

BAB V

KESIMPULAN

Proses perubahan fungsi hunian menjadi *shopping street* di jalan Tebet Utara Dalam mempengaruhi kualitas ruang kota yang ada. Kawasan Tebet merupakan kawasan hunian yang dirancang dengan lokasi dan akses yang strategis serta sarana penunjang yang lengkap. Begitu juga lingkungan hunian Tebet Utara Dalam. Selain dipengaruhi oleh keberadaan jalan Casablanca, lingkungan ini juga dipengaruhi oleh adanya kegiatan-kegiatan yang berlangsung disekitarnya; khususnya sekolah dan perkantoran. Dengan adanya kegiatan tersebut, fungsi hunian berubah menjadi fungsi non-hunian. Keberagaman dan peningkatan intensitas kegiatan yang berlangsung mempengaruhi kondisi fisik dan pembentukan ruang kotanya.

Perubahan kondisi fisik terjadi pada tata bangunan, elemen ruang kota dan kualitas lingkungan. Berdasarkan analisis pada kondisi fisik, terungkap bahwa kegiatan yang berlangsung mempengaruhi bentuk perubahan elemen-elemen yang ada. Mengingat kegiatan yang berlangsung sangat beragam, maka perubahan pada elemen fisik akan membentuk pengelompokan berdasarkan fungsi bangunan yang ada.

Dalam hal perkembangan tata bangunan di jalan Tebet Utara Dalam, setiap fungsi akan memicu perubahan yang berbeda. Tempat-tempat kegiatan makan dan bersosialisasi, membutuhkan ruang dengan suasana nyaman dan lebih terbuka; sehingga bangunan dengan fungsi tempat makan seringkali berubah dengan cara memperluas area kegiatan komersial (tempat makan) hingga mencapai area hampir keseluruhan area *setback*, bahkan meluas hingga ke tepi jalan. Pada kegiatan bekerja (kantor), dibutuhkan ruang yang cukup besar dan kebutuhan ruang parkir yang memadai; sehingga bangunan dengan fungsi kantor cenderung menjadi bentuk rumah kantor atau rumah toko dengan penggunaan area *setback* sebagai area parkir. Sedangkan tempat-tempat kegiatan berbelanja (butik/toko/*distribution outlet*), membutuhkan tampilan bangunan yang menarik perhatian pengunjung, selain kebutuhan ruang parkir yang cukup; sehingga seringkali fungsi ini tidak merubah bentuk bangunannya melainkan hanya merubah tampilannya.

Dari analisis keseluruhan bangunan yang ada di jalan Tebet Utara Dalam, terjadi beberapa pemecahan kavling yang mendorong perubahan besaran bangunan. Kavling yang memiliki lebar lebih dari 20 meter; cenderung membagi atau menyewakan kavlingnya menjadi lebih dari satu unit. Akibatnya pada saat bangunan menjadi fungsi non-hunian, karena terpecah menjadi beberapa unit, lebar muka bangunan cenderung menjadi lebih ramping. Proses ini

berdampak terhadap tampilan *grain* bangunan secara keseluruhan yang mempengaruhi *townscape* sepanjang jalan Tebet Utara Dalam.

Perubahan fungsi jalan hunian menjadi jalan umum membuat intensitas yang ada di jalan Tebet Utara Dalam meningkat. Intensitas jalan juga dipengaruhi oleh kegiatan pendukung seperti keberadaan pedagang kaki lima, peningkatan kebutuhan *off-site parking*, dan peningkatan pengguna jalur pedestrian.

Perubahan juga terjadi pada elemen *streetscape* yang mempengaruhi pembentukan ruang kota di jalan Tebet Utara Dalam. Dengan adanya peningkatan kegiatan; banyak terjadi perluasan area kegiatan hingga ke tepi jalan. Dengan meluasnya area kegiatan, jarak antar bangunan pada penampang jalan (perbandingan tinggi muka bangunan dan lebar jalan) membentuk ruang kota yang memberi suasana nyaman untuk dilalui; terutama oleh pejalan kaki. Kenyamanan juga dipengaruhi oleh lebar jalan yang tidak terlalu besar; sehingga kecepatan kendaraan yang melintas tidak terlalu tinggi dan pengguna jalan akan bebas bergerak di jalur tersebut.

Hubungan yang terjadi akibat adanya perubahan fungsi dan kegiatan; menjadikan jalan Tebet Utara Dalam hidup selama 24 jam; dan membentuk ruang kota yang memberikan *sense of place*. Hal ini mendorong pengunjung untuk selalu ingin datang kembali karena merasa nyaman berada di tempat tersebut. Namun tanpa kesiapan perangkat kendali kota; perubahan yang berlangsung tanpa kontrol akan menimbulkan ketidakseimbangan daya dukung lahan seperti kebutuhan ruang parkir, intensitas pemanfaatan lahan, dan pergerakan transportasi umum, yang pada akhirnya memunculkan permasalahan di jalan Tebet Utara Dalam.

Dari hasil kajian tentang perubahan fungsi hunian dan pengaruhnya terhadap kualitas ruang kota, terungkap bahwa perkembangan kota tidak selalu membawa dampak negatif. Temuan tesis ini berbeda dengan pernyataan Pemda DKI yang tertuang dalam Rencana Tata Ruang Kota 2010, bahwa adanya perubahan fungsi hunian akibat pertumbuhan infrastruktur kota merupakan permasalahan dasar yang perlu mendapat penanganan segera. Pemda DKI ingin mengembalikan kawasan yang telah berubah tersebut menjadi kawasan seperti semula yaitu sebagai kawasan hunian (Kompas, 2009). Menurut saya, menguatnya karakter ruang kota dan terciptanya *sence of place* juga perlu menjadi pertimbangan Pemda DKI untuk menata kawasan jalan Tebet Utara Dalam yang kini telah berubah menjadi *shopping street*.

Saran dan studi lanjutan

Penelitian yang dilakukan pada tesis ini hanya dilakukan di lingkungan Tebet dengan kajian hanya terbatas pada aspek-aspek akses dan lokasi, tata bangunan, elemen ruang kota dan kualitas lingkungan kawasan kota. Oleh karena itu, variasi prinsip dasar panduan rancang kota yang dapat disusun dari temuan ini akan sangat terbatas. Mengingat dalam lingkup studi perancangan kota, aspek yang perlu dipertimbangkan sangat beragam, masih terbuka berbagai kemungkinan untuk mengkaji fenomena ini dari berbagai sudut pandang yang lain.

Sedangkan studi lanjutan yang dapat dilakukan adalah studi mengenai pengelolaan, penerapan prinsip penanganan konflik dari permasalahan antara fungsi hunian dan non-hunian di jalan Tebet Utara Dalam, serta kajian terhadap studi kasus di kawasan lain yang memiliki karakteristik sejenis.

