

**STUDI PROSES PERUBAHAN PEMANFAATAN GUNA LAHAN DI JALAN
UTAMA KAWASAN PERMUKIMAN (STUDI KASUS: PADA JALAN LINGKAR
UTAMA, KAWASAN KEBAYORAN BARU, JAKARTA SELATAN)**

Oleh : Heru Supriyadi

Pertumbuhan kota-kota akan diikuti dengan tekanan-tekanan (urban development pressures) yang antara lain berupa: makin kritisnya cadangan air tanah dan air permukaan; meningkatnya inefisiensi dalam pelayanan prasarana dan sarana perkotaan karena wilayah perkotaan yang makin melebar ke segala arah; serta berkurangnya tingkat produktivitas masyarakat perkotaan yang diakibatkan oleh makin besarnya tenaga dan waktu yang terbuang untuk mencapai pusat-pusat kegiatan (Antariksa : 2007). Indikasi lain dapat terlihat pada terjadinya pemusatan kegiatan perkotaan dengan nilai tambah yang tinggi di lokasi-lokasi strategi, tanpa memperhitungkan daya dukung dari infrastruktur yang ada serta dampak negatifnya bagi fungsi-fungsi lain di sekitarnya. Kebijakan pengembangan kota yang demikian pada akhirnya akan melahirkan kota dengan bagian-bagian yang tidak saling terintegrasi sehingga tidak bisa perfungsi secara efisien. Kota hanya bisa menjadi tempat hidup yang berkualitas melalui proses pengaturan kehidupan berkota secara kolektif, yang mampu mengakomodasi kepentingan semua lapisan masyarakat. Bila perlu, hal ini harus dicapai dengan cara mengendalikan mekanisme pasar. Hampir semua kota dunia yang berkualitas mempraktikan berbagai instrument pengendalian perkembangan kota, seperti pembatasan pembangunan di restricted urban area atau melalui moratorium (pelarangan perubahan fungsi) (Jo Santoso, 2006). Kawasan Kebayoran Baru mempunyai peran yang sangat penting dalam pertumbuhan kota Jakarta, karena Kebayoran Baru di Jakarta Selatan adalah kota taman pertama di Indonesia yang dirancang arsitek local, Moh. Soesilo (1948), sejalan dengan pertumbuhan kota Jakarta, kawasan ini cenderung menjadi kawasan yang semakin padat dan ramai. Sehingga saat ini, kawasan Kebayoran Baru banyak mengalami perubahan tata guna lahan. Melihat pada kecendrungan perubahan Kawasan Kebayoran Baru, maka studi ini bermaksud untuk mengetahui seberapa besar kecendrungan pola perubahan pemanfaatan lahan dari hunian ke komersial lainnya yang menjadi. Studi ini meneliti mengenai sebaran perubahan pemanfaatan lahan, proses dan tipologi perubahan pemanfaatan lahan, Selanjutnya, dilakukan pula identifikasi faktor yang berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan di jalan Lingkar Utama Kawasan Kebayoran Baru. Dari hasil analisis disimpulkan bahwa laju perubahan yang terjadi cukup tinggi, rata-rata lebih dari 50 persen lahan hunian berubah menjadi kawasan komersial. Pada ruas jalan Senopati-Suryo perubahan lebih banyak menjadi restoran dan café, pada jalan Wijaya I-Wijaya II dominant berubah menjadi perkantoran, pada jalan Peta Raya-Gandaria I perubahan menjadi pertokoan dan bengkel, dan sedangkan pada ruas jalan Pakubuwono VI guna lahan dominant masih berupa hunian. Sedangkan faktor yang paling berpengaruh pada perubahan tersebut adalah adanya tekanan pada perkembangan kota yang semakin pesat