

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan kawasan industri sebagai jawaban dari pesatnya perkembangan industrialisasi semakin meningkat sejak diterbitkannya Keppres 53/89, ijin pendirian perusahaan diberikan untuk 20 kawasan industri baru dengan luas 15.400 hektar. Untuk tahap pertama ini disiapkan enam kawasan industri, di sekitar Jakarta dan Surabaya (Sastrowardoyo, Editor, Edisi Bulan September 1990). Begitu pesatnya permintaan lahan untuk kawasan industri dengan segala konsekuensi negatifnya, seperti harga atau pertentangan dalam pemilikan/penggunaan tanah, sehingga pada bulan februari 1990 untuk daerah Jabodetabek, pemerintah terpaksa menghentikan pemberian ijin baru. Hal ini diakibatkan karena berdasarkan tata ruang, lahan yang diperuntukkan bagi kawasan industri sudah habis teralokasikan. Apabila permintaan perijinan diberikan terus maka dikhawatirkan akan masuk ke daerah-daerah yang sebenarnya diperuntukkan bagi pertanian dan permukiman (Arywibowo, 1990).

Sedangkan faktor-faktor yang mendorong pelaku usaha untuk mengubah fungsi, intensitas, dan teknis bangunannya adalah karena (1) besarnya modal untuk membangun sarana dan prasarana yang dibutuhkan oleh suatu kegiatan komersial modern, (2) strategi pemasaran untuk memuaskan kebutuhan dan keinginan pada konsumen dalam rangka meningkatkan keuntungan, (3) hubungan pelaku usaha dengan pemilik lain dan dengan pemerintah kota tentunya (Christin, 2005). Proses alih fungsi lahan hunian menjadi kawasan industri dan pergudangan mencakup dimensi permasalahan yang amat luas. Kajian tentang perubahan ini dilakukan baik pada tingkat makro (secara spatial pada skala wilayah) maupun pada tingkat mikro (secara sosial ekonomi pada skala rumah tangga). Kajian fenomena perubahan penggunaan lahan hunian menjadi industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Kelurahan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat ini lebih difokuskan pada ruang lingkup makronya.

Kepentingan pasar dan dunia usaha kini menjadi salah satu penentu tata guna lahan di Kota Jakarta, khususnya Kelurahan Kamal dan Kelurahan Tegal Alur Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, sehingga dengan hal tersebut, Pemerintah Kota mempertimbangkan perubahan lahan di Kelurahan Kamal dan Kelurahan Tegal Alur Kecamatan Kalideres menjadi fungsi mix-use dengan tetap mempertahankan karakter kawasan hunian. Sehingga baik Pemerintah Kota Jakarta Barat maupun sejumlah pengusaha dan warga pemilik tanah di Kawasan Kelurahan Kamal dan Kelurahan Tegal Alur, Kecamatan Kalideres mengharapkan adanya perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Jakarta Barat untuk peruntukan kawasan Kelurahan Kamal dan Kelurahan Tegal Alur Kecamatan Kalideres agar menjadi kawasan perindustrian dan pergudangan. Penataan ruang yang efektif tentunya dapat mengarahkan dan mengendalikan kekuatan pasar, merubah fungsi kawasan Kelurahan Kamal dan Kelurahan Tegal Alur Kecamatan Kalideres dari hunian menjadi komersial murni, berarti harus mempertimbangkan terjadinya fase gentrifikasi berikutnya, yaitu menghilangnya fungsi hunian sama sekali dan digantikan oleh fungsi komersial.

Perkembangan perkotaan dan proses perkembangan ekonomi di wilayah Kecamatan Kalideres membawa perubahan struktur ekonomi. Hal tersebut tentu saja akan berpengaruh pada kondisi sosial ekonomi penduduk di wilayah tersebut. Dari sebuah hunian menjadi daerah industri dan pergudangan. Selain itu hal ini juga berpengaruh pada kondisi fisik lingkungan di wilayah tersebut, karena banyak ruang-ruang publik yang akan hilang dan berganti dengan daerah yang komersial nilainya. Kondisi ini akan mengkhawatirkan jika tidak dilakukan penelitian sejauh mana perubahan itu telah mencakup berbagai aspek dalam lingkungan Kecamatan Kalideres dan faktor-faktor apa yang menjadi dasar perubahan penggunaan lahan tersebut.

Terjadinya perubahan penggunaan lahan sebesar 39% untuk Kelurahan Kamal dan 68% untuk Kelurahan Tegal Alur sejak tahun 2000 hingga tahun 2007, yaitu semula sebagai lahan hunian penduduk, dan selanjutnya sejalan dengan perkembangan perekonomian dan aktivitas bisnis

di lingkungan sekitarnya, peruntukan lahan hunian telah berubah menjadi lahan kegiatan industri dan pergudangan, maka atas dasar hal tersebut penelitian ini akan melakukan kajian atas faktor penyebab terjadinya perubahan penggunaan lahan tersebut. Beberapa faktor yang dimungkinkan berpengaruh diantaranya adalah (1) faktor harga lahan dan bangunan, yaitu nilai atau harga properti industri dan pergudangan lebih bernilai tinggi dibandingkan properti hunian; (2) faktor aksesibilitas, yaitu kemudahan atau aksesibilitas kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat untuk kegiatan perindustrian; dan (3) faktor *neighbourhood*, kegiatan yang saling mendukung pada kawasan atau daerah sekitarnya kepada kegiatan perindustrian dan pergudangan. Ketiga faktor tersebut merupakan tiga variabel penelitian yang akan diuji tingkat signifikansinya kepada perubahan penggunaan lahan di kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat. Kajian atas ketiga faktor tersebut akan dikaji melalui pendekatan perencanaan tata kota dan manajemen aset untuk melihat tingkat signifikansinya dalam perubahan penggunaan lahan.

1.2 Rumusan Permasalahan

Fenomena perubahan penggunaan lahan merupakan sesuatu yang biasa terjadi dalam proses pembangunan di suatu wilayah. Maraknya perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat menunjukkan terjadinya pelanggaran terhadap ketentuan/peraturan yang dikeluarkan oleh Pemda DKI Jakarta, yaitu tidak sesuainya kondisi eksisting dengan Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah (RRTRW) Kecamatan Kalideres yang telah ditetapkan (Perda 6/1999). Kondisi yang terjadi seakan-akan juga menunjukkan ketidak konsistenan Pemda DKI Jakarta dalam menata suatu wilayah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditentukan.

Berdasarkan permasalahan di atas, dapat ditarik 3 (tiga) pertanyaan penelitian, yaitu:

1. Apakah faktor harga lahan/bangunan (*Property price*) yang menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan

perdagangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat?

2. Apakah faktor aksesibilitas (*accessibility*) yang menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan perdagangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur, Kecamatan Kalideres Jakarta Barat?
3. Apakah faktor kegiatan di kawasan yang berdekatan (*neighbourhood*) dengan kelurahan Kamal dan Tegal Alur, Kecamatan Kalideres Jakarta Barat menjadi pemicu terjadinya perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan perdagangan?
4. Apakah ketiga variabel penelitian yaitu harga lahan/bangunan (*Property price*), aksesibilitas (*accessibility*) dan kegiatan di kawasan yang berdekatan (*neighbourhood*) yang menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan perdagangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur, Kecamatan Kalideres Jakarta Barat ?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari studi ini adalah membahas faktor harga lahan/bangunan, faktor aksesibilitas, faktor kegiatan di kawasan yang berdekatan (*neighbourhood*) sebagai faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan hunian menjadi industri dan perdagangan di wilayah Kelurahan Kamal dan Kelurahan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat. Sedangkan sasaran yang ingin dicapai dalam studi ini adalah:

1. Mengkaji fenomena perubahan guna lahan dari peruntukan untuk hunian menjadi industri dan perdagangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat terkait dengan teori manajemen asset dan perkotaan.
2. Mengidentifikasi faktor-faktor yang paling signifikan yang menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan perdagangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat, meliputi faktor harga lahan dan bangunan (*property price*), faktor aksesibilitas (*accessibility*), faktor kegiatan di kawasan yang berdekatan (*neighbourhood*).

1.4. Ruang Lingkup Penelitian

1.4.1. Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi pada studi “Kajian Perubahan Penggunaan Lahan dari Hunian menjadi Industri dan Pergudangan di wilayah Kelurahan Kamal dan Tegal Alur. Kecamatan Kalideres Jakarta Barat” ini pada dasarnya ditujukan untuk mengkaji faktor-faktor yang paling signifikan yang mempengaruhi alih fungsi lahan hunian menjadi industri dan pergudangan.

Selain itu juga dapat diketahui apakah perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi menjadi industri dan pergudangan tersebut dapat membentuk pola pemanfaatan kawasan industri dan pergudangan yang didukung oleh fasilitas penunjang lainnya yang dapat memperbaiki nilai asset kawasan sehingga dapat mempromosikan dan sekaligus mengundang para investor, meregenerasi kawasan industri secara terarah dan komprehensif, meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Dengan demikian kajian dalam studi ini dibatasi hanya pada analisis 3 (tiga faktor) yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di wilayah Kelurahan Kamal dan Tegal Alur. Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, yaitu:

1. Analisis faktor harga lahan/bangunan (*property price*),
2. Analisis faktor aksesibilitas (*accessibility*),
3. Analisis faktor kegiatan di kawasan yang berdekatan (*neighbourhood*)

1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah

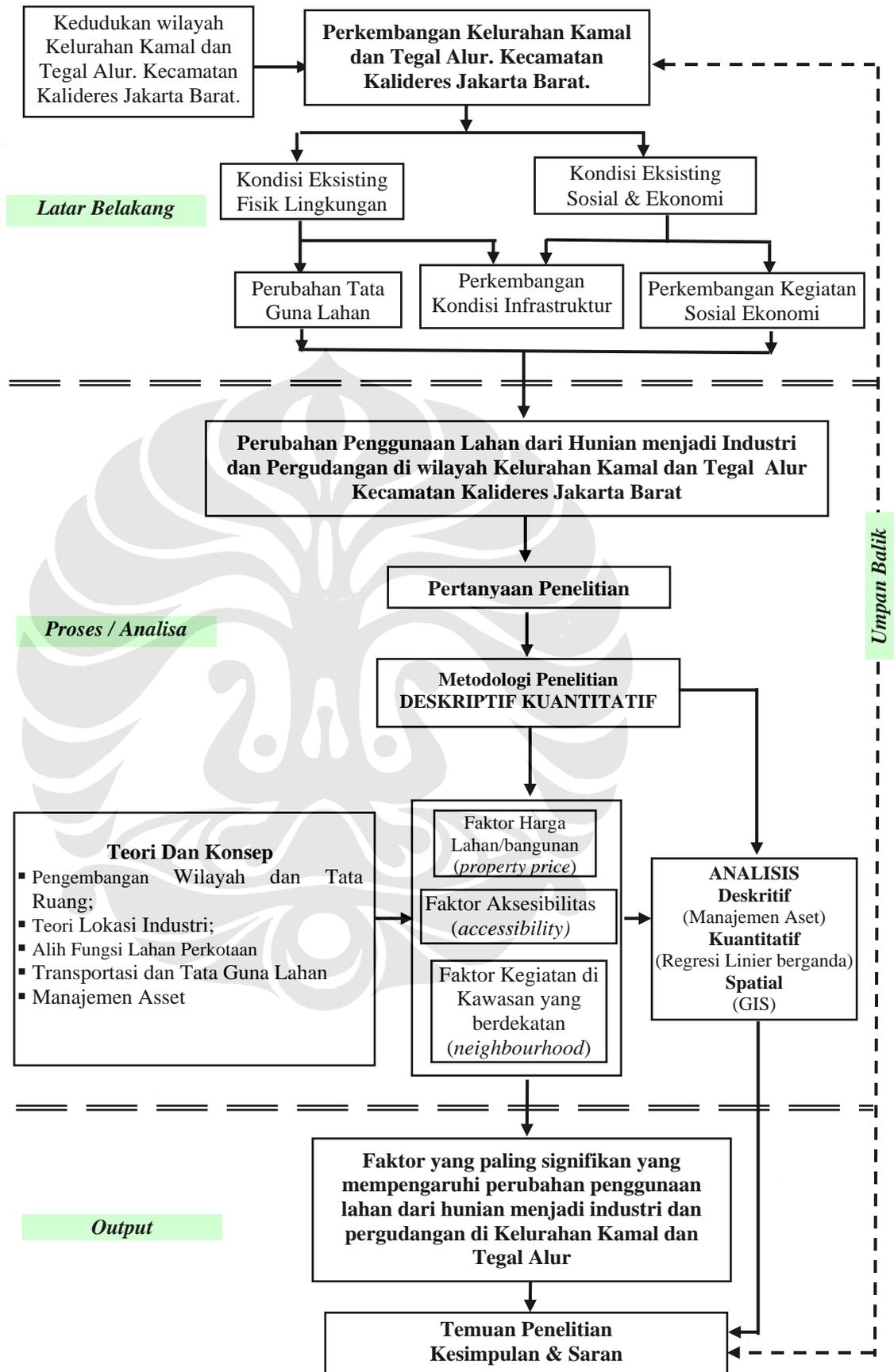
Wilayah studi yang dipilih adalah wilayah Kelurahan Kamal dan Tegal Alur. Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat. Alasan dari pemilihan wilayah tersebut adalah Pengalokasian kawasan industri dan pergudangan di Kotamadya Jakarta Barat seluas ± 586 Ha, yang tersebar di Kecamatan Kalideres seluas ± 309 Ha dan Kecamatan Cengkareng seluas ± 277 Ha.

Dengan penekanan prioritas pada lokasi-lokasi yang pertumbuhannya sangat sulit terkendali yaitu Kelurahan Kamal sekitar $\pm 490,27$ Ha dan Tegal Alur seluas $\pm 496,69$ Ha.

1.5 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran studi ini diawali dengan fenomena perkembangan Kota Jakarta, dimana perkembangan daerah industri banyak berkembang di Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat. Fenomena ini muncul dan berkembang cukup menonjol di wilayah Kelurahan Kamal dan Tegal Alur. Kecamatan Kalideres Jakarta Barat. Perubahan penggunaan lahan ini ditandai dengan meningkatnya harga lahan, meningkatnya aksesibilitas kawasan, dan perkembangan kegiatan lingkungan sekitar (yang ditunjukkan dengan peningkatan kondisi sosial ekonomi). Dari perubahan diatas dilakukan analisis terhadap 3 (tiga) faktor yang paling berpengaruh, yaitu analisis faktor harga lahan/ bangunan (*property price*), analisis faktor aksesibilitas (*accessibility*), analisis faktor kegiatan di kawasan yang berdekatan (*neighbourhood*).

Selain itu juga proses analisis perubahan penggunaan lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan dikaitkan juga dengan kebijakan pengembangan wilayah kecamatan Kalideres, Jakarta Barat dan ditinjau dari teori dan konsep pengembangan wilayah. Dari proses analisis tersebut akan muncul faktor yang paling signifikan diantara tiga faktor yang mempengaruhi perubahan guna lahan dari hunian menjadi industri dan pergudangan di wilayah Kelurahan Kamal dan Tegal Alur. Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat. Untuk lebih jelasnya kerangka pemikiran studi ini dapat dilihat pada Gambar 1.1 di bawah ini. Pada bagan diperlihatkan bahwa penelitian ini lebih memfokuskan pada tiga aspek utama yang dimungkinkan memiliki pengaruh secara signifikan kepada perubahan penggunaan lahan di industri dan pergudangan di Kelurahan Kamal dan Tegal Alur Kecamatan Kalideres Jakarta Barat, yaitu aspek faktor harga lahan/ bangunan (*property price*), analisis faktor aksesibilitas (*accessibility*), analisis faktor kegiatan di kawasan yang berdekatan (*neighbourhood*).



Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran Studi

1.6. Sistematika Pembahasan

Untuk mencapai tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan, serta dengan mempertimbangkan alur pemikiran penelitian, maka sistematika pembahasan dalam penulisan penelitian ini disusun sebagai berikut:

- Bab.1. Pendahuluan**, menguraikan latar belakang studi, perumusan masalah, tujuan studi, ruang lingkup studi yang meliputi wilayah studi, materi studi, serta sistematika pembahasan.
- Bab.2. Gambaran Umum Wilayah Penelitian**, menjelaskan permasalahan pokok, potensi wilayah yang diharapkan dapat memberikan alasan penting mengenai perubahan penggunaan lahan yang terjadi wilayah Kecamatan Kalideres (Kelurahan Kamal dan Kelurahan Tegal Alur).
- Bab.3. Tinjauan Pustaka**, menguraikan teori-teori tentang perubahan penggunaan lahan dan relevansinya dengan kegiatan studi.
- Bab.4. Metodologi Penelitian**, menguraikan pendekatan penelitian, prosedur penelitian, variabel penelitian, teknik sampling, teknik analisis, dan jadwal penelitian.
- Bab.5. Analisis Dan Pembahasan Hasil Penelitian**, pada bagian ini akan disampaikan analisis dan pembahasan hasil penelitian atas variabel-variabel penelitian
- Bab.6. Kesimpulan dan Saran**, pada bagian ini akan disampaikan kesimpulan akhir penelitian sekaligus saran yang disampaikan atas penelitian ini.