

## BAB I PENDAHULUAN

### 1. 1. Latar Belakang

Benua Asia merupakan wilayah dengan pertumbuhan ekonomi dan perkembangan wilayah urban tercepat di dunia. Ketika setengah dari penduduk bumi saat ini tinggal di area urban, sekitar 22 kota di dunia, sebagian besar di Asia, sudah berstatus menjadi ‘megalopolis’, dengan penduduk rata-rata 8 juta jiwa (Kamil, 2008).

Dinamika urbanisasi di Indonesia menunjukkan kecenderungan keberlanjutan yang sama dengan bagian lain di dunia. Pada saat ini dan dalam kurun waktu dua dekade mendatang, rata-rata pertumbuhan penduduk urban berada dalam kisaran antara 3,0-3,5% per tahun atau 2-2,5 kali lebih cepat daripada pertumbuhan penduduk rata-rata nasional (Setiadi, 2006). Hal ini sesuai dengan pernyataan G. Hardoy seperti dikutip Kirby, bahwa urbanisasi merupakan respon logik dari pola dan peluang ekonomi di pusat kota yang terjadi di seluruh dunia (Kirby, 1995).

Walaupun urbanisasi sering menimbulkan masalah, peningkatan jumlah penduduk merupakan salah satu pemicu tumbuhnya peluang-peluang ekonomi yang pada gilirannya akan memicu pergerakan masyarakat urban di pusat kota-kota besar seperti Jakarta. Chapin dan Edward melihat bahwa terdapat hubungan yang erat antara pergerakan masyarakat kota, infrastruktur, dan tren ekonomi kota terhadap perubahan struktur atau morfologi ruang kota, baik yang terkait dengan aspek tata guna lahan maupun elemen fisik urban (Chapin, 1985). Salah satu contohnya adalah kecenderungan penggunaan lahan hunian untuk fungsi komersial.

Pertumbuhan ekonomi perkotaan bagi perkembangan tren kota, terlihat dari munculnya fungsi komersial dimana ada peluang bisnis. Tren tersebut juga mendukung percepatan tumbuh kembang peralihan fungsi dan perubahan fisik untuk menjawab perubahan kebutuhan baru para warganya seperti kebutuhan tempat sosialisasi.

Di Indonesia, khususnya di kota Jakarta, setiap area hunian di pusat kota dirancang berdasarkan aksesibilitas dan lokasi yang strategis. Kawasan hunian juga diharuskan memiliki sarana penunjang. Tetapi dengan adanya pertumbuhan kota dan perkembangan kegiatan masyarakat kota, keberadaan sarana penunjang pada kawasan hunian seringkali mengalami perubahan. Perubahan yang paling sering terjadi yaitu perubahan fungsi bangunan hunian menjadi komersial, khususnya tempat bersosialisasi

seperti *cafe*, restoran, *lounge*, butik pakaian, salon kecantikan dan *distribution outlet*. Perubahan biasanya terjadi bukan hanya pada beberapa bangunan, tetapi meluas hampir pada keseluruhan penggal jalan. Dengan berubahnya fungsi, keragaman kegiatan juga akan meningkat sehingga memicu perubahan kapasitas, volume dan intensitas penggunaan ruang kota.

Dalam pranata tata ruang kota, kegiatan komersial umumnya terkonsentrasi di titik-titik yang menjadi pusat kegiatan atau di sepanjang jalur akses utama. Dalam tata guna lahan dalam peta masterplan yang berlaku di Indonesia, kawasan ini ditandai dengan warna merah. Sedangkan kawasan hunian ditunjukkan dengan warna kuning. Namun dalam pengamatan terhadap peta pertumbuhan kota Jakarta, ada kecenderungan bahwa dalam kurun waktu satu dekade ini, banyak area hunian di lokasi strategis yang tumbuh dan berkembang menjadi area komersial. Yang unik, kegiatan komersial yang ditawarkan umumnya dalam bentuk tempat sosialisasi dan aktualisasi gaya hidup masyarakat urban yang ditandai oleh kehadiran *cafe*, restoran, *Lounge*, *Coffee Club*, butik dan sebagainya.

Perubahan fungsi bangunan banyak terjadi di Jakarta Selatan, seperti Kemang, Tebet, Kebayoran Baru dan Pondok Indah. Pada masing-masing kawasan, perkembangan keragaman fungsi dan kegiatan terlihat berbeda. Perubahan kawasan hunian Kemang dan Kebayoran Baru menjadi deretan *cafe*, restoran dan toko-toko kecil dipicu oleh adanya perkembangan gaya hidup masyarakat setempat. Berbeda dengan kawasan Kemang dan Kebayoran Baru, kawasan hunian di Pondok Indah berubah fungsi menjadi bangunan dengan fungsi campuran yang membentuk kelompok fungsi, seperti kompleks rumah toko, dan rumah kantor (Kompas, 2009). Begitu juga dengan kawasan Tebet. Dengan pemicu yang beragam, perubahan fungsi yang terjadi di masing-masing jalan utama kawasan Tebet akan berbeda-beda.

Keberadaan tempat sosialisasi yang berkembang di kota Jakarta sangat beragam, dan beberapa telah mendapat perhatian dari pemerintah kota. Kawasan Kemang adalah salah satu contoh kawasan di Jakarta yang mengalami proses ini. Dari sebuah kawasan perumahan di pinggiran kota, kini Kemang sangat dikenal sebagai kawasan yang menawarkan berbagai bentuk fasilitas gaya hidup di wilayah Selatan Jakarta.

Perubahan fungsi bangunan hunian menjadi non-hunian terutama kawasan komersial mampu menghidupkan kota. Perubahan fungsi kawasan mampu menghidupkan

kota dan menjanjikan peningkatan ekonomi, namun di sisi lain, peningkatan fungsi komersial di kawasan hunian akan memicu perubahan kapasitas, volume dan intensitas penggunaan ruang kota yang pada gilirannya sering menimbulkan berbagai persoalan kota.

## 1. 2. **Permasalahan dan Pertanyaan Penelitian**

Pada hakekatnya, walaupun saling menunjang dan saling membutuhkan, fungsi hunian dan komersial merupakan dua fungsi yang sifatnya berbeda. Area hunian membutuhkan kenyamanan dan privasi yang tinggi, sedangkan fungsi komersial membutuhkan aksesibilitas tinggi dan sifatnya sangat terbuka (*public*). Dengan kondisi tersebut, maka meningkatnya fungsi komersial pada area hunian tentu akan menimbulkan konflik ruang dan mengganggu kenyamanan area hunian.

Perubahan fungsi hunian menjadi *shopping street*, seperti *cafe*, *resto*, *coffee club*, *lounge*, tanpa diimbangi oleh kapasitas dan daya dukung lingkungan akan menimbulkan masalah dan dapat mengakibatkan penurunan kualitas ruang kota.

**Dengan mengambil studi kasus Tebet Utara Dalam, di lingkungan hunian Tebet, maka pertanyaan yang saya ajukan dalam tesis ini adalah bagaimana perubahan kawasan hunian menjadi kawasan non-hunian terkait dengan perkembangan kawasan kota, serta bagaimana hubungannya terhadap kualitas ruang kota.**

## 1. 3. **Tujuan Penelitian**

Penelitian ini dilakukan untuk memahami perubahan ruang kota yang terjadi sebagai akibat perubahan fungsi hunian menjadi non-hunian.

Untuk mewujudkan tujuan tersebut maka sasaran yang harus dicapai antara lain :

1. Menelaah aspek-aspek perkembangan ruang kota yang memicu perubahan di lingkungan hunian.
2. Menelaah perubahan ruang kota kawasan hunian menjadi non-hunian.
3. Mengidentifikasi perubahan tata bangunan dan kualitas lingkungan sebagai akibat perubahan fungsi hunian menjadi non-hunian.

#### 1. 4. **Batasan Penelitian**

Batasan kajian dalam penelitian ini, adalah :

- Pembahasan permasalahan hanya dibatasi pada lingkungan pemukiman Tebet, Jakarta Selatan.
- Lingkup pembahasan adalah aspek-aspek ruang kota yang dibatasi oleh elemen fisik dan kegiatan yang berlangsung dalam ruang kota di area studi kasus (jalan Tebet Utara Dalam)
- Pembahasan aspek perencanaan (*planning*) hanya terbatas pada konteks kawasan yang terkait langsung dengan studi kasus yaitu kawasan sekitar kecamatan Tebet.

#### 1. 5. **Metode Penelitian**

Metode penelitian dilakukan melalui penjabaran data pengamatan terhadap studi kasus. Data primer sebagai landasan bukti dalam analisis diperoleh melalui pengamatan secara terfokus.

Pengumpulan data dilakukan dengan langkah-langkah :

1. Studi perkembangan kawasan melalui peta dengan *sequence* yang berbeda.
2. Observasi langsung di kawasan studi kasus.
3. Pengumpulan data mengenai perubahan fisik dan kegiatan melalui pengamatan langsung dan wawancara.

#### 1. 6. **Urutan Penulisan**

Pembahasan dilakukan dengan sistematika sebagai berikut:

##### Bab I. PENDAHULUAN

Berisi tentang uraian latar belakang penelitian, penjabaran permasalahan, identifikasi masalah, pertanyaan penelitian, tujuan dan manfaat penelitian, batasan penelitian, metode penelitian serta urutan penulisan.

##### Bab II. KERANGKA TEORI

Berisi teori-teori yang berkaitan dengan penelitian, antara lain penjabaran mengenai perkembangan kota, keragaman kegiatan dalam kota, perkembangan fisik dan guna lahan dalam kota, intervensi aktifitas komersial yang terjadi, kegiatan area hunian, kegiatan area komersial dan ruang kota.

### Bab III. METODE PENELITIAN

Berisi uraian tentang metode yang digunakan untuk menjawab pertanyaan tesis.

### Bab IV. ANALISIS MORFOLOGI LINGKUNGAN HUNIAN TEBET

Berisi pemaparan dan penjabaran perkembangan skala makro kawasan Tebet, pengaruh perkembangan makro terhadap jalan Tebet Utara Dalam, perubahan fungsi dan kegiatan di jalan Tebet Utara Dalam, Perubahan tata bangunan jalan Tebet Utara Dalam, perubahan kualitas lingkungan jalan Tebet Utara Dalam dan kesimpulan studi kasus Tebet Utara Dalam terhadap kualitas ruang kota.

### Bab V. KESIMPULAN DAN SARAN

Berisi hasil akhir temuan-temuan dari analisis jawaban pertanyaan penelitian serta saran.

