkan Tipe-Tipenya

No	Unit Lingkungan	Tipe WILAYAH HIJAU	Luas minimal / unit (m <sup>2</sup> )	Luas minimal/ kapita (m <sup>2</sup> )	Lokasi
1	250 jiwa	Taman RT	250	1.0	Di tengah link RT
2	2500 jiwa	Taman RW	1.250	0.5	Di pusat kegiatan RW
3	30.000 jiwa	Taman Kelurahan	9.000	0.3	Dikelompokkan dengan sekolah/ pusat kelurahan
4	120.000 jiwa	Taman Kecamatan	24.000	0.2	Dikelompokkan dengan sekolah/ pusat kecamatan
5	480.000 jiwa	Taman Kota	144.000	0.3	Di pusat wilayah/ kota
6	Kecamatan	Pemakanan	disesuaikan	1.2	Tersebar
7	Bag. Wil kota	Hutan Kota	disesuaikan	4.0	Di dalam/ di tepi kota
8	Bag. Wil kota	Untuk fungsi-fungsi tertentu.	disesuaikan	12.5	Disesuaikan dengan kebutuhan

(Departemen Pekerjaan Umum, 2007)

## 2.2. Wilayah hijau sebagai elemen Perkotaan

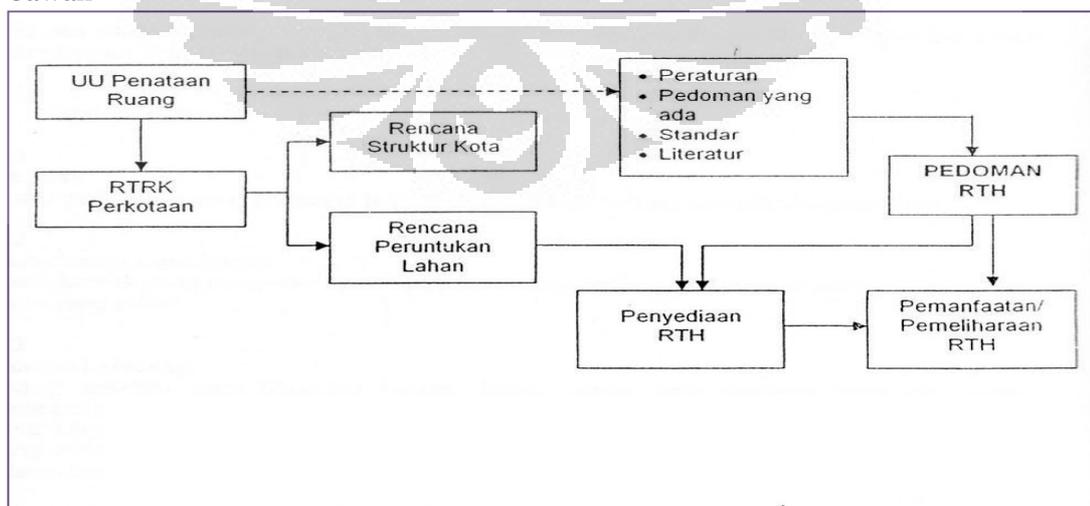
Wilayah hijau merupakan salah satu elemen dari perkotaan. Wilayah hijau di perkotaan di pandang sebagai salah satu bentuk dari penggunaan tanah

perkotaan. Wilayah hijau memiliki fungsi penting untuk mitigasi masalah lingkungan perkotaan seperti kenyamanan, menjaga kualitas udara dan air.

Wilayah hijau merupakan salah satu dari bentuk penggunaan tanah perkotaan yang mempunyai nilai ekonomi rendah. Apabila wilayah hijau tersebut mempunyai nilai aksesibilitas yang tinggi, maka penggunaan tanah tersebut dapat berubah fungsi menjadi penggunaan tanah yang mempunyai nilai ekonomis tinggi.

Mengingat pentingnya wilayah hijau, Departemen Dalam Negeri bekerjasama dengan Kantor KLH, dan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman saat itu, sejak tahun 1986 melakukan beberapa seri pembahasan pengelolaan wilayah hijau, hingga akhirnya terbit Instruksi Menteri Dalam Negeri No 14/1988 tentang Pengelolaan wilayah hijau kota. Kebijakan Rencana tata ruang wilayah Jakarta juga dirumuskan didalam PERDA DKI Jaya No.6 tahun 1999 berlaku hingga tahun 2010, yang merupakan penyesuaian RUTR 1985-2005. Pada Prinsipnya, kebijakan RTRW adalah upaya untuk mengatur peruntukan dan penggunaan ruang atau tanah bagi seluruh rencana pembangunan dari semua pihak. Wilayah yang direncanakan secara keruangan / spasial akan ditata untuk ditetapkan menjadi wilayah peruntukan yang terikat dengan batasan-batasan yang sesuai dengan fungsinya.

Kedudukan wilayah hijau terdapat di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Perkotaan (RTR Wilayah Perkotaan) , seperti yang dijelaskan dalam gambaw di bawah



Gambar 2. Pedoman RTH dalam RTR Kawasan Perkotaan.

Wilayah hijau di perkotaan telah memiliki struktur dan fungsi sendiri-sendiri, seperti: taman / kebun rumah, taman lingkungan, taman kota, lapangan olahraga, taman makam, hutan kota, dan daerah tangkapan air (situ / waduk / danau) yang dihubungkan oleh koridor pepohonan besar jalur hijau jalan, bantaran rel kereta api, saluran tegangan tinggi (suset), dan jalur biru bantaran kali yang saling menyambung tak terputus. Fasilitas ruang publik dengan konsep taman-taman penghubung (*connector park*) tersebar sistematis, terencana, dan saling berhubungan (Nirwono, 2005).

Teori Kota Taman menurut Howard, 1973 menjelaskan bahwa suatu pembangunan kota harus memiliki unsur alam di dalamnya. Unsur alam itu di antaranya adalah taman. Taman-taman itu terhubung dengan berbagai pelayanan dan fasilitas hiburan. Gagasan ini menuntut pembentukan kota-kota suburban baru, yang direncanakan dalam ukuran terbatas, dikelilingi sabuk hijau berupa tanah pertanian. Kota-kota ini akan tumbuh secara mandiri, dikelola dan dibiayai warga kota yang punya kepentingan ekonomi di sana.

Howard, 1973 memerlukan tanah seluas 6.000 acre ( 1 acre = 4540 m<sup>2</sup> ) dengan 1.000 acre dibangun untuk 30.000 penduduk ( kepadatan 30 orang/ acre ) dan tambahan 2.000 orang di sekitar 5.000 acre tanah pertanian. Kota ini juga memiliki *boulevard* melingkar selebar 120 feet ( 36,6 meter ), ditanami pepohonan, yang membagi kota dalam enam sektor.

Teori Kota Taman ini telah ditetapkan di Kota-Kota di Inggris seperti Kota Letchwo dan Kota Welwyn. Seiring dengan perkembangan waktu kota-kota tersebut mengalami penyimpangan desain kota yang tidak sesuai dengan teori kota taman Howard. Hal ini dikarenakan semakin meningkatnya penduduk yang bermigrasi ke dalam kota tersebut. Kebutuhan akan tempat permukiman, perdagangan dan industri semakin meningkat. Akibatnya banyak taman-taman yang berubah fungsi.

Kebayoran Baru yang dirancang oleh Moh. Soesilo (1948), mempunyai konsep sesuai dengan teori kota taman Howard, yaitu dalam pembangunannya memperhatikan alam. Taman merupakan bagian salah satu bentuk dari wilayah hijau yang banyak terdapat di Kebayoran Baru. Banyak taman-taman yang terdapat di Kebayoran Baru diantaranya; taman kota (Taman Puring, Taman

Patung Tumbuh Kembang, Taman Langsung, Taman Leuser, Taman Barito, Taman Christina Marta-Tiahahu, Taman PKK), taman makam (TPU Blok P yang sudah digusur, TPU Kramat Pela, TPU Tanah Sebrang). Wilayah hijau lainnya juga terdapat di Kebayoran Baru, antara lain; lapangan olahraga (Blok S, Al Azhar), jalur hijau jalan dengan median dan / atau pedestrian (Jalan Senopati, Jalan Sriwijaya, Jalan Brawijaya), dan jalur biru bantaran kali (Sungai Grogol di Barat, Sungai Krukut di Timur) saling menyatu dengan didominasi deretan pohon besar berusia puluhan tahun yang harus dilindungi.

Kebayoran Baru dapat dikategorikan sebagai wilayah lanskap cagar budaya yang harus dilindungi, dilestarikan, dan dikembangkan secara hati-hati. Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor D.IV-6099/d/33/1975 untuk Kebayoran Baru telah menetapkan sebagai wilayah pemugaran. Hal itu diperkuat dalam Perda No 6/1999 tentang Rencana Tata Nirwono, 2005.

Seiring berkembangnya Kebayoran Baru, teori kota taman Howard sudah tidak dapat terealisasi dengan cukup baik. Hal ini dikarenakan dengan bertambahnya jumlah penduduk, ruang untuk kebutuhan penduduk semakin besar sehingga wilayah hijau di Kebayoran banyak yang beralih fungsi untuk kepentingan penduduk.

### **2.3. Perubahan Wilayah Hijau**

Wilayah hijau merupakan salah satu bentuk dari penggunaan tanah yang mempunyai fungsi ekologis. Wilayah hijau secara ekonomi mempunyai nilai yang lemah.

Menurut penelitian Luc Nagtegaal dan Peter J.M.Nas (2000), Perubahan Wilayah hijau di Jakarta paling drastis terjadi di tengah kota dan paling lemah di pinggiran kota yang disebabkan oleh harga tanah. Teori Burgess dalam luc Nagtegaal dan Peter J.M.Nas (2000), bertumpu pada harga tanah, yang tinggi di pusat kota dan yang rendah terdapat di pinggiran kota dan menghasilkan sejumlah zona layanan terkonsentrasi, yaitu bisnis utama, aktivitas sosial, perumahan karyawan, perumahan bagi warga yang berkecukupan dan kehidupan suburban. Hyot dalam luc Nagtegaal dan Peter J.M.Nas (2000), mengadaptasi model ini dengan memadukan faktor transportasi seperti jaringan jalan, yang mendorong

aktivitas perkotaan dekat jalan keluar, sehingga menciptakan perkembangan sektor dalam sistem zona terkonsentrasi. Harris dan Ullman dalam luc Nagtegaal dan Peter J.M.Nas 2000, menambahkan gagasan bahwa banyak kota memiliki lebih dari satu pusat, yang lalu dikembangkan menjadi teori nukleus ganda (*multiple-nuclei*).

Menurut Nursyid dalam Widiastuti 1998, kegiatan apapun pasti memerlukan jalan, lebih-lebih di lingkungan masyarakat dengan dinamika tinggi di daerah perkotaan. Akhirnya “letak” semua pembangunan akan menyesuaikan diri dengan bentuk jaringan jalan itu seperti letak rumah atau bangunan lainnya, tiang-tiang listrik, saluran air minum, telepon dan saluran air limbah.

Perkembangan kota dapat mengakibatkan perubahan penggunaan tanah di Kota. Perubahan penggunaan tanah ini terjadi baik berubah secara fungsi, atau dari segi jumlah. Didalam studinya lee dalam Sabari (2005), terdapat enam faktor yang kuat terhadap perkembangan ruang perkotaan, yaitu : aksesibilitas (jaringan jalan), pelayanan umum, karekteristik tanah, karakteristik pemilik tanah, keberadaan peraturan-peraturan yang mengatur tata guna tanah, dan prakarsa pengembang. Faktor jaringan jalan banyak digunakan sebagai faktor yang menentukan perkembangan kota, karena mempunyai kekhasan fungsi intensifnya.

Wilayah hijau ditentukan oleh pola pengembangan bangunan dan sistem jaringan di atas tanah. Pengembangan ini merupakan hasil kegiatan ekonomi perkotaan dan berbagai peraturan pemerinth tentang penyusunan bangunan-bangunan di perkotaan. Pada umumnya semakin ke arah tepi kota, luas wilayah hijau akan semakin meningkat.

Jalur-jalur transportasi dan utilitas kota merupakan pembentuk pola penggunaan tanah di Kota. Sejak awal kegiatan usaha memilih lokasi di sepanjang jalur-jalur lalu lintas primer dan ditempat-tempat konsentrasi pelanggan komersial.

Jalan mempengaruhi nilai strategis suatu tempat. Semakin baik jalan tersebut baik secara fungsi atau kualitas maka tempat tersebut akan mempunyai nilai ekonomi yang menguntungkan. Nilai ekonomi dapat mempengaruhi penggunaan tanah di tempat tersebut. Wilayah hijau dinilai sebagai penggunaan

tanah yang nilai ekonominya rendah, sehingga terjadi perubahan fungsi dari wilayah hijau.

Kerapatan jalan merupakan salah satu parameter yang dapat digunakan untuk mengukur perubahan penggunaan tanah. Kerapatan jalan dapat memperlihatkan suatu lokasi akan semakin strategis atau bernilai ekonomi tinggi apabila kerapatan jalannya tinggi. Kerapatan jalan yang tinggi di suatu lokasi dapat menyebabkan aksesibilitas menuju tempat tersebut semakin mudah, sehingga nilai ekonomi lokasi tersebut semakin tinggi.

Menurut Sandy dalam Prajoko (2005), mengatakan bahwa perubahan penggunaan tanah dipengaruhi oleh status tanah, faktor fisik alami terutama lereng dan ketinggian serta jumlah kualitas dan profesi manusia. Ada lima hal yang penting tentang kekhususan lokasi dalam perubahan penggunaan tanah menurut Barlowe dalam Prajoko (2005) yaitu : lokasi perkotaan, lokasi penggunaan tanah, lokasi industri, lokasi pusat perdagangan, lokasi tempat tinggal dan pengembangannya. Soerianegara dalam Prajoko (2005), mengatakan bahwa perubahan penggunaan tanah dipengaruhi oleh topografi, relief, ketinggian, aksesibilitas, kesesuaian tanah serta tekanan penduduk. Menurut Supriyanto dalam Prajoko (2005), beberapa hal yang mempengaruhi berkurangnya wilayah hijau adalah :

1. Semakin padat bangunan maka ada kecenderungan penggunaan tanah (ruang) tidak dapat dikendalikan
2. Perumahan semakin memadat karena jumlah penduduk yang semakin tinggi.
3. Tumbuhnya permukiman kumuh, perumahan di bantaran sungai yang tidak memenuhi syarat-syarat kesehatan
4. Terjadinya penyerobotan tanah di pusat-pusat kota maupun didaerah pinggiran
5. Kurangnya fasilitas sarana dan prasarana kota yang memadai.

Teori Barlowe dan Supriyanto masih relevan untuk meneliti perubahan wilayah hijau di perkotaan khususnya Kebayoran Baru karena faktor lokasi perkotaan, lokasi penggunaan tanah lain (industri, perumahan, perdagangan), serta aksesibilitas mempunyai peranan penting dalam perubahan penggunaan

tanah perkotaan. Faktor fisik alami yang dikemukakan Sandy dan Soerianegara seperti lereng, ketinggian, topografi dan relief di Kebayoran Baru tidak dapat berpengaruh dalam perubahan penggunaan tanah, karena relatif tidak berubah dan memiliki nilai yang sama di setiap tempat di Kebayoran Baru

Status tanah memiliki peranan yang cukup penting dalam perubahan penggunaan tanah. Bila suatu daerah status tanahnya milik pemerintah maka daerah tersebut akan berubah sesuai rencana pemerintah, karena lebih mudah mengontrol. Suatu daerah yang sebagian besar status tanahnya milik masyarakat akan berubah sesuai dengan mekanisme pasar yang berlaku, sehingga akan sulit untuk mempertahankan suatu jenis penggunaan tanahnya.

Peraturan-peraturan yang mengatur suatu penggunaan tanah di kota disebut rencana tata ruang kota. Rencana tata ruang kota merupakan suatu pedoman untuk melakukan perubahan penggunaan tanah agar tidak terjadi konflik keruangan di dalam kota dan menimbulkan masalah social dan lingkungan. Rencana tata ruang kota dapat menggambarkan secara garis besar status tanah pemerintah atau masyarakat. Sebagai contoh jika suatu daerah ditetapkan sebagai daerah perumahan, komersil dan jasa maka tanah tersebut kemungkinan besar adalah milik masyarakat, baik individu atau kelompok.

Perubahan wilayah hijau di perkotaan menurut penelitian-penelitian dan teori-teori di atas dapat terjadi karena beberapa faktor, yaitu adalah status tanah, kerapatan jalan, rencana tata ruang, dan penggunaan tanah lain di sekitarnya.

### **2.3. Aksesibilitas**

Aksesibilitas adalah tingkat kemudahan mencapai sarana dan prasarana tertentu disuatu tempat (Koestoer, 2001).

Aksesibilitas merupakan ukuran kenyamanan bagaimana lokasi tata guna tanah berinteraksi satu sama lain dan bagaimana sulitnya lokasi tersebut dicapai melalui sistem transportasi (Black, 1981 dalam Widiastuti, 1998).

Aksesibilitas sering dikaitkan dengan letak strategis suatu tempat yang merupakan faktor penentu untuk kegiatan ekonomi. Apabila suatu daerah mempunyai aksesibilitas yang baik maka akan merangsang investasi (Giyarsih, [www.elisa.ugm.ac.id](http://www.elisa.ugm.ac.id)). Transportasi sering dikaitkan dengan aksesibilitas suatu wilayah. Transportasi dapat menjadi fasilitator bagi suatu daerah untuk maju dan

berkembang karena transportasi meningkatkan aksesibilitas suatu daerah. Dalam pembangunan perdesaan keberadaan prasarana dan sarana transportasi tidak dapat diabaikan dalam suatu rangkaian program pembangunan. Terjadinya proses produksi yang efisien, selalu didukung oleh sistem transportasi yang baik, investasi dan teknologi yang memadai.

Pemusatan atau penyebaran hasil berbagai industri dapat terjadi jika kondisi aksesibilitas yang tinggi pada suatu daerah. Transportasi yang lancar akan membantu terwujudnya kondisi tersebut. Perkembangan suatu wilayah dapat diidentifikasi dari tingkat aksesibilitasnya. Aksesibilitas yang tinggi di suatu daerah dicirikan dengan sarana dan prasarana transportasi yang memadai (Giyarsih, [www.elisa.ugm.ac.id](http://www.elisa.ugm.ac.id)).

Moda transportasi merupakan sarana yang digunakan untuk memindahkan manusia atau barang dari satu tempat ke tempat lain. Moda transportasi dapat merupakan moda transportasi jalan, jalan rel, sungai dan danau, penyeberangan, laut, udara dan pipa (Munawar, 2005).

Berdasarkan peranannya kelas jalan dibagi menjadi :

1. Jalan arteri
2. Jalan kolektor
3. Jalan lokal (Munawar, 2005)

Berdasarkan acuan IHT (*The Institution of Highway and Transportation*) dan Departemen Perhubungan Inggris telah dibuat acuan mengenai hubungan antara hierarki jalan (peranan jalan) didasarkan fungsinya (Munawar, 2005). Hirarki jalan perkotaan berdasarkan fungsinya

Tabel 2. Hirarki Jalan Perkotaan Berdasarkan Fungsinya

FUNGSI	PERANAN JALAN		
	ARTERI	KOLEKTOR	LOKAL
Aktivitas utama	1. Pergerakan cepat 2. Perjalanan jauh 3. Tidak ada pejalan kaki dan akses langsung	1. Perjalanan jarak sedang 2. Menuju ke jaringan primer 3. Pelayanan angkutan umum 4. Lalulintas memperhatikan kondisi lingkungan sekitar	1. Pergerakan kendaraan dekat awal/akhir perjalanan 2. Tempat henti angkutan umum.
Pergerakan pejalan kaki	Tidak ada, kecuali diberi pemisah secara vertikal	Aktivitas pejalan kaki dibatasi dengan mempertimbangkan aspek keselamatan	Penyeberangan dikontrol dengan kanalisasi ( <i>zebra cross</i> )
Aktivitas kendaraan berat angkutan barang	Sesuai untuk semua kendaraan berat. khususnya perjalanan menerus	Perjalanan menerus diminimalkan	Perjalanan menerus diminimalkan
Akses kendaraan ke individual pemilikan (tata guna lahan)	Tidak ada, dipisahkan dari jaringan untuk kepentingan lalulintas nasional/regional	Tidak ada, terpisah dari pusat kegiatan utama	Beberapa menuju ke pusat kegiatan yang penting.
Pergerakan lalulintas lokal	Sangat kecil, pengaturan jarak persimpangan akan membatasi pergerakan lokal	1. Beberapa, hanya beberapa lokasi yang dilayani 2. Pengaturan jarak persimpangan	
Pergerakan lalulintas menerus	Fungsi utama untuk lalu lintas jarak jauh	Fungsi utama untuk lalu lintas jarak sedang	Tidak ada
Kecepatan kendaraan/batas kecepatan	Lebih dari 40 mil/jam, tergantung pada geometrik jalan	1. Berkisar antara 30-40 mil/jam 2. Ada pengurangan kecepatan pada daerah padat.	1. Dibatasi maksimum 30 mil/jam 2. Pengurangan kecepatan dengan pengaturan layout jalan

## BAB III

### GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

#### 3.1 Administrasi

Pada tahun 1949, Kebayoran Baru dibangun dengan luas wilayah 730 Ha, dengan rencana dapat menampung 6.000 unit rumah dengan jumlah penduduk sekitar 60.000 jiwa, sehingga kepadatan awal wilayah Kebayoran Baru rata-rata adalah sekitar 82,2 jiwa/ Ha (Surjomihardjo, 1977). Kebayoran Baru merupakan wilayah pemugaran yang dibagi ke dalam 18 (delapan belas) blok. Mulai dari blok A sampai Blok S, sesuai dengan tipe peruntukan dan ukuran rumah yang dibuat (Lihat peta 01).

Pada tahun 1975 wilayah pemugaran Kebayoran Baru berubah statusnya menjadi Kecamatan Kebayoran Baru dengan penambahan beberapa lokasi di sekitarnya. Pada Tahun 1978 sesuai dengan PP No. 25 tentang Pembentukan Wilayah Kota dan Kecamatan dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kecamatan Kebayoran Baru resmi bergabung dengan DKI Jakarta.

Kebayoran Baru merupakan salah satu kecamatan yang terdapat di selatan Kota Jakarta. Secara geografis Kecamatan Kebayoran Baru terletak pada ketinggian 26,2 meter di atas permukaan laut (mdpl). Kecamatan Kebayoran Baru memiliki wilayah seluas 12,91 km<sup>2</sup> yang terdiri dari 10 (sepuluh) kelurahan, 74 Rukun Warga (RW) dan 664 Rukun Tetangga (RT), (lihat Tabel 03).

Kecamatan Kebayoran Baru dirancang oleh Biro Konsultan Karsten dengan konsep “Kota Taman”. Selain itu Kecamatan Kebayoran Baru dikelilingi oleh sabuk Hijau (*green belt*) sebagai pemisahannya yang berupa Kali Grogol dan Kali Krukut (Kusumawijaya, 2004). Secara administrasi, wilayah Kebayoran Baru dibatasi oleh (lihat Peta 01):

- Batas Utara : Kecamatan Tanah Abang dan Kecamatan Setiabudi
- Batas Barat : Kecamatan Kebayoran Lama
- Batas Timur : Kecamatan Mampang Prapatan
- Batas Selatan : Kecamatan Cilandak

Tabel 3. Wilayah Administrasi Kecamatan Kebayoran Baru Tahun 2004

No	Nama Kelurahan	Luas		Jumlah RW	Jumlah RT
		(Km <sup>2</sup> )	(%)		
1	Gandaria Utara	1,52	11,77	15	147
2	Cipete Utara	1,83	14,18	11	105
3	Pulo	1,27	9,84	6	48
4	Petogogan	0,86	9,66	6	79
5	Melawai	1,26	9,76	4	30
6	Kramat Pela	1,23	9,53	10	82
7	Gunung	1,32	10,22	8	68
8	Selong	1,40	10,84	4	35
9	Rawa Barat	0,69	5,34	7	44
10	Senayan	1,53	11,86	3	26
<b>JUMLAH</b>		<b>12,91</b>	<b>100,00</b>	<b>74</b>	<b>664</b>

Sumber : BPS, 2005

### 3.2 Perkembangan Kecamatan Kebayoran Baru

Kebayoran Baru merupakan kota satelit pertama yang didirikan setelah kemerdekaan dan dibatasi oleh wilayah hijau. Pembangunan Kebayoran Baru dikelola oleh *Centraal Stichting Wederoupbouw* (yang kemudian berubah menjadi (Pembangunan Khusus Kebayoran Baru) dan dipimpin oleh Ir M. Soesilo.

Kebayoran Baru direncanakan pada tahun 1948 ketika Jakarta sebagai ibukota negara mengalami pertumbuhan yang cukup pesat. Pada tahun 1940 penduduk Jakarta berjumlah 70.000 jiwa dan berkembang menjadi 1,5 juta jiwa pada tahun 1952, sementara itu, pengembangan Jakarta di sekitar *Weltevreden* yang dibangun tahun 1920-an sudah tidak bisa menampung kebutuhan akan rumah tinggal dan berbagai kegiatan perkantoran. Kebutuhan pengembangan baru semakin dirasakan ketika diperlukannya sekitar 1.000 unit perumahan untuk pegawai negeri yang sebagian besar dipindahkan dari Yoyakarta. Untuk mengakomodasi kebutuhan akan rumah tinggal yang cukup tinggi untuk ukuran

masa itu, timbul pemikiran untuk mengembangkan sebuah kota satelit yang dibangun terpisah dari Jakarta yaitu Kebayoran Baru.

Pembangunan kota Kebayoran Baru pada awalnya dibiayai sepenuhnya oleh Pemerintah dengan biaya ganti rugi sebesar Rp. 15 juta rupiah (1949). Rencana kota Kebayoran selesai bulan Februari 1949, dan tanggal 18 Maret 1949 dilakukan peletakan batu pertama pembangunan. Setahun kemudian selesai dibuka 15 ha tanah untuk perumahan, 1.000.000 m<sup>2</sup> jalan selesai disiapkan, 42 km jalan selesai diaspal, 17 km pipa air minum selesai dipasang, 9 sumur bor selesai dibuat dan 2050 untuk rumah selesai dibangun. Pada awal pembentukan Kebayoran Baru status tanahnya adalah milik pemerintah, dan di Non Kawasan Kebayoran Baru berupa kebun atau tanah pertanian yang status tanahnya tetap milik masyarakat.

Tanah Kebayoran tersebut merupakan tanah dataran, yang disebelah baratnya dibatasi oleh Kali Grogol dan sebelah timur oleh Kali Krukut. Sisi barat daerah ini dilalui jalur kereta api Tanah Abang-Tangerang yang dapat mempermudah pengangkutan bahan bangunan. Daerah ini adalah daerah yang tidak padat penduduk, dan sebagian besar ditanami dengan pohon buah-buahan. Kemungkinan listrik dan air minum serta jaringan drainase dapat dipenuhi, sehingga layak untuk didirikan Kota baru.

Kebayoran Baru dibangun berdasarkan prinsip Kota Taman (*Garden City*) dan mengikuti suatu “*order*” atau keteraturan yang jelas antara lain:

- Kebayoran Baru menawarkan kelengkapan fasilitas sebuah kota dengan kenyamanan daerah pedesaan yang memiliki banyak ruang terbuka hijau.
- Kebayoran Baru dibentuk berdasarkan suatu struktur utama berupa jalan lingkar yang membatasi Kebayoran Baru dengan ruang terbuka hijau (*greenbelt*) disekelilingnya serta jalur-jalur utama pada arah Utara-Selatan (Jalan Sisingamangaraja, Panglima Polim dan Iskandarsyah) dan pada arah Timur-Barat (Jalan Walter Mongonsidi, Trunojoyo dan Kyai Maja).
- Pada bagian tengah wilayah yang merupakan titik pertemuan jalan-jalan utama wilayah terletak pusat kegiatan komersial (blok M).

- Diantara struktur utama tadi, Kebayoran Baru diisi oleh blok-blok perumahan. Dengan dikenalnya berbagai keteraturan atau *order* yang membentuk karakter Kebayoran Baru, maka langkah-langkah pemugaran dan panduan-panduan pengembangan baru hendaknya menjadikan order tadi sebagai elemen dasar yang harus dipertahankan sekitarnya, fungsi bangunan dapat diubah sesuai dengan rencana kota



Gambar 3. Peta Rencana Kebayoran Baru (Mayahadi, 2007)

Dari gambar di atas terlihat bahwa rencana Kotabaru Kebayoran memang diperuntukkan untuk sebuah kota untuk perumahan yang memperhitungkan keberadaan taman dan wilayah hijau. Kebayoran Baru direncanakan sesuai dengan konsep kota taman dalam perencanaannya. Hal ini terlihat warna hijau mengelilingi Kotabaru Kebayoran yang disebut Green Belt dan terdapat warna hijau (berupa taman atau hutan kota) di sekitar pusat kota. Rencana Kota Baru ini pada awalnya masih sesuai dengan konsep Kota Taman Howard seperti dijelaskan pada Bab II.

Pertumbuhan ekonomi yang pesat memerlukan rumah-rumah untuk kediaman maupun kantor. Selain itu pembukaan wilayah permukiman berskala besar di Kebayoran ini juga untuk memenuhi kekurangan rumah untuk pegawai negeri.

Setelah ditetapkan UU No.10 pada tahun 1950 Indonesia sebagai Negara Kesatuan, maka pusat pemerintahan dipusatkan di Jakarta. Kepindahan dari Yogyakarta ini menuntut adanya kantor-kantor untuk pemerintahan. Kebayoran Baru merupakan satu-satunya lahan yang siap untuk didirikan bangunan, karena pada saat itu di Kebayoran Baru sudah dibuka lahan dengan jalan-jalannya yang telah diaspal. Satu persatu bangunan pemerintah pusat berdiri di Kebayoran Baru. Mulai dari Kantor Kejaksaan Agung, Kantor Percetakan Uang Negara, Kantor Besar Jawatan Kepolisian Negara, Kantor Pusat Pekerjaan Umum, Rumah Sakit Pusat Pertamina, Masjid Al-Azhar, Kantor PLN, dan lain-lain.

Pada awal dibangun tahun 1950, lingkungan perumahan Kebayoran Baru telah direncanakan untuk dilengkapi dengan fasilitas lingkungan. Karena terbatasnya dana, maka hanya disediakan kapling-kapling saja.

Dilihat dari proses perkembangannya, perubahan Kebayoran Baru berjalan dengan cepat. Pada tahun 1951 *morphology by nature* kota induk Jakarta sendiri berkembang sebelum Kota Kebayoran Baru berhasil memberikan solusi terhadap tuntutan kebutuhan perumahan dan fasilitasnya. Hal ini terlihat dari pertumbuhan area kota Jakarta dari 2.000 ha menjadi 5.120 ha pada tahun tersebut. Pertumbuhan area terbangun ini belum mempengaruhi konsep Kebayoran Baru sebagai kota satelit, yang masih terpisah secara tegas oleh area hijau.

Dengan adanya politik "*mercusuar*" sejak tahun 1959, ibukota Jakarta menjadi bagian politik tersebut yang menjadikan Indonesia kekuatan inti dari the *New Emerging Forces* (kekuatan-kekuatan baru yang sedang tumbuh didunia. Sukses semenjak Konferensi Asia Afrika Bandung (1955) menjadikan Indonesia Pusat penyelenggaraan Asian Games IV (1962), kemudian menyusul *Games of The New Emerging Forces* (GANEFU) tahun 1963. Perkembangan politik ini mempengaruhi perkembangan Kebayoran Baru, karena semua itu disertai dengan pembangunan jalan-jalan besar, hotel mewah, toko-toko, jembatan Semanggi dan kompleks Asian Games di Senayan yang letaknya disisi utara Jl. Kebayoran (saat

ini Jl. Jendral Sudirman). Perkembangan ini mempengaruhi cepatnya pertumbuhan ekonomi disekitar Kebayoran dan awal berubahnya area terbuka hijau yang membatasi atau memisahkan Kebayoran Baru dengan kota induknya. Digantikan dengan bangunan-bangunan baru. Perubahan ini menjadi awal hilangnya konsepsi Kebayoran Baru sebagai kota satelit, karena tumbuh menjadi satu dan merupakan bagian dari kota Jakarta.

Perkembangan pada tahun 1950-1960 kondisi bangunan relatif dapat dilaksanakan sesuai dengan rencana awal, yaitu pekarangan lebih luas dari yang biasa dibuat dalam pembangunan rumah-rumah kota pada umumnya. Lingkungan perumahan dilengkapi dengan taman-taman lingkungan yang diharapkan dapat mendekatkan penghuni dengan alam. Perbandingan normal luas jalan dan taman berkisar 30% dari luas area keseluruhan. Dalam pembangunan Kota Kebayoran Baru prosentase ini mencapai 50%. Konsep pemerintah dalam pembangunan perumahan ini tidak hanya menekankan pada kuantitas tetapi juga pada kualitas perumahan sesuai dengan taraf kemampuan keuangan pada saat itu dalam memenuhi kebutuhan yang mendesak.

Perencanaan dilaksanakan oleh yayasan yang ditunjuk oleh pemerintah yaitu *Central Stichting Weweroupbouw* (CSW). Lahan yang disediakan untuk perumahan ini seluas 323 ha untuk 7.546 persil (rumah). Pembangunan pemukiman selesai sampai dengan 75% dari dekade 1950-1959. Perumahan yang dibangun dikategorisasikan menjadi perumahan Golongan Pegawai Rendah, Pegawai Menengah, Perumahan Mewah (villa) dan perumahan flat. Tipologi bangunan perumahan gaya tahun 50-an ditunjukkan dengan gaya atap yang khas yaitu kemiringan sudut atap yang besar. Sepanjang jalan utama umumnya dibangun rumah tipe villa.

Pembangunan Kota Kebayoran ini ditandai dengan peraturan bangunan yang khusus untuk pembangunan Kota Kebayoran Baru yang mengatur jarak bangunan, sempadan, area terbuka, ketinggian bangunan, aturan bahwa setiap rumah mempunyai akses ke jalan dengan panjang deretan rumah antara 100-750 m. Dari hasil pembangunan terlihat bahwa Kebayoran Baru berhasil selesai dengan sesuai rencana, jarak bangunan, sempadan, area terbuka, ketinggian bangunan, presentasi areal bangunan mendekati yang direncanakan. Para

perencana rumah dan bangunan kebanyakan berlatar belakang pendidikan Belanda, bahkan cukup banyak arsitek Belanda yang turut aktif dalam proyek bangunan tersebut. *Green belt* sebagai elemen kota Kebayoran Baru yang direncanakan sejak awal, merupakan bagian yang menjadikan ciri kota satelit, yang pada dekade 1950-1960 masih bisa dirasakan keberadaannya. Area ini mengelilingi Kebayoran Baru dengan kali Grogol dan Kali Krukut sebagai batas terluarnya.

Kebijaksanaan pemerintah untuk membangun kompleks olahraga Senayan (1963) beserta fasilitasnya dan infrastrukturnya untuk menyongsong penyelenggaraan Asian Games di Jakarta, mulai terlihat banyak pekerja yang diserap untuk pembangunan proyek tertentu. Sebagian besar pendatang justru dari kelas pekerja dan buruh kasar, yang pada umumnya berpendapatan rendah dan kurang memiliki ketrampilan. Pinggiran Kebayoran Baru menjadi sasaran bermukim para pekerja tersebut, karena lokasinya hanya 1-2 km dari Senayan. Saat itu jalan-jalan lingkungan Kebayoran Baru sudah selesai dibangun, tetapi rumah-rumah belum semuanya berdiri. Permukiman para pekerja tersebut pada awalnya muncul di dekat Desa Kebayoran (Kebayoran Lama) dan berkembang di sepanjang jalur kereta api Tanah Abang-Tangerang yang hanya 0,5 km dari area *green belt*.

Pada awalnya kota ini kurang diminati karena lokasinya yang cukup jauh (8 km dari pusat kota saat itu), sarana transportasi belum begitu banyak. Perumahan yang dibangun saat itu hanya untuk memenuhi kebutuhan rumah pegawai negeri yang sebagian besar dipindahkan dari Yogyakarta, yaitu sebanyak 1.000 unit. Namun sejak dibangunnya Senayan tahun 1963 yang memacu pertumbuhan fasilitas-fasilitas pertokoan, perdagangan, rumah sakit dan lain-lain, Kebayoran Baru semakin dinikmati oleh masyarakat yang tinggal di Kebayoran Baru dan sekitarnya.

Pembangunan terus berlanjut seperti dibangunnya gedung CONEFO (1963) dalam rangka GANEFO, pertokoan dan hotel disepanjang Jl. Kebayoran (sekarang Jl. Gatot Subroto) semakin banyak menarik pendatang untuk bekerja di sekitar Kebayoran Baru.

### **3.3 Jenis Penggunaan Tanah**

#### **3.3.1 Jenis Penggunaan Tanah Periode I (Tahun 1975-1985)**

Pada periode I di Kecamatan Kebayoran Baru, perubahan penggunaan tanah terbesar adalah perubahan luas penggunaan tanah wilayah hijau, komersil dan tanah kosong. Wilayah hijau mengalami pengurangan luas sebesar 59.63 % dari luas wilayah hijau tahun 1975 atau berkurang 119.01 Ha menjadi penggunaan tanah lain. Penggunaan Tanah komersil mengalami penambahan luas sebesar 48.47 % atau 24.17 Ha. Tanah kosong mengalami penambahan luas sebesar 25.11 % atau 20.28 Ha (lihat tabel 4).

Kawasan Kebayoran Baru yang mengalami perubahan penggunaan tanah tertinggi adalah tanah kosong dan komersil. Tanah kosong di Kawasan Kebayoran Baru mengalami penambahan luas sekitar 44.87% atau 2.32 Ha. Sedangkan penggunaan tanah komersil mengalami penambahan luasan sebesar 43.82 % atau 14.53 Ha. Pertambahan tanah kosong dan komersil pada Kawasan Kebayoran Baru, disebabkan terjadinya perubahan dari perumahan menjadi komersil dan wilayah hijau menjadi Tanah Kosong

Non Kawasan Kebayoran Baru yang mengalami perubahan penggunaan tanah terbesar adalah wilayah hijau dan komersil. Wilayah hijau mengalami pengurangan luas mencapai 76.12 % atau 102.07 Ha. Komersil mengalami penambahan luas sebesar 57.69 % atau 9.64 Ha (lihat Tabel 4).

Tabel 4. Perubahan Penggunaan Tanah Periode I

Perubahan Penggunaan Tanah Periode I	Kecamatan Kebayoran Baru				Jumlah	Persentase luas (%)
	KKB (Ha)	Persentase Luas (%)	NKKB (Ha)	Persentase Luas (%)		
Fasilitas Umum	4.86	<b>10.49</b>	3.93	<b>16.03</b>	8.79	<b>12.40</b>
Perumahan	-7.69	<b>-2.06</b>	70.08	<b>24.65</b>	62.39	<b>9.48</b>
Lainnya	0.06	<b>0.03</b>	0.00	<b>0.00</b>	0.06	<b>0.03</b>
Kantor Pemerintahan	2.86	<b>14.01</b>	0.46	<b>5.41</b>	3.32	<b>11.48</b>
Wilayah hijau	-16.94	<b>-25.87</b>	-102.07	<b>-76.12</b>	-119.01	<b>-59.63</b>
Komersil	14.53	<b>43.82</b>	9.64	<b>57.69</b>	24.17	<b>48.47</b>
Tanah Kosong	2.32	<b>44.87</b>	17.96	<b>23.76</b>	20.28	<b>25.11</b>

(-) = berkurang . Sumber : Pengolahan data

Perubahan Penggunaan tanah dari Perumahan menjadi komersil banyak terdapat di jalan Fatmawati, Panglima Polim dan Radio Dalam. Pertambahan penggunaan tanah perumahan dan tanah kosong yang semula wilayah hijau banyak terdapat di Kelurahan Cipete Utara (lihat Peta 03).

### 3.3.2 Perubahan Penggunaan Tanah Periode II Tahun (1985-1995)

Pada periode II perubahan penggunaan tanah terbesar adalah perubahan luas penggunaan tanah komersil, wilayah hijau, dan tanah kosong. Wilayah hijau mengalami pengurangan luas sebesar 25.41 % dari luas wilayah hijau tahun 1975 atau berkurang 20.47 Ha. Penggunaan tanah komersil mengalami pertambahan luas sebesar 30.70 % atau 22.73 Ha. Tanah kosong mengalami pengurangan luas sebesar 19.16 % atau 19.36 Ha (lihat Tabel 5).

Tabel 5. Perubahan Penggunaan Tanah Periode II

Perubahan Penggunaan Tanah Periode II	Kecamatan Kebayoran Baru				Jumlah	Persentase Luas (%)
	KKB (Ha)	Persentase Luas (%)	NKKB (Ha)	Persentase Luas (%)		
Fasilitas Umum	3.28	<b>0.23</b>	2.74	<b>9.63</b>	6.02	<b>7.56</b>
Perumahan	-9.32	<b>-2.54</b>	15.56	<b>4.39</b>	6.24	<b>0.87</b>
Lainnya	0.33	<b>0.18</b>	0.11	<b>0.63</b>	0.44	<b>0.22</b>
Kantor Pemerintahan	3.46	<b>14.87</b>	0.94	<b>10.48</b>	4.40	<b>13.65</b>
Wilayah hijau	-12.54	<b>-25.83</b>	-7.93	<b>-24.77</b>	-20.47	<b>-25.41</b>
Komersil	16.36	<b>34.30</b>	6.37	<b>24.17</b>	22.73	<b>30.70</b>
Tanah Kosong	-1.57	<b>-20.96</b>	-17.79	<b>-19.02</b>	-19.36	<b>-19.16</b>

(-) = berkurang, Sumber : Pengolahan data

Kawasan Kebayoran Baru yang mengalami perubahan penggunaan tanah tertinggi adalah komersil dan wilayah hijau. Penggunaan tanah komersil di Kawasan Kebayoran Baru mengalami penambahan luas sekitar 34.30% atau 16.36 Ha. Sedangkan wilayah hijau mengalami pengurangan luasan sebesar 25.83 % atau 12.54 Ha.

Non Kawasan Kebayoran Baru yang mengalami perubahan penggunaan tanah terbesar adalah tanah kosong dan perumahan. Tanah kosong mengalami pengurangan luas hingga 24.77 % atau 20.47 Ha. Penggunaan tanah komersil mengalami penambahan luas sebesar 24.17 % atau 22.73 Ha.

Pada periode II perubahan Penggunaan tanah menjadi perumahan masih terlihat di Cipete Utara dan perubahan penggunaan tanah dari perumahan menjadi komersil terdapat di Kelurahan Kramat Pela dan Kelurahan Gunung (lihat Peta 03).

### 3.3.3 Perubahan Penggunaan Tanah Periode III (1995-2005)

Pada periode III perubahan penggunaan tanah terbesar adalah perubahan luas penggunaan tanah tanah kosong, komersil, dan wilayah hijau. Tanah kosong mengalami pengurangan luas sebesar 60.11 % dari luas tanah kosong tahun 1995 atau berkurang 49.10 Ha menjadi penggunaan tanah lain. Penggunaan tanah

komersil mengalami penambahan luas sebesar 46.56 % atau 45.06 Ha, sedangkan wilayah hijau mengalami pengurangan luas sebesar 27.72 % atau 16.66 Ha.

Di Kawasan Kebayoran Baru yang mengalami perubahan penggunaan tanah tertinggi adalah wilayah hijau dan tanah kosong. Penggunaan tanah wilayah hijau di Kawasan Kebayoran Baru mengalami pengurangan luas sekitar 34.82 % atau 12.54 Ha. Sedangkan tanah kosong mengalami pengurangan luasan sebesar 26.52 % atau 1.57 Ha (lihat Tabel 6).

Tabel 6 Perubahan Penggunaan Tanah Periode III

Perubahan Penggunaan Tanah Periode III	Kecamatan Kebayoran Baru				Jumlah	Persentase Luas (%)
	KKB (Ha)	Persentase Luas (%)	NKKB (Ha)	Persentase (%)		
Fasilitas Umum	1.98	<b>3.63</b>	0.23	<b>0.74</b>	2.21	<b>2.58</b>
Perumahan	-9.32	<b>-2.61</b>	19.40	<b>5.24</b>	10.08	<b>1.39</b>
Lainnya	0.33	<b>0.18</b>	0.00	<b>0.00</b>	0.33	<b>0.16</b>
Kantor Pemerintahan	3.46	<b>12.94</b>	3.31	<b>33.40</b>	6.77	<b>18.48</b>
Wilayah hijau	-12.54	<b>-34.82</b>	-4.12	<b>-17.10</b>	-16.66	<b>-27.72</b>
Komersil	16.36	<b>25.54</b>	28.70	<b>87.71</b>	45.06	<b>46.56</b>
Tanah Kosong	-1.57	<b>-26.52</b>	-47.53	<b>-62.75</b>	-49.10	<b>-60.11</b>

(-) = berkurang. Sumber : Pengolahan data

Di Non Kawasan Kebayoran Baru yang mengalami perubahan penggunaan tanah terbesar adalah komersil dan tanah kosong. Penggunaan tanah komersil mengalami penambahan luas hingga 87.71 % atau 28.70 Ha. Tanah kosong mengalami pengurangan luas sebesar 62.75 % atau 47.53 Ha.

Perubahan penggunaan tanah pada periode I, II dan II sebagian besar terjadi di jalan-jalan Arteri dan Utama yang menghubungkan Jakarta - Depok, dan Timur-Barat. Perubahan penggunaan tanah yang terbanyak dari periode I, II dan III adalah konversi penggunaan tanah menjadi komersil (lihat Peta 03).

### 3.4 Kerapatan Jalan

#### 3.4.1 Kerapatan Jalan Periode I (1975-1985)

Kerapatan jalan pada tahun 1975 di Kawasan Kebayoran Baru sebesar 0.193 Km/Ha dan kerapatan jalan Non Kawasan Kebayoran Baru sebesar 0.073Km/Ha. Pada Tahun 1985 kerapatan jalan di Kawasan Kebayoran Baru

berubah menjadi 0.207 Km/Ha dan kerapatan jalan di Non Kawasan Kebayoran Baru menjadi 0.152 Km/Ha. Kerapatan jalan pada Kawasan Kebayoran Baru lebih tinggi daripada di Non Kawasan Kebayoran Baru, karena Kebayoran Baru dibangun untuk kota Perumahan yang dilengkapi fasilitas jalan yang teratur. Di Non Kota Kebayoran Baru pada saat direncanakan merupakan daerah sabuk hijau yang mengelilingi Kota Kebayoran Baru (lihat Tabel 7).

Tabel 7. Kerapatan Jalan Tahun 1975, 1985, 1995 dan 2005

Kecamatan Kebayoran Baru	Kerapatan Jalan Tahun 1975 (Km/Ha)	Kerapatan Jalan Tahun 1985 (Km/Ha)	Kerapatan Jalan Tahun 1995 (Km/Ha)	Kerapatan Jalan Tahun 2005 (Km/Ha)
Kawasan Kebayoran Baru	0.193	0.207	0.228	0.248
Non Kawasan Kebayoran Baru	0.073	0.152	0.209	0.249
<b>Jumlah</b>	<b>0.266</b>	<b>0.359</b>	<b>0.437</b>	<b>0.497</b>

Sumber : Pengolahan data

Pada periode I perubahan kerapatan jalan yang terjadi di Kawasan Kebayoran Baru adalah sebesar 0.014 Km/Ha dan di Non Kawasan Kebayoran Baru sebesar 0.079 Km/Ha (lihat Tabel 8).

Perubahan kerapatan jalan terbesar berada di Non Kota Kebayoran Baru, karena di daerah ini masih memungkinkan pembangunan jalan dan penggunaan tanah lain yang mempunyai nilai ekonomi tinggi.

Tabel 8. Perubahan Kerapatan jalan Periode I, II dan III

Kecamatan Kebayoran Baru	Perubahan Periode I (Km/Ha)	Perubahan Periode I (%)	Perubahan Periode II (Km/Ha)	Perubahan Periode II (%)	Perubahan Periode III (Km/Ha)	Perubahan Periode III (%)
Kawasan Kebayoran Baru	0.014	7.254	0.021	10.145	0.02	8.772
Non Kawasan Kebayoran Baru	0.079	108.219	0.057	37.5	0.04	19.139
<b>Jumlah</b>	<b>0.093</b>	<b>115.473</b>	<b>0.078</b>	<b>47.645</b>	<b>0.06</b>	<b>27.911</b>

Sumber : Pengolahan data

### **3.4.2 Kerapatan Jalan Periode II (1985-1995)**

Kerapatan jalan pada tahun 1985 di Kawasan Kebayoran Baru sebesar 0,207 Km/Ha dan kerapatan jalan Non Kawasan Kebayoran Baru sebesar 0,152 Km/Ha, Pada Tahun 1995 kerapatan jalan di Kawasan Kebayoran Baru berubah menjadi 0,228 Km/Ha dan kerapatan jalan di Non Kawasan Kebayoran Baru menjadi 0,209 Km/Ha (lihat Tabel 7).

Pada periode II perubahan kerapatan jalan yang terjadi di Kawasan Kebayoran Baru adalah sebesar 0,021 Km/Ha (10,145%) dan di Non Kawasan Kebayoran Baru sebesar 0,057 Km/Ha atau (37,5%). Perubahan kerapatan terbesar pada periode II ini sama dengan periode I yaitu di Non Kawasan Kebayoran Baru, akan tetapi perubahannya mengalami penurunan dibandingkan periode I (lihat Tabel 8).

### **3.4.3 Kerapatan Jalan Periode III (1995-2005)**

Kerapatan jalan pada tahun 1995 di Kawasan Kebayoran Baru sebesar 0,228 Km/Ha dan kerapatan jalan Non Kawasan Kebayoran Baru sebesar 0,209 Km/Ha. Pada Tahun 2005 kerapatan jalan di Kawasan Kebayoran Baru berubah menjadi 0,248 Km/Ha dan kerapatan jalan di Non Kawasan Kebayoran Baru menjadi 0,249 Km/Ha (lihat Tabel 7).

Pada periode III perubahan kerapatan jalan yang terjadi di Kawasan Kebayoran Baru adalah sebesar 0,02 Km/Ha (8,8%) dan di Non Kawasan Kebayoran Baru sebesar 0,04 Km/Ha (19,1%) (lihat Tabel 8).

Kerapatan jalan dari periode I sampai dengan periode II semakin meningkat, terutama di Non Kawasan Kebayoran Baru. Perubahan Kerapatan Jalan pada periode I sampai periode II semakin menurun, hal ini disebabkan pada periode I terjadi penambahan jalan yang cukup signifikan, sehingga pada periode II ruang terbuka untuk jalan sudah semakin sedikit.

## **3.5 Rencana Peruntukan Tanah**

Rencana peruntukan tanah untuk kawasan pemugaran Kebayoran Baru sudah ditetapkan sejak tahun 1975 melalui Kebayoran Baru ditetapkan sebagai Kawasan Pemugaran menurut SK Gub DKI Jakarta No. D IV-6099/d33/1975.

Sejak ditetapkan pada tahun tersebut kawasan pemugaran Kebayoran Baru tidak mengalami perubahan untuk jenis peruntukannya.

Pada Tahun 1978 Kecamatan Kebayoran Baru resmi bergabung dan ditetapkan sebagai salah satu Kecamatan di Kotamadya Jakarta Selatan. Penetapan ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 25 Tahun 1978. Pada Tahun 1988 terbit Instruksi Menteri Dalam Negeri no 14 Tahun 1988 tentang Tata ruang Kota yang berdasarkan Lingkungan, pada Tahun 1999 terbit Perda no 6 Tahun 1999 yang berisi tentang Rencana Tata Ruang Kota dengan memperhatikan wilayah hijau hingga Kecamatan.

Rencana peruntukan tanah untuk Perumahan di Kawasan Kebayoran Baru tertata dengan teratur dan baik. Pusat Pemerintahan, komersil dan jasa terpusat di tengah Kebayoran Baru. Di sepanjang jalan Radio Dalam dan Fatmawati di peruntukan untuk wisma bangunan umum.

Tabel 9. Rencana peruntukan tanah

No	Penggunaan Tanah	Luas (Ha)	Presentase (%)
1	Hijau Binaan	106,1	8,20%
2	Wisma dengan Fasilitasnya	735,17	56,9
3	Karya Pemerintahan	81,48	6,3
4	Karya Bangunan Umum	67,31	5,2
5	Wisma Bangunan Umum	46,58	3,6
6	Fasilitas Umum	51,09	4
7	Lainnya	203,28	15,7

Sumber : Pengolahan Data

Rencana peruntukan tanah untuk wilayah hijau adalah seluas 106,10 Ha atau sekitar 8,2 % yang tersebar di tepi Kali Krukut dan di sebelah barat Kawasan Non Kawasan Kebayoran Baru. Pada daerah Kawasan Kebayoran Baru rencana wilayah hijau tersebar merata di setiap Kelurahan. Rencana peruntukan tanah untuk wilayah hijau di Kebayoran Baru memiliki luasan yang cukup besar dibandingkan penggunaan tanah lain. Hal ini disebabkan Kebayoran Baru direncanakan sebagai kota taman yang memperhitungkan nilai lingkungan (lihat Peta 05).

Rencana peruntukan tanah dirancang untuk mengarahkan pembangunan di suatu wilayah agar ruang di wilayah tersebut dapat dimanfaatkan secara serasi, selaras, seimbang, berdaya guna, berhasil guna, berbudaya dan berkelanjutan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang berkeadilan dan pertahanan keamanan. Oleh karena itu, dalam rangka mewujudkan keterpaduan pembangunan antar sektor, daerah, dan masyarakat, maka Rencana Tata Ruang merupakan arahan dalam pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu yang dilaksanakan secara bersama oleh Pemerintah, masyarakat, dan/atau dunia usaha. Untuk operasionalisasinya rencana Rencana peruntukan tanah tersebut dijabarkan lebih rinci lagi ke dalam Rencana Terinci Kota (RTK) untuk tingkat wilayah Kecamatan dan ke dalam Rencana Unsur Kota Terinci Kota (RUKT) untuk tingkat wilayah Kelurahan.

Rencana peruntukan tanah wilayah hijau di Kebayoran Baru tersebar merata di Kawasan Kebayoran Baru dan di selatan dan barat Non Kawasan Kebayoran Baru. Rencana peruntukan tanah wilayah hijau di Kawasan Kebayoran Baru lebih luas banyak dibandingkan Non Kawasan Kebayoran Baru. Hal ini disebabkan pada Kawasan Kebayoran Baru dari awal pembentukan kawasan ini sudah dirancang untuk kota taman, sehingga banyak taman-taman yang berada di Kawasan Kebayoran Baru.

## BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL

### 4.1. Perubahan Wilayah Hijau Periode I (1975-1985)

Pada periode I ini terjadi perubahan wilayah hijau yang cukup signifikan. Perubahan yang terjadi tidak hanya perubahan wilayah hijau menjadi penggunaan tanah lainnya melainkan juga perubahan penggunaan tanah lain menjadi wilayah hijau. Fakta perubahan wilayah hijau periode I secara spasial disajikan pada peta 04 dan secara rinci pada tabel 10 berikut ini.

Tabel 10. Perubahan Wilayah Hijau Periode I

Perubahan Wilayah Hijau Periode I	Status	Kecamatan Kebayoran Baru				Jumlah (Ha)
		KKB (Ha)	Persentase (%)	NKKB (Ha)	Persentase (%)	
Wilayah Hijau menjadi Fasilitas Umum		7,23	0,99	3,73	0,66	10,96
Wilayah Hijau menjadi Perumahan		5,02	0,69	73,62	13,12	78,64
Wilayah Hijau menjadi Jalan		0,07	0,01	0,00	0,00	0,07
Wilayah Hijau menjadi Kantor Pemerintahan		0,49	0,07	0,37	0,07	0,86
Wilayah Hijau menjadi Komersil		1,82	0,25	0,18	0,03	1,99
Wilayah Hijau menjadi Tanah Kosong	Berkurang	2,32	0,32	24,86	4,43	27,19
<b>Jumlah</b>		<b>16,94</b>	<b>2,32</b>	<b>102,76</b>	<b>18,32</b>	<b>119,70</b>
Wilayah Hijau menjadi Wilayah Hijau	Tetap	48,55	6,65	31,33	5,58	79,88
<b>Jumlah</b>		<b>48,55</b>	<b>8,65</b>	<b>31,33</b>	<b>5,58</b>	<b>79,88</b>
Tanah Kosong menjadi Wilayah Hijau		0,00	0,00	0,70	0,12	0,70
Perumahan menjadi Wilayah Hijau	Bertambah	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Jumlah</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,70</b>	<b>0,12</b>	<b>0,70</b>

Sumber : Pengolahan data

Wilayah hijau pada periode I mengalami perubahan wilayah hijau menjadi penggunaan tanah lain. Perubahan wilayah hijau di Kecamatan Kebayoran Baru pada periode I meliputi ; wilayah hijau yang berkurang sebanyak 119,70 Ha,

bertambah 0,70 Ha, dan yang tetap sebanyak 79,88 . Perubahan terbesar terjadi dari wilayah hijau menjadi perumahan, yaitu 78, 64 Ha. Pada periode I telah terjadi penambahan wilayah hijau yang semula berupa tanah kosong, sebesar 0,70 Ha.

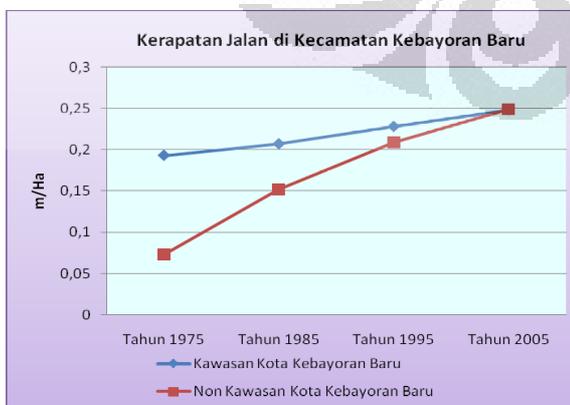
Perubahan wilayah hijau terjadi di Kawasan Kebayoran Baru dan di Non Kawasan Kebayoran Baru. Pengurangan wilayah hijau menjadi penggunaan tanah lain banyak terjadi Non Kawasan Kebayoran Baru dengan besar perubahan yaitu sebesar 102,76 Ha atau sekitar 18,32% dari luas Non Kawasan Kebayoran Baru (tabel 10). Namun konversi wilayah hijau tidak terjadi untuk setiap kelompok penggunaan tanah yaitu tidak ada perubahan wilayah hijau menjadi sarana jalan.

Dari data tabel 10, konversi wilayah hijau yang paling besar terjadi adalah perubahan wilayah hijau menjadi perumahan dan ini banyak terjadi di Non Kawasan Kebayoran Baru seperti pada Kelurahan Cipete Utara, di bagian Barat sepanjang Kali Grogol dan di bagian Timur sepanjang Kali Krukut. Pada periode I, Kelurahan Cipete Utara masih memiliki wilayah hijau yang cukup luas dibandingkan dengan kelurahan lain di Kecamatan Kebayoran Baru, sehingga kemungkinan perubahan wilayah hijau di Kelurahan Cipete Utara cukup besar. Kelurahan Cipete Utara berbatasan langsung dengan Kecamatan Kemang yang pada periode I merupakan kawasan elit perumahan dan komersil. Harga tanah di Kelurahan Cipete Utara lebih rendah dibandingkan di Kecamatan Kemang, sehingga banyak investor yang membangun rumah di Kelurahan Cipete Utara (Basamo ERA, 2008). Pada periode I wilayah hijau yang masih dapat dipertahankan adalah wilayah hijau yang tersebar merata di Kawasan Kebayoran Baru (lihat peta 04). Hal ini disebabkan wilayah hijau di Kawasan Kebayoran Baru memiliki luasan lebih kecil dibandingkan di Non Kawasan Kebayoran Baru sehingga kemungkinan terjadi perubahan wilayah hijau juga semakin kecil. Kawasan Kebayoran Baru pada awal rencana pembangunan kawasan tersebut status tanahnya dimiliki oleh pemerintah, sehingga dalam pembangunan wilayah hijaunya dapat terencana dengan baik. Dengan adanya perencanaan yang baik, perubahan wilayah hijau di Kawasan Kebayoran Baru cenderung tidak berubah terlalu signifikan

Pada periode I perubahan penggunaan tanah lain yang terbesar adalah perubahan penggunaan tanah lain menjadi komersil. Perubahan penggunaan tanah tersebut tidak sejalan dengan pengurangan wilayah hijau pada periode I. Pada periode I wilayah hijau banyak yang berubah menjadi perumahan., sehingga secara langsung tidak sejalan antara penambahan luas penggunaan tanah komersil dengan pengurangan luas wilayah hijau. Namun, akibat dari penambahan luas perumahan dapat menjadikan Kecamatan Kebayoran Baru menjadi wilayah perumahan yang strategis. Bertambah luasnya wilayah perumahan memicu penambahan luas penggunaan tanah komersil yang pada akhirnya diperlukan guna memenuhi kebutuhan para penghuni perumahan di sekitarnya yakni dalam hal ini masyarakat Kecamatan Kebayoran Baru maupun orang-orang yang berasal dari luar Kecamatan Kebayoran Baru.

Pada peta 03 terlihat persebaran perubahan penggunaan tanah menjadi komersil tersebar di jalan utama dan arteri. Perubahan wilayah hijau pada peta 03 sebagian besar tidak terjadi di jalan utama dan arteri tetapi di wilayah hijau yang mempunyai luasan yang cukup besar, sehingga dapat terlihat perubahan penggunaan tanah lain tidak mengakibatkan perubahan wilayah hijau di sekitarnya.

Pada periode I ini kerapatan jalan mengalami perubahan yang signifikan yaitu sebesar 35 % dari kerapatan jalan tahun 1975. Perubahan kerapatan jalan terbesar terdapat di Non Kawasan Kebayoran Baru. Perubahan kerapatan jalan di Non Kawasan Kebayoran baru ini terjadi seiring penambahan luasan penggunaan tanah perumahan.



Gambar 4. Grafik Kerapatan Jalan dan Luasan Wilayah Hijau di Kecamatan Kebayoran Baru Tahun 1975, Tahun 1985, Tahun 1995, Tahun 2005.

Berdasarkan gambar 4 di atas terlihat pada periode I (1975-1985), kerapatan jalan di Non Kawasan Kebayoran Baru mengalami peningkatan yang cukup signifikan dibandingkan dengan Kawasan Kebayoran Baru. Pada periode I, penurunan luasan wilayah hijau sebagian besar terjadi di Non Kawasan Kebayoran. Perubahan wilayah hijau yang intensif terjadi pada Non Kawasan Kebayoran Baru seiring dengan perubahan kerapatan jalan pada Non Kawasan Kebayoran. Pada peta terlihat bahwa perubahan luas wilayah hijau yang besar terdapat di kelurahan Cipete Utara. Pada Kelurahan Cipete Utara wilayah hijau berubah menjadi perumahan. Perumahan tersebut memunculkan adanya penambahan jalan-jalan guna mendukung sarana dan prasarana kebutuhan penduduk, sehingga terjadi peningkatan jalan di Kelurahan Cipete Utara (lihat Peta 02 dan Peta 04).

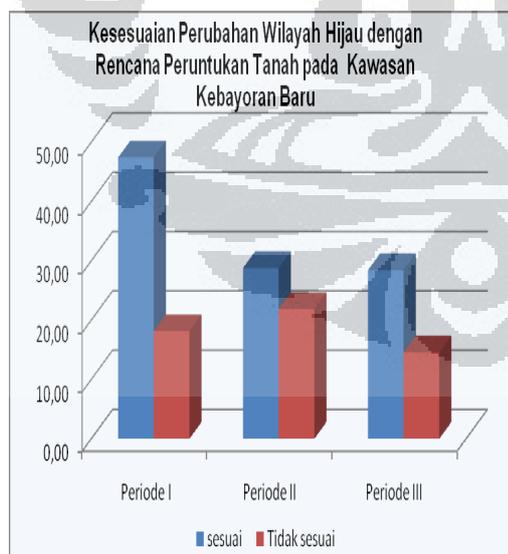
Perubahan wilayah hijau di Kecamatan Kebayoran Baru kurang lebih dipengaruhi juga oleh rencana di kecamatan ini. Pada periode I perubahan wilayah hijau yang sesuai mempunyai luas 139,43 Ha dan yang tidak sesuai seluas 60,84 Ha. Pada periode I, sebagian besar wilayah hijau berubah sesuai dengan rencana peruntukan tanah.

Berdasarkan tabel 11 di bawah, di Kawasan Kebayoran Baru perubahan wilayah hijau yang sesuai dengan rencana peruntukan tanah seluas 47,41 Ha, sedangkan yang tidak sesuai seluas 18,15 Ha. Pada Non Kawasan Kebayoran Baru perubahan wilayah hijau yang sesuai dengan rencana peruntukan tanah seluas 92,02 Ha, sedangkan yang tidak sesuai adalah 42,69 Ha. Perubahan penggunaan tanah lain yang menjadi wilayah hijau yang tidak sesuai dengan rencana peruntukan tanah seluas 15,27 Ha, di Kawasan Kebayoran Baru, sedangkan di Non Kawasan Kebayoran Baru seluas 20,08 Ha.

Tabel 11. Kesesuaian Perubahan Wilayah Hijau berdasarkan Rencana Peruntukan Tanah

Perubahan Wilayah Hijau Periode I	Kesesuaian Perubahan Wilayah Hijau berdasarkan Rencana Peruntukan Tanah				Jumlah
	Kawasan Kebayoran Baru		Non Kawasan Kebayoran Baru		
	Sesuai	Tidak sesuai	Sesuai	Tidak sesuai	
Wilayah Hijau menjadi Fasilitas Umum	7,23	0,00	3,73	0,00	<b>10,96</b>
Wilayah Hijau menjadi Perumahan	3,54	1,48	68,59	5,04	<b>78,65</b>
Wilayah Hijau menjadi Jalan	0,07	0,00	0,00	0,00	<b>0,07</b>
Wilayah Hijau menjadi Kantor Pemerintahan	0,49	0,00	0,37	0,00	<b>0,86</b>
Wilayah Hijau menjadi Wilayah Hijau	33,35	15,27	11,88	19,38	<b>79,88</b>
Wilayah Hijau menjadi Komersil	1,82	0,00	0,18	0,00	<b>1,99</b>
Wilayah Hijau menjadi Tanah Kosong	0,92	1,40	7,28	17,58	<b>27,19</b>
Tanah Kosong menjadi Wilayah hijau	0,00	0,00	0,00	0,70	<b>0,70</b>
<b>Jumlah</b>	<b>47,41</b>	<b>18,15</b>	<b>92,02</b>	<b>42,69</b>	<b>200,28</b>

Sumber : Pengolahan data.



Gambar 5. Grafik Kesesuaian Perubahan Wilayah Hijau di Kecamatan Kebayoran Baru Periode I, Periode II dan Periode III.

Pada gambar 5 terlihat kesesuaian perubahan wilayah hijau pada periode I baik di Kawasan Kebayoran Baru atau di Non Kawasan Kebayoran Baru memiliki tingkat kesesuaian yang tinggi, Pada periode I luas wilayah hijau yang sesuai dengan rencana peruntukan tanah, lebih tinggi daripada yang tidak sesuai rencana. Perubahan wilayah hijau yang cukup besar pada periode I di Non Kawasan Kebayoran Baru, ternyata sesuai dengan rencana peruntukan tanah di Kebayoran Baru. Pada peta 05 perubahan wilayah hijau yang sesuai terdapat di Kelurahan Cipete Utara bagian selatan, ini sesuai dengan perubahan wilayah hijau terbesar menjadi perumahan. Sehingga perubahan wilayah hijau secara besar-besaran tidak menyalahi aturan, walaupun luas wilayah hijau semakin berkurang.

Pada Bab III telah dijelaskan tanah di Kawasan Kebayoran Baru pada saat direncanakan telah dibeli oleh Pemerintah DKI Jakarta dan direncanakan sebagai Kota Satelit dengan mengadopsi teori Kota Taman. Status tanah pada saat direncanakan Kawasan Kebayoran Baru dibentuk merupakan status tanah milik pemerintah. Kawasan Non Kebayoran Baru merupakan pemekaran Kawasan Kebayoran Baru, sehingga status tanah di NKKB tersebut adalah milik pemerintah dan milik masyarakat. Kawasan Kebayoran Baru pada awal pembentukan telah direncanakan sebagai permukiman dengan memperhatikan wilayah hijau dan fasilitas yang mendukung permukiman tersebut. Non Kawasan Kebayoran Baru pada saat direncanakan, memiliki wilayah hijau lebih luas dibandingkan dengan Kawasan Kebayoran Baru, karena Non Kawasan Kebayoran Baru diperuntukkan sebagai *Green Belt* dan tanahnya tidak dibeli oleh pemerintah. Dengan status tanah milik masyarakat tersebut, perubahan penggunaan tanah di Non Kawasan Kebayoran Baru cenderung berubah sesuai dengan mekanisme pasar yang ada. Kecamatan Kebayoran Baru mengalami pemekaran Kecamatan terjadi pada periode I dan secara resmi bergabung dengan DKI Jakarta pada tahun 1978 sesuai Peraturan Pemerintah No.25 tahun 1978. Kawasan Kebayoran Baru pada tahun 1975 ditetapkan Pemerintah DKI Jakarta sebagai Kawasan Pemugaran sesuai SK Gubernur No. D IV-6099/d33/1975 sehingga rencana peruntukan tanah di Kawasan Kebayoran Baru terencana dengan baik.. Dengan adanya perencanaan yang baik dan status tanah yang dikuasai oleh pemerintah maka perubahan wilayah hijau di Kawasan Kebayoran

Baru lebih kecil dibandingkan dengan perubahan wilayah hijau di Non Kawasan Kebayoran Baru. Pada Non Kawasan Kebayoran Baru sebagian besar status tanahnya dikuasai oleh masyarakat sehingga penggunaannya disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat yang ada.

#### 4.2 Perubahan wilayah hijau periode II (1985-1995)

Perubahan wilayah hijau menjadi penggunaan tanah lain pada periode II tidak sebesar perubahan wilayah hijau pada periode I karena . Pada periode II luasan wilayah hijau menjadi semakin rendah dibandingkan pada periode I, sehingga kemungkinan terjadinya perubahan luasan wilayah hijau yang berubah menjadi penggunaan tanah lain, juga semakin berkurang dibandingkan periode I. Wilayah hijau di Kecamatan Kebayoran Baru pada periode II yang berkurang sebanyak 28,45 Ha atau 2,2 % dari luas wilayah Kecamatan Kebayoran Baru, bertambah 8,06 Ha atau 0,6 %, dan yang tetap sebanyak 52,04 Ha atau 4 %. Fakta perubahan wilayah hijau periode I secara spasial disajikan pada peta 04 dan secara rinci pada tabel 12 berikut ini.

Tabel 12. Perubahan Wilayah Hijau Periode II

Perubahan Wilayah Hijau Periode I	Status	Kecamatan Kebayoran Baru				Jumlah (Ha)
		KKB (Ha)	Persentase (%)	NKKB (Ha)	Persentase (%)	
Wilayah Hijau menjadi Fasilitas Umum	Berkurang	2,58	0,35	1,20	0,21	3,78
Wilayah Hijau menjadi Perumahan		5,37	0,74	11,19	1,99	16,56
Wilayah Hijau menjadi Jalan		0,32	0,04	0,00	0,00	0,04
Wilayah Hijau menjadi Kantor Pemerintahan		0,72	0,10	0,93	0,17	1,65
Wilayah Hijau menjadi Komersil		0,73	0,10	0,57	0,10	1,30
Wilayah Hijau menjadi Tanah Kosong		4,84	0,66	0,00	0,00	4,84
<b>Jumlah</b>			<b>14,56</b>	<b>1,99</b>	<b>13,89</b>	<b>2,48</b>
Wilayah Hijau menjadi Wilayah Hijau	Tetap	33,99	4,66	18,05	3,22	52,04
<b>Jumlah</b>		<b>33,99</b>	<b>33,99</b>	<b>4,66</b>	<b>18,05</b>	<b>52,04</b>
Tanah Kosong menjadi Wilayah Hijau	Bertambah	2,03	0,28	6,03	1,08	8,06
Perumahan menjadi Wilayah Hijau		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Jumlah</b>		<b>2,03</b>	<b>0,28</b>	<b>6,03</b>	<b>1,08</b>	<b>8,08</b>

Sumber : Pengolahan data

Pada periode II ini luas tanah kosong dan wilayah hijau tidak sebesar periode I, sehingga perubahan wilayah hijau menjadi penggunaan tanah lain pun semakin berkurang. Perubahan wilayah hijau di Non Kawasan Kebayoran Baru pada periode II ini masih lebih besar daripada perubahan wilayah hijau di Kawasan Kebayoran Baru. Pada periode II konversi wilayah hijau yang paling besar terjadi adalah wilayah hijau menjadi perumahan dan ini yang terjadi di Non Kawasan Kebayoran Baru seperti pada Kelurahan Cipete Utara dan di Kawasan Kebayoran Baru di Kelurahan Pulo (lihat peta 04). Pada periode I, wilayah hijau di Kelurahan Cipete Utara hanya sebagian yang mengalami konversi sehingga pada periode II masih terdapat ruang terbuka yang dapat dikonversi menjadi perumahan. Kebutuhan ruang terbuka untuk dijadikan rumah tinggal pun masih besar pada periode II sehingga di Kelurahan Cipete Utara masih terdapat konversi wilayah hijau yang cukup besar menjadi perumahan.

Pengurangan wilayah hijau menjadi perumahan pada periode ke-dua tidak sejalan dengan perubahan penggunaan tanah secara keseluruhan di Kecamatan Kebayoran Baru. Hal ini juga terjadi pada periode sebelumnya, terjadi penambahan penggunaan tanah komersil cukup besar yaitu 30,70% (lihat Tabel 4). Sementara wilayah hijau yang berkurang pada periode ini paling banyak berubah menjadi perumahan. Pada peta 03 terlihat perubahan penggunaan tanah lain menjadi komersil terdapat di sepanjang jalan arteri dan utama di Kelurahan Kramat Pela, Rawa Barat dan Petogogan. Sedangkan pengurangan wilayah hijau menjadi perumahan pada periode II ini merupakan kelanjutan dari pengurangan wilayah hijau pada periode I. Pada peta 04 terlihat bahwa pengurangan wilayah hijau tersebut berada pada Kelurahan Cipete Utara bagian selatan. Pada periode I di Kelurahan tersebut tidak semua wilayah hijaunya berubah menjadi perumahan. Seiring dengan penambahan penduduk dan penambahan perumahan di sekitar wilayah hijau tersebut maka kebutuhan akan perumahan semakin besar, sehingga wilayah hijau di sekitar perumahan tersebut mengalami perubahan dari wilayah hijau menjadi perumahan.

Kerapatan jalan pada periode II ini semakin meningkat tetapi peningkatannya tidak sebesar peningkatan pada periode I, hal ini disebabkan ruang terbuka pada periode II tidak sebesar pada periode I. Peningkatan kerapatan

jalan terjadi di Kelurahan Cipete Utara, Gandaria Utara dan Senayan (lihat Peta 02 dan Gambar 4). Peningkatan kerapatan jalan pada periode II seiring dengan perubahan wilayah hijau yang berubah menjadi perumahan. perubahan wilayah hijau ini, juga terdapat pada Kelurahan Cipete Utara. Perumahan-perumahan ini dapat memunculkan jalan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat perumahan tersebut. Peningkatan jalan juga disebabkan penambahan jalan-jalan lokal di Non Kawasan Kebayoran Baru. Non Kawasan Kebayoran Baru mengalami peningkatan kerapatan jalan lebih besar dibandingkan peningkatan kerapatan jalan di Kawasan Kebayoran Baru. Hal ini disebabkan pada kawasan Kebayoran Baru jalan-jalan telah terbentuk sesuai dengan rencana pembentukan Kawasan Kebayoran Baru sebagai Kota Satelit untuk permukiman.

Perubahan wilayah hijau di Kecamatan Kebayoran Baru berkaitan dengan ketentuan rencana peruntukan tanah di kecamatan ini. Pada periode kedua jenis penggunaan tanah yang sesuai dengan rencana peruntukan tanah adalah seluas 56,89 Ha sedangkan yang tidak sesuai dengan rencana peruntukan tanah adalah seluas 40,42 Ha (lihat Tabel 13). Perubahan wilayah hijau yang tidak sesuai dengan rencana peruntukan tanah semakin berkurang akan tetapi di dalam Kawasan Kebayoran Baru perubahan wilayah hijau yang tidak sesuai menjadi bertambah. Kesesuaian perubahan wilayah hijau yang sesuai dengan rencana peruntukan tanah juga berkurang (lihat Gambar 5). Penurunan wilayah hijau yang tidak sesuai rencana diikuti pula dengan penurunan wilayah hijau yang sesuai dengan rencana, hal ini diakibatkan pada periode I luas wilayah hijau semakin berkurang. Pada Peta 05 terlihat perubahan wilayah hijau yang tidak sesuai terdapat di Non Kawasan Kebayoran Baru tepatnya di bagian timur, barat dan Utara.

Tabel 13. Kesesuaian Perubahan Wilayah Hijau berdasarkan Rencana Peruntukan Tanah.

Perubahan Wilayah Hijau Periode I	Kesesuaian Perubahan Wilayah Hijau berdasarkan Rencana peruntukan tanah				Jumlah
	Kawasan Kebayoran Baru		Non Kawasan Kebayoran Baru		
	Sesuai	Tidak sesuai	Sesuai	Tidak sesuai	
Wilayah Hijau Fasilitas Umum	7,23	0,00	3,73	0,00	<b>10,96</b>
Wilayah Hijau Perumahan	3,54	1,48	68,59	5,04	<b>78,65</b>
Wilayah Hijau Jalan	0,07	0,00	0,00	0,00	<b>0,07</b>
Wilayah Hijau Kantor Pemerintahan	0,49	0,00	0,37	0,00	<b>0,86</b>
Wilayah Hijau Wilayah Hijau	33,35	15,27	11,88	19,38	<b>79,88</b>
Wilayah Hijau Komersil	1,82	0,00	0,18	0,00	<b>1,99</b>
Wilayah Hijau Tanah Kosong	0,92	1,40	7,28	17,58	<b>27,19</b>
Tanah Kosong Wilayah Hijau	0,00	0,00	0,00	0,70	<b>0,70</b>
<b>Jumlah</b>	<b>47,41</b>	<b>18,15</b>	<b>92,02</b>	<b>42,69</b>	<b>200,28</b>

Sumber : Pengolahan data

#### 4,3 Perubahan Wilayah Hijau Periode III (1995-2005)

Pada periode III wilayah hijau di Kecamatan Kebayoran Baru masih mengalami konversi menjadi penggunaan tanah lain tetapi tidak sebesar periode I dan periode II. Penurunan luas wilayah hijau pada periode III disebabkan luas wilayah hijau di Kecamatan Kebayoran Baru tidak sebesar pada periode I dan periode II. Perubahan wilayah hijau tersebut terdiri dari, wilayah hijau yang berkurang sebanyak 12 Ha, bertambah 10,43 Ha, dan yang tetap sebanyak 48,10 Ha, wilayah hijau yang bertambah berasal dari tanah kosong dan perumahan yang berada di Kawasan Kebayoran Baru. Fakta perubahan wilayah hijau periode I secara spasial disajikan pada peta 04 dan secara rinci pada tabel 14 berikut ini.

Tabel 14. Perubahan Wilayah Hijau Periode III

Perubahan Wilayah Hijau Periode III	Status	Kecamatan Kebayoran Baru				Jumlah (Ha)
		KKB (Ha)	Persentase (%)	NKKB (Ha)	Persentase (%)	
Wilayah Hijau menjadi Fasilitas Umum	Berkurang	1,99	0,27	0,00	0,00	1,99
Wilayah Hijau menjadi Perumahan		0,02	0,00	0,39	0,30	2,21
Wilayah Hijau menjadi Jalan		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wilayah Hijau menjadi Kantor Pemerintahan		0,73	0,10	0,57	0,44	3,94
Wilayah Hijau menjadi Komersil		1,67	0,23	0,32	0,24	3,45
Wilayah Hijau menjadi Tanah Kosong		0,00	0,00	0,07	0,06	0,40
<b>Jumlah</b>		<b>4,41</b>	<b>0,60</b>	<b>7,59</b>	<b>1,35</b>	<b>12,00</b>
Wilayah Hijau menjadi Wilayah Hijau	Tetap	31,60	4,33	2,94	2,26	48,10
<b>Jumlah</b>	<b>31,60</b>	<b>4,33</b>	<b>16,50</b>	<b>2,94</b>	<b>48,10</b>	
Tanah Kosong menjadi Wilayah Hijau	Bertambah	5,16	0,71	0,47	0,36	7,80
Perumahan menjadi Wilayah Hijau		1,80	0,25	0,15	0,11	2,63
<b>Jumlah</b>		<b>6,96</b>	<b>0,95</b>	<b>3,47</b>	<b>0,62</b>	<b>10,43</b>

(sumber; Pengolahan data)

Perubahan wilayah hijau di Non Kawasan Kebayoran Baru lebih tinggi dibandingkan dengan di Kawasan Kebayoran Baru, tetapi perbedaannya tidak begitu signifikan dibandingkan periode I dan II yaitu sebesar 3,18%. Konversi wilayah hijau ini tersebar merata di jalan-jalan arteri dan utama di sebelah utara, barat dan timur (Peta 04). Konversi wilayah hijau sudah tidak terjadi di selatan seperti pada periode I, II dan III, hal ini dikarenakan pada periode III ruang terbuka yang memungkinkan terjadinya konversi, luasannya rendah.

Pada periode III ini perubahan penggunaan tanah tidak diikuti dengan perubahan wilayah hijau di sekitarnya, sama dengan pada periode I dan II. Dari data perubahan penggunaan tanah, pada periode III luas penggunaan tanah tidak

mengalami perubahan yang signifikan. Perubahan penggunaan tanah secara keseluruhan yang terjadi di Kecamatan Kebayoran Baru ini masih sama seperti dua periode sebelumnya yaitu terjadi pada jenis penggunaan tanah komersil. Pada periode ini luas wilayah hijau cenderung dipertahankan. Konversi wilayah hijau yang terjadi adalah pengurangan luas wilayah hijau menjadi kantor pemerintahan yang banyak terjadi pada Non Kawasan Kebayoran Baru (lihat tabel 5).

Pada peta 03 terlihat bahwa perubahan penggunaan tanah menjadi komersil berada di sepanjang jalan utama dan Arteri, yaitu jalan Radio Dalam dan Walter Monginsidi. Perubahan penggunaan tanah secara umum ini tidak mengakibatkan perubahan wilayah hijau di sekitarnya. Sebagai contoh perubahan wilayah hijau yang terjadi terdapat di jalan Prapanca yaitu perubahan penggunaan tanah kuburan menjadi Walikota Jakarta Selatan (kantor pemerintahan).

Pada gambar 4 terlihat kerapatan jalan pada periode ini semakin tinggi. Hal ini sesuai dengan luasan wilayah hijau yang semakin berkurang. Akan tetapi kenaikan kerapatan jalan pada periode ini sangat kecil dibandingkan dengan periode I dan periode II. Pada periode III perubahan kerapatan jalan semakin sedikit, baik di Kawasan Kebayoran Baru atau Non Kawasan Kebayoran Baru. Perubahan ini dikarenakan jalan-jalan dari mulai periode I sudah banyak yang bermunculan, sehingga tidak ada ruang untuk membuat jalan yang baru. Pada III jalan-jalan yang muncul berupa jalan-jalan lingkungan baik di Kawasan Kebayoran Baru ataupun di Non Kawasan Kebayoran Baru. Penambahan jalan lingkungan pada periode III terlihat cukup jelas berada di Kelurahan Selong. Penambahan-penambahan jalan lingkungan di Cipete Utara terlihat sedikit, ini disebabkan penambahan jalan-jalan di Cipete Utara secara besar-besaran berada pada periode I dan periode II (lihat Peta 02). Pada gambar ini terlihat bahwa perubahan kerapatan jalan masih seiring dengan perubahan wilayah hijau seperti pada periode I dan periode II.

Tabel 15. Kesesuaian Perubahan Wilayah Hijau berdasarkan Rencana Peruntukan Tanah

Perubahan Wilayah Hijau Periode III	Kesesuaian Perubahan Wilayah Hijau berdasarkan Rencana Peruntukan Tanah				Jumlah
	Kawasan Kebayoran Baru		Non Kawasan Kebayoran Baru		
	Sesuai (Ha)	tidak sesuai (Ha)	Sesuai (Ha)	tidak sesuai (Ha)	
Perumahan menjadi Wilayah Hijau	0,96	0,84	0,00	0,83	<b>2,63</b>
Wilayah Hijau menjadi Fasilitas Umum	0,62	1,38	0,00	0,00	<b>1,99</b>
Wilayah Hijau menjadi Perumahan	0,02	0,00	1,66	0,54	<b>2,21</b>
Wilayah Hijau menjadi Kantor Pemerintahan	0,73	0,00	3,21		<b>3,94</b>
Wilayah Hijau menjadi Wilayah Hijau (Tetap)	21,89	9,71	10,12	6,38	<b>48,10</b>
Wilayah Hijau menjadi Komersil	0,23	1,44	1,01	0,77	<b>3,45</b>
Wilayah Hijau menjadi Tanah Kosong	0,00	0,00	0,40	0,00	<b>0,40</b>
Tanah Kosong menjadi Wilayah Hijau	3,98	1,18	0,61	2,03	<b>7,80</b>
Jumlah	28,42	14,55	17,02	10,55	<b>70,53</b>

Sumber : Pengolahan data

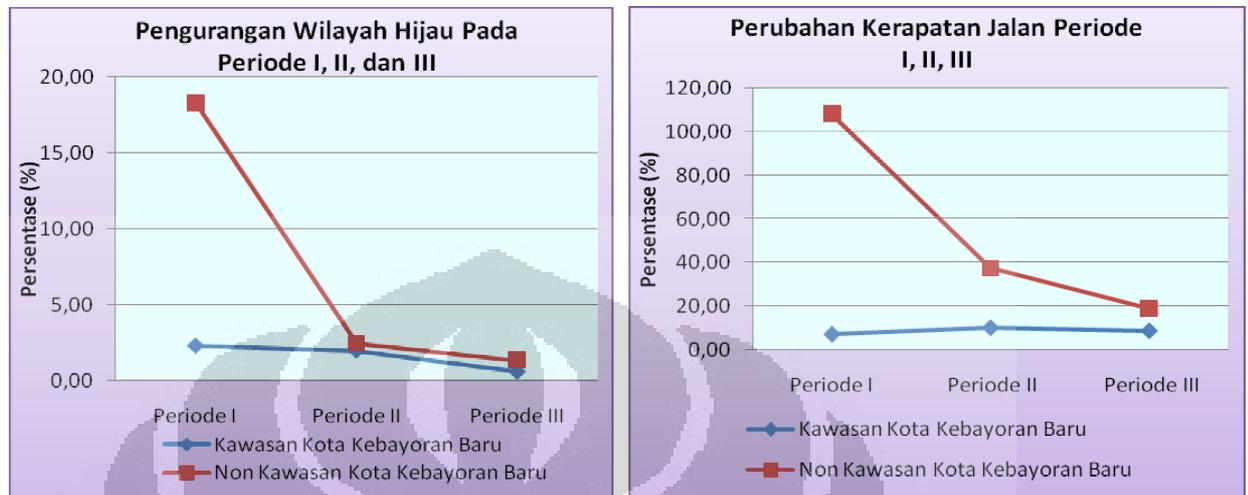
Pada periode ini perubahan wilayah hijau yang sesuai dengan rencana peruntukkan tanah sebagian besar tersebar merata di Kawasan Kebayoran Baru seperti di Kelurahan Kramat Pela dan Kelurahan Petogogan. Pada Kelurahan Gandaria Utara di Non Kawasan Kebayoran Baru juga dapat terlihat perubahan wilayah hijau yang sesuai dengan rencana peruntukan tanah. Pada periode ini perubahan wilayah hijau yang tidak sesuai dengan rencana peruntukan tanah semakin menurun. Pada periode ini wilayah hijau telah diatur oleh undang-undang yang lebih rinci yaitu Perda No.6 tahun 1999 yang berisi tentang rencana tata ruang kota dengan skala hingga kecamatan yang disebut Rencana Tata Ruang Kecamatan (lihat peta 05).

#### 4.4. Perubahan Wilayah Hijau Periode I, Periode II dan Periode III

Perubahan wilayah hijau terbesar berada pada periode I, hal ini disebabkan pada periode I wilayah hijau di Kecamatan Kebayoran memiliki luasan yang terbesar dibandingkan periode II dan III. Perubahan wilayah hijau pada periode I, periode II dan periode III banyak terjadi di Non Kawasan Kebayoran Baru. Perubahan wilayah hijau pada dari periode I sampai periode III perubahannya

terjadi mengarah dari Non Kawasan Kebayoran Baru menuju Kawasan Kebayoran Baru (lihat peta 04). Perubahan wilayah hijau terbesar pada periode I berada di Kelurahan Cipete Utara bagian selatan, Barat dan Timur. Pada periode II luasan wilayah hijau semakin sedikit, sehingga kemungkinan konversi wilayah hijau semakin sedikit pula. Pada periode II perubahan wilayah hijau mulai mengarah di Kawasan Kebayoran Baru. Pada periode II perubahan wilayah hijau di Cipete Utara masih terjadi, karena pada daerah ini wilayah hijaunya masih memiliki luasan yang memungkinkan untuk terjadinya konversi menjadi perumahan. Pada bagian Barat sepanjang Kali Grogol dan Kali Krukut, Pada periode II bagian barat dan Timur sudah tidak memungkinkan terjadinya perubahan wilayah hijau karena wilayah hijaunya sudah tidak begitu luas (lihat peta 04). Wilayah hijau yang berubah pada Kawasan Kebayoran Baru terletak di Jalan-jalan arteri dan Utama, dan disekitar Blok M. Pada periode III di Kelurahan Cipete Utara, di sepanjang Kali Grogol dan Kali Krukut tidak mengalami perubahan wilayah hijau. Pada periode III wilayah hijau keberadaannya cenderung tidak mengalami perubahan karena luasannya semakin sedikit.

Perubahan penggunaan tanah perumahan, komersil, fasilitas umum, kantor pemerintahan, tanah kosong pada periode I, II, III di dominasi oleh perubahan penggunaan tanah perumahan, komersil, tanah kosong menjadi penggunaan tanah komersil, sedangkan perubahan wilayah hijau pada periode I, II dan III didominasi oleh perubahan wilayah hijau menjadi perumahan dan fasilitas umum (lihat peta 03). Perubahan wilayah hijau menjadi perumahan dapat memunculkan wilayah-wilayah komersil di sekitar perumahan tersebut untuk memenuhi kebutuhan masyarakat perumahan dan sekitarnya. Perubahan penggunaan tanah komersil secara besar-besaran tidak sejalan dengan perubahan wilayah hijau, tetapi perubahan penggunaan tanah menjadi komersil dapat menyebabkan daerah disekitarnya menjadi strategis sehingga mempunyai nilai lokasi yang tinggi. Wilayah hijau mempunyai nilai ekonomi yang rendah sehingga dimungkinkan terjadi konversi menjadi penggunaan tanah lain yang mempunyai nilai ekonomi tinggi.



Gambar 6. Grafik Pengurangan Wilayah Hijau dan Perubahan Kerapatan Jalan di Kecamatan Kebayoran Baru Periode I, Periode II dan Periode III.

Kerapatan jalan periode I, II dan III mengalami peningkatan. Peningkatan yang signifikan terjadi pada periode I di Non Kawasan Kebayoran Baru. Pada periode I terjadi perubahan penggunaan tanah menjadi perumahan secara besar – besaran, sehingga terjadi penambahan jalan untuk mendukung pembangunan perumahan tersebut. Penambahan jalan pada periode II dan III di Non Kawasan Kebayoran Baru tidak sebesar pada periode I. Pada periode II dan III ruang terbuka untuk melakukan penambahan jalan sudah tidak memungkinkan sehingga perubahan kerapatan jalan pada periode II dan III semakin menurun (lihat Gambar 6). Pada periode III penambahan jalan lebih dominan terjadi di Kawasan Kebayoran Baru (lihat Peta 02). Penambahan jalan pada periode I di Non Kawasan menyebabkan lokasi tersebut mudah dijangkau, sehingga aksesibilitas lokasi tersebut tinggi. Dengan aksesibilitas yang tinggi maka lokasi tersebut akan menjadi strategis, sehingga akan banyak persaingan untuk mendapatkan tempat tersebut. Wilayah hijau memiliki nilai ekonomis yang rendah, sehingga dapat terkonversi oleh penggunaan tanah lain dengan nilai ekonomis tinggi dan kebutuhan masyarakat yang ada.

Perubahan wilayah hijau pada periode I, II dan II berubah mengikuti rencana peruntukan tanah yang ditetapkan oleh pemerintah. Pada periode I terjadi

perubahan wilayah hijau di Non Kawasan Kebayoran Baru secara besar-besaran, tetapi perubahan wilayah hijau ini masih sesuai dengan rencana peruntukan tanah (lihat Peta 05). Perubahan wilayah hijau di Non Kawasan Kebayoran Baru lebih tinggi dibandingkan di Kawasan Kebayoran Baru, hal ini disebabkan status tanah Kawasan Kebayoran Baru pada awal pembentukannya adalah milik pemerintah seperti dijelaskan pada Bab III. Pada Kawasan Kebayoran Baru perubahan wilayah hijau dan penggunaan tanah lain dapat dikontrol oleh pemerintah. Sedangkan perubahan di Non Kawasan Kebayoran karena status tanahnya milik masyarakat dan pemerintah, tidak sepenuhnya dapat dikontrol oleh pemerintah, tergantung pada mekanisme pasar yang berlaku.

Perubahan wilayah hijau pada periode I, II dan III berubah seiring dengan peraturan dan undang-undang yang mengatur wilayah hijau di daerah tersebut. Pada periode I Kebayoran Baru resmi bergabung dengan DKI Jakarta dan ditetapkan sebagai salah satu Kecamatan di Jakarta Selatan. Sehingga pada periode ini wilayah hijau banyak mengalami perubahan karena kebutuhan penduduk DKI bertambah dan otonomi daerahnya pada periode ini mengikuti otonomi Jakarta dan pada periode ini belum muncul peraturan yang mengatur wilayah hijau secara detail. Pada periode II wilayah hijau sudah mulai diperhatikan oleh pemerintah. Pada periode II muncul peraturan yang mengatur wilayah hijau secara lebih lebih rinci dibandingkan periode I, yaitu Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14/1988 tentang Pengelolaan Wilayah hijau Kota. Pada periode III wilayah hijau cenderung dipertahankan walaupun semakin sedikit. Pada periode ini muncul Perda 6 tahun 1999 tentang rencana tata ruang kota yang menjelaskan wilayah hijau dengan lebih rinci hingga sampai ke rencana wilayah hijau per kecamatan.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN**

Perubahan wilayah hijau di Kecamatan Kebayoran Baru pada periode I, II dan III sebagian besar terjadi di Non Kawasan Kebayoran Baru dan semakin mendekati Kawasan Kebayoran Baru terutama terjadi di jalan arteri dan jalan utama. Luasan wilayah hijau setiap periode semakin berkurang, tetapi pada periode III, wilayah hijau luasannya tetap bertahan.

Pada periode I,II dan III sebagian besar perubahan penggunaan tanah selain wilayah hijau berubah menjadi komersil, juga ada kecenderungan mengarah ke Non Kawasan Kebayoran Baru, sedangkan perubahan wilayah hijau sebagian besar berkurang menjadi perumahan dan terjadi di Non Kawasan Kebayoran Baru.

Kerapatan jalan pada Periode I, II, dan III mengalami peningkatan yang sebagian besar terjadi di Non Kawasan Kebayoran Baru dan cenderung mengarah ke Kawasan Kebayoran Baru.

Rencana peruntukan tanah pada periode I, II dan III yang sesuai dengan perubahan wilayah hijau cenderung mengarah ke Kawasan Kebayoran Baru. Perubahan wilayah hijau yang tidak sesuai dengan rencana peruntukan tanah pada periode I, II dan III semakin berkurang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Basamo ERA, 2008. **Wilayah Pelarian yang Menguntungkan**. www properti.net. 19 November 2008. Pukul 18.00 WIB
- Budihardjo, dkk. 1998. **Kota yang Berkelanjutan**. Ditjen Dikti Depdikbud. Jakarta.
- Departemen Pekerjaan Umum, 2008. **Ruang Terbuka Hijau Memiliki Tiga Fungsi Penting**. www.pu.go.id. 4 Agustus 2007. Pukul 15.00 WIB.
- Departemen Pekerjaan Umum, 2007. **Pedoman Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan**. Jakarta.
- Departemen Pekerjaan Umum, 2007 . **Undang-Undang No.26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang**. www.bakosurtanal.go.id. 20 Desember 2008. Pukul 15.00 WIB
- Departemen Pekerjaan Umum . 2005 . **Ruang Terbuka Hijau Wilayah Perkotaan**. Makalah Lokakarya Pengembangan Sistem RTH Jakarta
- Dinas Pertamanan DKI Jakarta, 2007. **Laporan Akhir Sementara Perencanaan Ruang Terbuka Hijau Kota**. Jakarta
- Dinas Tata Kota DKI Jakarta. 2000. **RTRW DKI Jakarta 2010**. www.jakarta.go.id. 7 Januari 2008. Pukul 14.15 WIB
- Giyarsih, Sri Rum. **Transportasi dan Aksesibilitas Perdesaan**. elisa.ugm.ac.id. 10 juli 2008. Pukul 08.36 WIB.
- Hakim, Rustam dan Hardi Utomo. 2002. **Komponen Perancangan Arsitektur Lansekap**. Bumi Aksara. Jakarta
- Howard, Ebenezer. 1973. **Garden Cities of Tomorrow**. The Massachusetts Institute of Technology. America.
- Koestoer, Raldi Hendro dkk. 2001. **Dimensi Keruangan Kota Teori dan Kasus**. UI Press. Depok
- Mayahadi, 2007. www. Mayahadi.multiply.com. 11 Juli 2008 Pukul 15.00
- Meifany, Erfa. 2006. **Pola Perkembangan Kegiatan Ekonomi di Kawasan Kemang, Jakarta Selatan Tahun 1975-2005**. Skripsi Sarjana Geografi FMIPA UI. Depok
- Munawar, Ahmad. 2005. **Dasar-dasar Teknik Transportasi**. Beta Offiset. Yokyakarta.

- Nirwono, Joga. 2005. **Menteng dan Kebayoran Baru, Nostalgia Kota Taman Tropis**. [www.arsitekturindis.com](http://www.arsitekturindis.com). 4 Februari 2008. Pukul 15.42 WIB
- Prajoko, Esti. 2005. **Pola Wilayah Ruang Terbuka Hijau di Provinsi DKI Jakarta**. Tesis Magister Ilmu Geografi FMIPA UI, Depok
- Sabari. 2005. **Manajemen Kota Perspektif Spasial**. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Surjomihardjo, Abdurrachman. 1977. **Perkembangan Kota Jakarta**. Dinas Museum dan Sejarah Pemerintah DKI Jakarta. Jakarta.
- Tma. 2007. **Ruang Terbuka Hijau Semakin Berkurang, Jakarta Semakin Panas**. [www.gatra.com/artikel.php?id=107179](http://www.gatra.com/artikel.php?id=107179). 7 Januari 2008. Pukul 14.15 WIB
- Widiastuti. 1998. **Tanah-tanah Kosong di Jakarta Barat (Kelurahan Kembangan Selatan dan Meruya Utara Kecamatan Kembangan Jakarta Barat)**. Skripsi Sarjana Geografi FMIPA UI. Depok.
- Widyatmiko, Bani. 2006. **Perubahan Fungsi Bangunan Perumahan Di Kawasan Kebayoran Baru Jakarta Selatan Tahun 1983-2005**. Skripsi Sarjana Geografi FMIPA UI. Depok



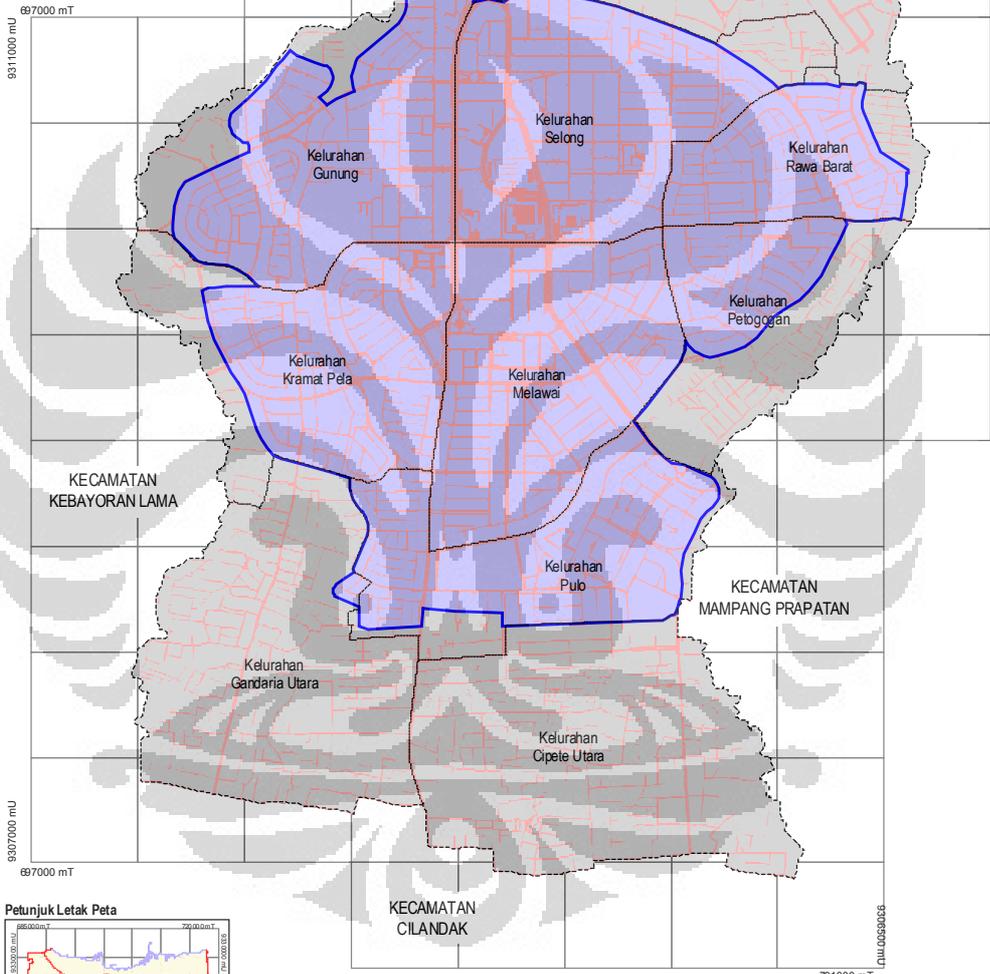
# WILAYAH PENELITIAN KECAMATAN KEBAYORAN BARU KOTAMADYA JAKARTA SELATAN

PETA 01



Sekala 1 : 27.000

0 250 500 750 Meter



**Petunjuk Letak Peta**



**KETERANGAN :**

**Batas Administrasi**

- Batas Kecamatan
- Batas Kelurahan
- Jalan
- Kawasan Kebayoran Baru
- Non Kawasan Kebayoran Baru
- Batas Antara Kawasan Kebayoran Baru dan Non Kawasan Kebayoran Baru

**Tabel Luas Wilayah Menurut Kelurahan**

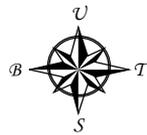
NO	KELURAHAN	Luas ( Ha )	Persentase
1.	Gandaria Utara	1.52	11.8%
2.	Cipete Utara	1.83	14.2%
3.	Pulo	1.27	9.8%
4.	Petogogan	0.86	6.7%
5.	Melawai	1.26	9.8%
6.	Kramat Pela	1.23	9.5%
7.	Gunung	1.32	10.2%
8.	Selong	1.40	10.8%
9.	Rawa Barat	0.69	5.3%
10.	Senayan	1.53	11.9%
<b>JUMLAH</b>		<b>12.91</b>	<b>100.0%</b>

Sumber : 1. Dinas Tata Kota Provinsi DKI Jakarta  
2. Dinas Pertanahan dan Pemetaan Provinsi DKI Jakarta

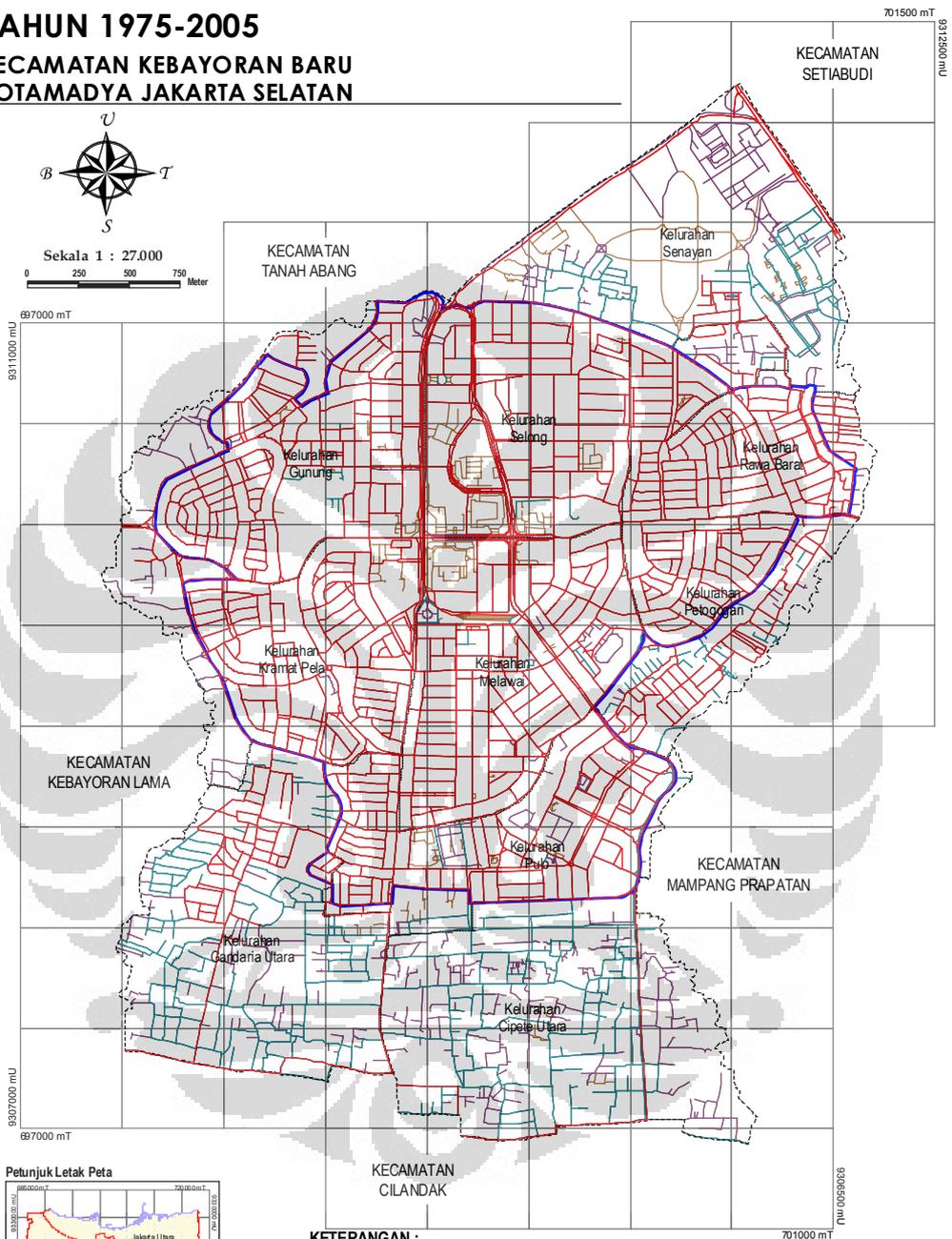
# PERKEMBANGAN JARINGAN JALAN TAHUN 1975-2005

KECAMATAN KEBAYORAN BARU  
KOTAMADYA JAKARTA SELATAN

PETA 02



Sekala 1 : 27.000  
0 250 500 750  
Meter

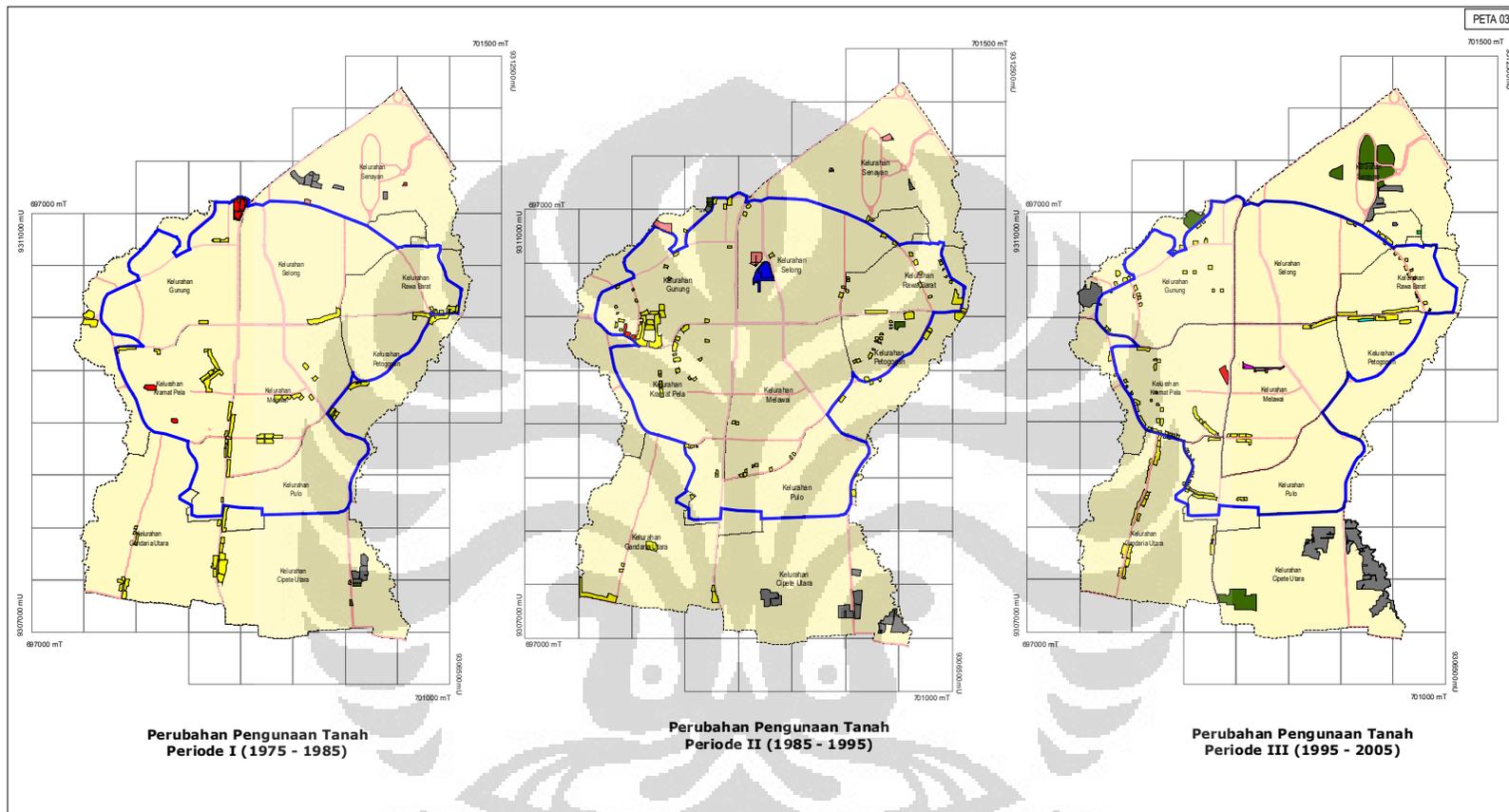


**KETERANGAN :**

- Batas Administrasi**
- Batas Kecamatan
  - Batas Kelurahan
  - Jalan
  - Batas Antara Kawasan Kebayoran Baru dan Non Kawasan Kebayoran Baru

- Pertambahan Jalan**
- Pertambahan Jalan Tahun 1975
  - Pertambahan Jalan Tahun 1985
  - Pertambahan Jalan Tahun 1995
  - Pertambahan Jalan Tahun 2005

Sumber : 1. Dinas Tata Kota Provinsi DKI Jakarta Tahun 1975-2005  
2. Dinas Perencanaan dan Pemetaan Provinsi DKI Jakarta tahun 1975-2005  
3. Dinas Agraria, Subdi ITGT DKI Jakarta tahun 1975-1985



**Perubahan Penggunaan Tanah  
Selain Wilayah Hijau  
Periode I, II dan III  
Kecamatan Kebayoran Baru  
Kotamadya Jakarta Selatan**

**KETERANGAN :**

**Penggunaan Tanah**

	Fasilitas Umum menjadi Kantor Pemerintahan		Tanah Kosong Fasilitas Umum
	Kantor Pemerintahan menjadi Fasilitas Umum		Tanah Kosong menjadi Perumahan
	Kantor Pemerintahan menjadi Komersil		Tanah Kosong menjadi Jalan
	Komersil menjadi Fasilitas Umum		Tanah Kosong menjadi Kantor Pemerintahan
	Fasilitas Umum Komersil		Tanah Kosong menjadi Komersil
	Perumahan menjadi Fasilitas Umum		
	Perumahan menjadi Komersil		
	Perumahan menjadi Kantor Pemerintahan		
	Perumahan menjadi Tanah Kosong		

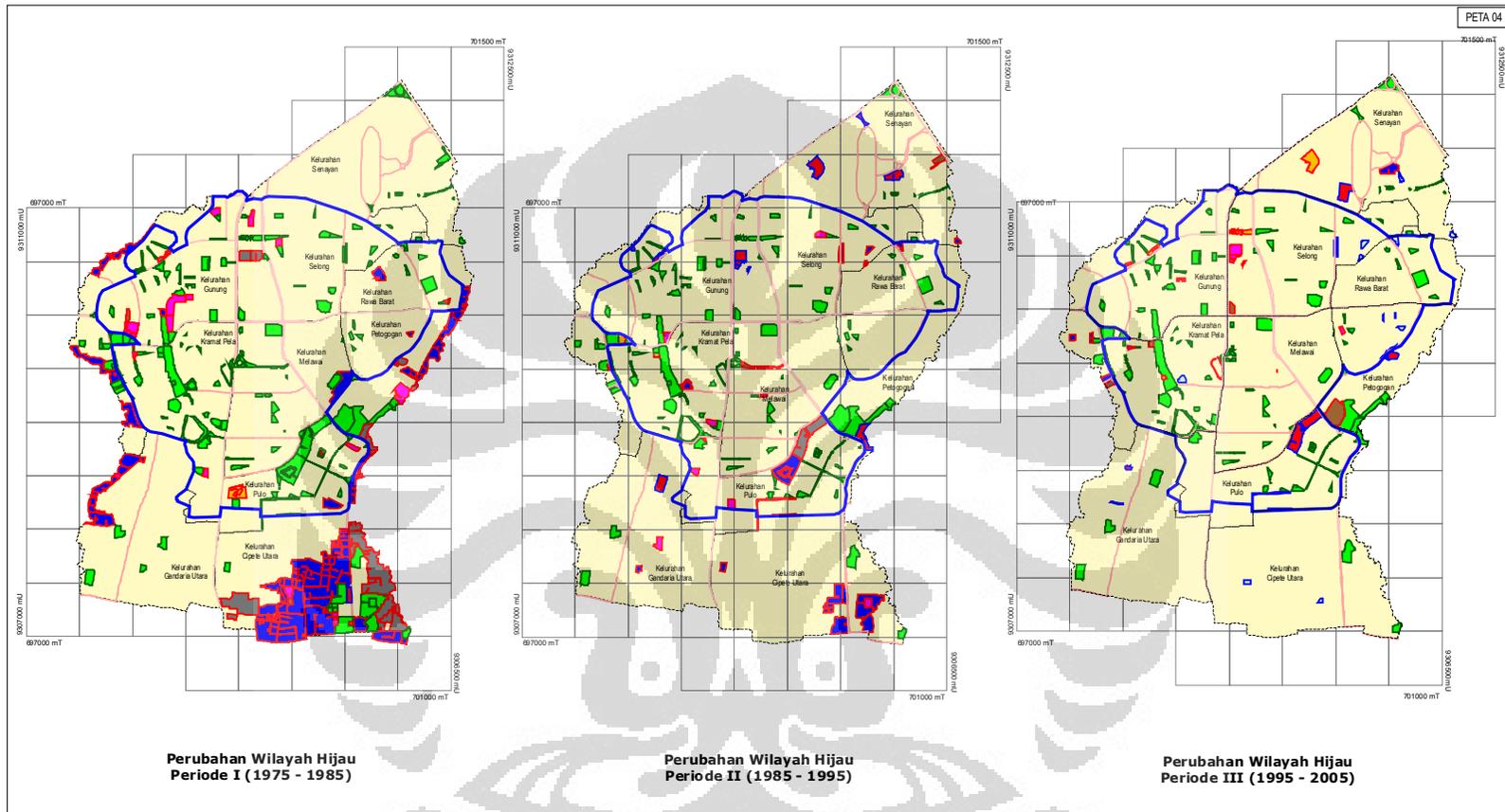
**Batas Administrasi**

	Batas Kecamatan
	Batas Kelurahan
	Jalan Arteri dan Jalan Utama
	Wilayah Penelitian Selain Perubahan Wilayah Hijau dan tidak mengartikan
	Perubahan Penggunaan Tanah
	Batas Antara Kawasan Kebayoran Baru dan Non Kawasan Kebayoran Baru

**Sumber :**

1. Dinas Tata Kota Provinsi DKI Jakarta tahun 1975-2005
2. Dinas Pertanahan dan Pemetaan Provinsi DKI Jakarta tahun 1975-2005
3. Dinas Agraria, Subdit TGT DKI Jakarta tahun 1975-1985

**Petunjuk Letak Peta**



### Perubahan Wilayah Hijau Periode I, II dan III Kecamatan Kebayoran Baru Kotamadya Jakarta Selatan

**KETERANGAN :**

**Batas Administrasi**

- Batas Kecamatan
- Batas Kelurahan
- Jalan Arteri dan Jalan Utama
- Wilayah Penelitian
- Batas Antara Kawasan Kebayoran Baru dan Non Kawasan Kebayoran Baru

**Perubahan Kawasan Hijau**

- Wilayah Hijau menjadi Fasilitas Umum
- Wilayah Hijau menjadi Kantor Pemerintahan
- Wilayah Hijau menjadi Wilayah Hijau
- Wilayah Hijau menjadi Komersil
- Wilayah Hijau menjadi Perumahan
- Wilayah Hijau menjadi Tanah Kosong
- Perumahan menjadi Wilayah Hijau
- Tanah Kosong menjadi Wilayah Hijau

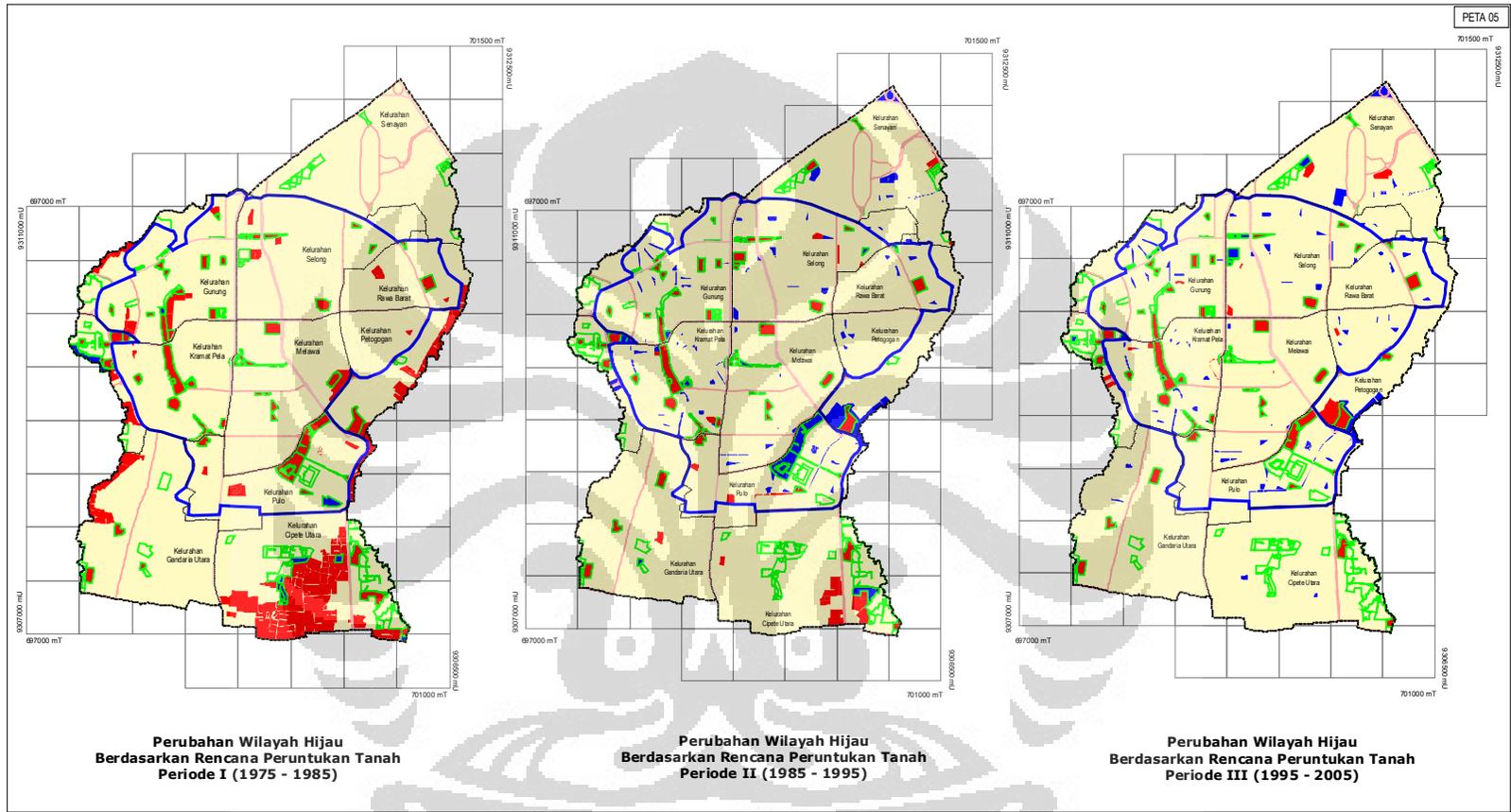
**Status**

- Berkurang
- Tetap
- Bertambah

0 300 600 900 1200  
Meter

**Sumber :**

1. Dinas Tata Kota Provinsi DKI Jakarta Tahun 1975-2005
2. Dinas Pertanahan dan Pemetaan Provinsi DKI Jakarta tahun 1975-2005
3. Dinas Agraria, Subdit TGT DKI Jakarta tahun 1975-1985



**Perubahan Wilayah Hijau Berdasarkan Rencana Peruntukan Tanah Periode I, II dan III Kecamatan Kebayoran Baru Kotamadya Jakarta Selatan**

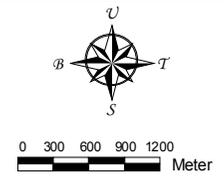


**KETERANGAN :**

- Batas Administrasi**
- Batas Kecamatan
  - Batas Kelurahan
  - Jalan Arteri dan Jalan Utama
  - Wilayah Penelitian
  - Batas Antara Kawasan Kebayoran Baru dan Non Kawasan Kebayoran Baru

- Kesesuaian Perubahan Wilayah Hijau dengan Rencana Peruntukan Tanah**
- Sesuai
  - Tidak Sesuai

- Rencana Peruntukan Tanah**
- Hijau Binaan



**Sumber :**

1. Dinas Tata Kota Provinsi DKI Jakarta Tahun 1975-2005
2. Dinas Pertanahan dan Pemetaan Provinsi DKI Jakarta tahun 1975-2005
3. Dinas Agraria, Subdit TGT DKI Jakarta tahun 1975-1985