

PENINGKATAN PRODUKTIVITAS LAHAN PADA KAWASAN KELAPA GADING TIMUR

Agnatasya Listianti Mustaram¹, Theresia Budi Jayanti², Irene Syona Darmady³

¹Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara Jakarta

Email: agnatasyal@ft.untar.ac.id

²Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara Jakarta

Email: theresiaj@ft.untar.ac.id

³Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara Jakarta

Email: irenes@ft.untar.ac.id

ABSTRACT

The growth and development of the city more or less also affects changes in people's lifestyles. Jobs are increasingly difficult to find, causing the trend of job creation itself to be an option. Starting a small business is an idea that many people do. In addition to increasing economic growth, a small business needs space to carry out activities. Not a few who make their home as a place of business, this of course makes an adaptation of space from being only a residential function to other functions. Kelapa Gading is an area in North Jakarta that has experienced a significant increase in land use change. Some residences are not only functioned as a place to live, but also functioned as a place of business. There are even some that have completely changed the function of a residence and are no longer occupied but are used as places of business. This study aims to identify changes that occur in the area in Kelapa Gading Timur and the effect of land conversion on the level of productivity. The research method is carried out by observing the location and mapping techniques are also used to find out various spatial symptoms that arise. The results of the investigation and analysis show that the increase in land productivity that occurs in the Kelapa Gading Timur area is more or less influenced by the cause factors for changing activities from residential to commercial areas. This also resulting various positive and negative impacts on the Kelapa Gading Timur area.

Keywords: Space adaptation; Land Conversion; Land productivity

ABSTRAK

Pertumbuhan dan perkembangan kota sedikit banyaknya juga mempengaruhi perubahan gaya hidup masyarakat. Lapangan pekerjaan yang semakin sulit dicari menyebabkan trend penciptaan lapangan kerja sendiri menjadi pilihan. Memulai usaha kecil-kecilan menjadi sebuah ide yang banyak dilakukan. Selain meningkatkan pertumbuhan ekonomi, sebuah usaha sekecil apapun membutuhkan ruang untuk melakukan kegiatan. Tidak sedikit yang menjadikan rumahnya sebagai tempat usaha, hal ini tentu saja menjadikan sebuah adaptasi ruang dari yang hanya fungsi hunian menjadi fungsi yang lainnya. Kelapa Gading merupakan sebuah wilayah di bilangan Jakarta Utara yang secara signifikan mengalami peningkatan perubahan pemanfaatan lahan. Beberapa hunian tidak difungsikan hanya sebagai tempat tinggal saja, melainkan juga difungsikan sebagai tempat usaha. Bahkan ada beberapa yang total berubah fungsi dari hunian lalu tidak ditempati lagi namun dijadikan sebagai tempat usaha. Studi ini bertujuan untuk mengidentifikasi perubahan yang terjadi pada kawasan di Kelapa Gading Timur serta pengaruh alih fungsi lahan terhadap tingkat produktivitasnya. Metode penelitian dilakukan dengan observasi pada lokasi dan Teknik mapping juga digunakan untuk mengetahui berbagai gejala spasial yang timbul. Hasil investigasi dan analisis menunjukkan bahwa peningkatan produktivitas lahan yang terjadi pada kawasan Kelapa Gading Timur sedikit banyaknya dipengaruhi oleh faktor pendorong perubahan aktivitas pada hunian menjadi area komersial. Hal tersebut juga melahirkan dampak positif dan negatif yang beragam pada kawasan Kelapa Gading Timur.

Kata Kunci: Adaptasi Ruang, Perubahan Fungsi Lahan, Produktivitas Lahan

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Kelapa Gading merupakan wilayah kecamatan yang terletak di Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta, Indonesia. Kecamatan ini merupakan daerah yang dikembangkan oleh perusahaan properti Summarecon Agung sejak tahun 1975. Tahun 1970-an, Kecamatan Kelapa Gading yang dahulu dikenal sebagai daerah rawa dan persawahan, kini telah berubah menjadi kawasan yang tertata baik, berkembang pesat, dan termasuk pusat kegiatan penting di wilayah utara Jakarta. Kelapa Gading Timur telah jauh berkembang dari puluhan tahun yang lalu. Seiring bertambahnya

jumlah penduduk, kawasan ini berkembang dalam berbagai aspek. Salah satu perkembangan yang paling mencolok ada pada perubahan fungsi ruang di kawasan ini khususnya fungsi hunian. Adaptasi pemanfaatan lahan pada Kawasan Kelapa Gading Timur di dominasi oleh penambahan fungsi atau pergeseran fungsi dari hunian yang awalnya dikembangkan PT. Summarecon pada era tahun 1980an menjadi komersial.

Menurut Prof. Abidin Kusno dalam Santoso (2015: vii) berkembangnya inovasi masyarakat dalam menghuni kota dapat berasal dari kondisi masyarakat/ penduduk itu sendiri, dari komunitas, dari kampung, dari pasar dan dari lingkungan hidup yang berkembang dan beradaptasi di luar rancangan dan arahan pemerintah yang telah melepaskan kota ke tangan pasar. Tak jarang upaya adaptasi tersebut memanfaatkan ruang kota sebagai komoditas. Salah satu ruang yang paling mudah mengalami kondisi tersebut adalah lahan dengan peruntukan hunian; yang mengalami konversi fungsi dan bercampur dengan aktivitas komersial dalam area yang sama dimana tanah menjadi bentuk aktualisasi diri dari ruang atau tempat akan digunakan oleh suatu kegiatan yang memiliki nilai komersialisasi lebih tinggi (Kivell, 1993).

Aktivitas komersial yang terjadi pada lahan hunian dapat ditranslasikan sebagai upaya adaptif dan umum terjadi pada lokasi dengan karakter perumahan (Tianyu Zhu, 2017:54). Konsentrasi/ cluster usaha rintisan di permukiman perkotaan kerap terjadi dan dapat beraglomerasi dengan berbagai jenis usaha lainnya dalam kaitan spasial area (Florida, 2016). Menurut George Galster (2001) interaksi dan adaptasi antar aktivitas komersial, lingkungan *neighborhood* dalam konteks spasial dapat membawa dampak atas interaksi sosial, peraturan/ norma lokal, identitas/ karakter disamping adanya perubahan fisik dalam lingkungan perumahan. Pada akhirnya pernyataan tersebut menyiratkan bahwa aktivitas komersial merupakan hasil bentuk adaptasi atas ruang lahan yang dapat terlihat secara fisik dan membawa dampak atas lingkungan permukiman/ *neighborhood*. Dimana upaya tersebut umumnya diinisiasi oleh masyarakat yang menyadari adanya peluang atas ruang lahan yang dimilikinya.

Menurut Bintarto, 1989, penggunaan lahan dapat timbul dari suatu aktivitas manusia dengan segala macam bentuk aktivitasnya pada ruang yang menyebabkan perubahan lahan suatu kota. Perubahan tersebut meliputi :

1. Proses Perubahan Perkembangan (*development change*). Perubahan yang terjadi tanpa memerlukan suatu perpindahan karena masih terdapat ruang dan fasilitas-fasilitas yang ada pada tempat tersebut.
2. Proses Perubahan Lokasi (*locational change*). Perubahan yang mengakibatkan perpindahan sejumlah penduduk ke daerah lain karena suatu tempat tidak mampu menangani suatu masalah serta sumber daya yang ada di tempat tersebut.

Jadi, menurut pendapat-pendapat tersebut; perubahan penggunaan lahan kota terjadi disebabkan karena pergantian kegiatan kurang produktif menjadi kegiatan lain yang lebih produktif.

Rumusan Masalah

Adapun pertanyaan terkait penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah pemanfaatan ruang sebelum dan sesudah terjadinya adaptasi ruang di Kelapa Gading Timur khususnya pada area yang terpilih sebagai lokasi penelitian?
2. Faktor apakah yang mendorong adaptasi ruang yang terjadi pada Kelapa Gading Timur?
3. Bagaimanakah produktivitas lahan sebelum dan sesudah terjadinya adaptasi ruang?
4. Dampak Positif dan Negatif yang terjadi akibat peningkatan produktivitas lahan di Kawasan Kelapa Gading Timur?

2. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan teknik deskriptif yang dilakukan dengan observasi pada lokasi dan Teknik mapping juga digunakan untuk mengetahui berbagai gejala spasial yang timbul. Adapun karakteristiknya; pendekatan kualitatif deskriptif pada penelitian ini bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai karakter wilayah Kelapa Gading Timur sebelum terjadi perubahan, mengidentifikasi perubahan fungsi dan karakter kawasan, dan pengaruh adanya perubahan. Melalui pendekatan ini, peneliti berusaha melihat secara mendalam terhadap sebab dan akibat perubahan spasial-fisik akibat aktivitas komersial atas wilayah Kelapa Gading Timur dan terhadap *neighborhood* sekitarnya.

Metode pemilihan area studi

Dalam konteks wilayah, Kelapa Gading Timur berlokasi di dalam area Kecamatan Kelapa Gading. Kecamatan Kelapa Gading berdasarkan SK Gubernur Nomor 171 tahun 2007, mempunyai luas 14,87 km². Berdasarkan posisi geografisnya, Kecamatan Kelapa Gading memiliki batas-batas: di sebelah utara Kali Bendungan Batik, sementara di sebelah selatan berbatasan Jalan Perintis Kemerdekaan, sebelah timur berbatasan Kali Cakung dan Kali Petukangan dan sebelah barat Jalan Yos Sudarso. Kecamatan Kelapa Gading memiliki 3 kelurahan; Kelapa Gading Barat, Kelapa Gading Timur, dan Pegangsaan Dua. Luas wilayah Kelurahan Kelapa Gading Timur adalah 5,30 km² dan merupakan kelurahan dengan luas terbesar kedua di Kecamatan Kelapa Gading.

Berikut merupakan beberapa langkah-langkah dalam menentukan area/ spot/ koridor mana yang akan distudi:

1. Melakukan studi awal terkait RDTR wilayah Kelapa Gading Timur terkait *landuse* dan fokus kepada zonasi hunian (R2-R5).
2. Melakukan studi awal atas jejaring jalan di wilayah Kelapa Gading Timur dan melakukan superimposisi dengan langkah no.1.
3. Melakukan observasi awal guna melihat kumpulan-kumpulan aktivitas komersial yang ada di wilayah Kelapa Gading Timur dan melakukan superimposisi dengan langkah no 1 dan 2. Observasi yang dimaksud dilakukan dalam kurun waktu yang berbeda.

Berdasarkan langkah-langkah di atas maka terdapat beberapa area yang berbentuk sebuah koridor/ strip akan diamati aktivitasnya.



Gambar 2.1. Koridor Pengamatan
 Sumber: Peta RDTR dan Google Maps yang Diolah Penulis, 2022

Tabel 2.1. Koridor Pengamatan

No	Nama Jalan	Kelas Jalan	Panjang Koridor
1	Jl. Raya Kelapa Kopyor	Lokal	1200 m
2	Jl. Gading Putih Utara Raya	Kolektor	350 m
3	Jl. Summagung 3	Lokal	300 m
4	Jl. Kelapa Gading Permai	Lokal	150 m

Sumber: Olahan Penulis, 2022

Pendekatan penelitian

Oleh karena penelitian ini didasarkan kepada upaya ingin mengetahui suatu gejala, maka penelitian ini bersifat eksploratif (Gulo, 2010). Dengan metode kualitatif dan tipe eksploratif, maka penelitian ini membutuhkan pengumpulan data berupa wawancara mendalam, pengamatan lapangan/ observasi, dan juga survey agar semua data saling terkonfirmasi dan dapat diperiksa secara silang.

Metode pengumpulan data

Data yang diperlukan untuk melakukan studi dibagi menjadi 2 kelompok besar yaitu data level makro-meso (konteks kota dan kawasan) dan level mikro terkait data jenis, ragam varian aktivitas komersial pada koridor yang diamati. Detail terkait kebutuhan data dapat dilihat pada Tabel 2.2.

Tabel 2.2. Kebutuhan Data

Konteks	Obyektif	Profil Data	Detail	Sumber Data
Makro	Mengetahui karakteristik kawasan	Kondisi Eksisting		<ul style="list-style-type: none"> Survey & observasi
Makro	Identifikasi dinamika perubahan kawasan	Rencana Pengembangan Terdahulu	Masterplan oleh Summarecon & LRK 2004	<ul style="list-style-type: none"> Data sekunder/ wawancara
		RDTR terkini dan Rencana Pengembangan kawasan	RDTR	<ul style="list-style-type: none"> Dinas Tata Ruang (Jakartasatu) Wawancara
Mikro	Mengidentifikasi dan mengkategorisasi berbagai aktivitas komersial	Profil dan karakteristik aktivitas komersial	<ul style="list-style-type: none"> Jenis kegiatan Luas area kegiatan Jam operasional Kualitas bentukan arsitektur Profil pelaku Lahan sewa/ milik 	<ul style="list-style-type: none"> Wawancara pelaku Survey & observasi Data sekunder
Mikro	Mengidentifikasi rentetan aktivitas yang berkesinambungan di sekitar area beraktivitas komersial	Profil aktivitas tambahan yang berdekatan dan mendukung komersial	<ul style="list-style-type: none"> Jenis kegiatan Posisi dan luas area kegiatan Jam operasional 	<ul style="list-style-type: none"> Wawancara pelaku Survey & observasi Data sekunder

Sumber: Olahan penulis, 2022.

Pengolahan data akan dilakukan dengan berbagai *software* pengolahan data, baik data peta maupun data angka. Data peta akan diolah dengan *software* autoCAD dan Adobe Photoshop.

Metode analisis

Setelah melakukan pembukuan dan verifikasi data, data yang diperoleh akan digunakan untuk analisis. Adapun analisis yang dapat dilakukan adalah:

aktor pendorong adaptasi ruang

Tujuan dari analisis ini adalah mengetahui penyebab dari terjadinya alih fungsi lahan pada Kawasan Kelapa Gading Timur. Adapun hipotesis dari analisis ini adalah; kebutuhan ekonomi penduduk yang semakin lama semakin meningkat sehingga terjadinya perluasan kegiatan pada kawasan tersebut.

enis aktivitas komersial baru pada kawasan

Tujuan dari analisis ini adalah mengetahui hasil aktivitas komersial yang tercipta akibat dari adaptasi ruang pada kawasan tersebut. Hipotesis dari analisis ini adalah; terdapat 2 karakter, lahan digunakan seluruhnya untuk aktivitas komersial, dan terdapat lahan yang sebagian digunakan sebagai usaha sebagian lagi tetap sebagai tempat tinggal.

c. Dampak dari adaptasi ruang pada kawasan terhadap produktivitas lahan

Tujuan dari analisis ini adalah mengetahui dampak yang terjadi pada lahan dan sekitarnya setelah fungsi baru berlangsung. Bagaimana perbandingan aktivitas lahan sebelum dan sesudah adanya fungsi baru. Hipotesis dari analisis ini adalah; meningkatnya aktivitas dan jumlah pengguna lahan berbanding lurus terhadap bertambahnya fungsi komersial pada kawasan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran umum lokasi area pemilihan



Gambar 3.1. Letak Lokasi Koridor Pengamatan dalam Konteks Wilayah Kel. Kelapa Gading Timur
 Sumber: Peta Google Maps yang Diolah Penulis, 2022

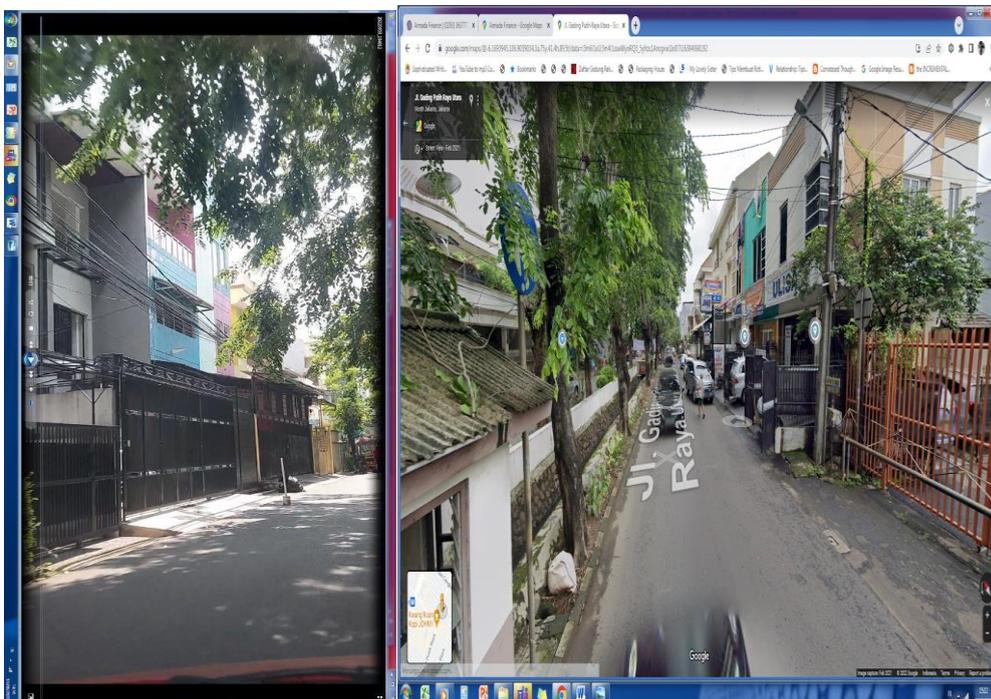
Area pengamatan terletak pada Kelurahan Kelapa Gading Timur, tepatnya berupa sebuah koridor/ jalan. Adapun nama jalan tersebut adalah Jl. Kelapa Kopyor Raya dan Jl. Gading Putih. Koridor ini dipilih karena memiliki kriteria yang sesuai dengan hipotesis yang disampaikan pada latar belakang maupun metode penelitian; Jl. Kelapa Kopyor Raya dan Jl. Gading Putih memiliki kondisi aktivitas komersial yang tinggi-beragam dan muncul sebagai bentuk adaptasi dari hasil perubahan pemanfaatan lahan.

Apabila dilihat dari kondisi fisiknya dan klasifikasi kelas jalan, Jl. Kelapa Kopyor merupakan kelas jalan lokal dengan panjang 1,2 Km yang terdiri atas 2 jalur dan mengapit saluran kota. Sedangkan Jl. Gading Putih Raya merupakan kelas jalan kolektor dengan panjang 350 m yang terdiri pula atas 2 jalur. Pada masing-masing koridor jalan terdapat kavling dengan ukuran beragam (uk. 6x15, 8x15, 8x20m).

Apabila dilihat dari *streetscape* kawasan, pada Jl. Kelapa Kopyor dan Jl. Gading Putih banyak memiliki kemiripan karakter; intensitas bangunan 2-3 lantai, KDB maksimal, *facade* bangunan pada koridor jalan yang tertutupi oleh area parkir *on street*. Namun pada potongan jalan tertentu terdapat perbedaan terkait kualitas penampakan bangunan, pada Jl. Kelapa Kopyor masih banyak bangunan rumah lama yang dibangun di era tahun pengembangan PT Summarecon pada tahun 1990an. Sedangkan pada Jl. Gading Putih Raya mayoritas memiliki penampakan/ gaya arsitektur modern yang dibangun oleh pemilik lahan sekitar 10 tahun lalu dan masih banyak kavling yang melakukan *upgrading* hingga saat ini. Untuk dapat memperjelas kondisi jalan terlampir Gambar 3.2 dan Gambar 3.3.



Gambar 3.2. Foto *Streetscape* Jl. Kelapa Kopyor
Sumber: Penulis, 2022



Gambar 3.3. Foto *Streetscape* Jl. Kelapa Kopyor
Sumber: Penulis, 2022

Faktor pendorong adaptasi ruang

Perubahan yang terjadi pada kawasan yang diteliti tidak terjadi secara seragam dan serentak, melainkan berproses dan tidak sama. Namun demikian, dapat dilihat dari beberapa strategi yang dilakukan oleh pemilih lahan untuk menjadikan hunian sebagai tempat yang lebih produktif, yaitu dengan menjadikannya area komersil.

Kategorisasi perlakuan area komersil yang dipilih dapat dilakukan dengan melihat strategi teknis yang dilakukan dan juga dari segi non teknisnya. Beberapa faktor pendorong dapat dikategorikan menjadi faktor pendorong internal dan eksternal dan dapat dilihat pada tabel berikut:

	Faktor Internal	Faktor Eksternal
Faktor Pendorong Adaptasi Ruang	Kesadaran akan kestrategisan lokasi	Perubahan Kebijakan
	Ukuran lahan yang memadai dan status kepemilikan	Perkembangan Infrastruktur
	Faktor Ekonomi	Pengawasan yang tidak ketat
	Life Cycle (perubahan fungsi yang beradaptasi dengan jaman dan generasi yang diturunkan)	Tertib Retribusi

Perubahan karakter dan fungsi bangunan

Kelapa Gading merupakan wilayah pada kawasan Jakarta Utara yang termasuk kepada wilayah rawan banjir. Hal ini juga menjadi salah satu pendorong kegiatan perpindahan dari warga asli Kelapa Gading menuju kawasan baru yang bebas banjir. Hal ini menyebabkan juga terjadinya perpindahan kepemilikan tempat tinggal, karena biasanya warga yang berpindah menyewakan tempat tinggalnya atau malah menjualnya. Hasil pengamatan terhadap kerabat warga juga menyebutkan bahwa pembeli tempat tinggal maupun lahan pada kawasan Kelapa Gading juga merupakan warga yang tinggal pada kawasan yang sama. Pada kawasan Kelapa Kopyor-Gading Putih, tempat tinggal yang berubah kepemilikan banyak beralih fungsi menjadi bangunan dengan fungsi komersial. Hal ini sebagai bagian dari proses adaptasi yang berkaitan dengan faktor ekonomi, di mana terjadi aktivitas yang diharapkan membawa keuntungan atau penghasilan tambahan untuk bertahan hidup.

Perubahan pola aktivitas pada kawasan

Kawasan Kelapa Gading merupakan sebuah area yang memiliki karakteristik tertentu. Uniknya, selain sebagai peruntukan hunian area ini juga berkembang pada kawasan komersial. Seperti yang sudah dikemukakan sebelumnya, perubahan yang menjadi fokus penelitian adalah yang terjadi pada Jl. Kelapa Kopyor Raya, Kelurahan Kelapa Gading Timur. Beberapa pola perubahan ruang yang merupakan adaptasi dari perkembangan fungsi hunian menjadi hunian yang memiliki fungsi (komersil) tambahan menjadikan pendapat Prof. Abidin Kusno mengenai transformasi ruang yang terjadi adalah tanpa aturan jelas, dapat terlihat pada kawasan ini walaupun tidak sepenuhnya tidak jelas.

Dari yang pada awalnya daerah rawa, kawasan Kelapa Gading sejak tahun 1975 mulai berkembang dan diambil alih oleh PT. Summarecon Luhu Tbk, dan semenjak awal perkembangannya kawasan ini memang sudah memiliki visi untuk menjadi kawasan hunian

yang lengkap dengan berbagai fasilitas komersial yang memadai. Namun demikian, kawasan hunian memiliki daerah yang terpisah dengan zona komersil. Sehingga aktivitas berhuni dan aktivitas berdagang berjalan sebagaimana mestinya.

Seiring pertumbuhan wilayah yang terjadi, aktivitas komersial mulai terjadi pada wilayah huni. Yang semula hanya sebagai tempat tinggal saja, beberapa hunian pada akhirnya juga memiliki aktivitas komersial tambahan. Perubahan ini sejalan dengan pernyataan (Tianyu Zhu, 2017:54) bahwa aktivitas komersial yang terjadi pada lahan hunian dapat diterjemahkan sebagai upaya adaptif dan umum terjadi pada lokasi dengan karakter perumahan. Konsentrasi/ cluster usaha rintisan di permukiman perkotaan pun kerap terjadi dan dapat beraglomerasi dengan berbagai jenis usaha lainnya dalam kaitan spasial area (Florida, 2016), dimana hal ini juga terjadi di Jl. Kelapa Kopyor Raya, yang di mana dari hasil pengamatan langsung ke lapangan, banyak ditemukan fungsi komersial pada hunian.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Peningkatan produktivitas lahan di Kawasan Kelapa Gading Timur sedikit banyaknya terkait dengan faktor pendorong yang terjadi pada Kawasan tersebut. Faktor eksternal dan internal saling mengisi dampak yang terjadi di sana. Dari hasil pengamatan lokasi dan menelaah beberapa teori, kawasan Kelapa Gading Timur ini memiliki beberapa faktor pendorong adaptasi ruang. Faktor internal yang mendorong terjadinya adaptasi ruang berasal dari kesadaran penghuni akan kestrategisan lokasi serta cukupnya lahan hunian yang memadai untuk dijadikan sebagai area komersial, dan juga status kepemilikan lahan. Belum lagi faktor ekonomi yang ikut mendorong terjadinya pemanfaatan ruang secara komersial untuk pemenuhan kebutuhan hidup. Selain faktor internal tadi, faktor eksternal juga ikut mendorong terjadinya adaptasi ruang pada kawasan yang diteliti. Faktor-faktor eksternal tersebut meliputi perubahan-perubahan kebijakan dari pemerintah, perkembangan infrastruktur, pengawasan yang tidak tetap hingga tertib retribusi. Selain faktor internal dan eksternal tadi ada juga faktor yang tidak kalah pentingnya sebagai pendorong terjadinya adaptasi ruang, yaitu karakteristik Kelapa Gading sebagai tempat kuliner serta keberhasilan pelaku usaha yang sudah lebih dahulu mencoba peruntungan dengan melakukan aktivitas komersial pada kawasan tersebut.

Selain faktor pendorong yang beragam, tentu saja adaptasi ruang hunian menjadi ruang komersial memiliki dampak yang beragam pula. Selain dampak positif terdapat juga dampak negatif yang menyebabkan perlu dikembangkan lagi sebuah solusi yang tepat. Di antara dampak positif yang terjadi akibat terjadinya adaptasi ruang di kawasan Kelapa Gading ini adalah dampak terhadap hunian yang memungkinkan untuk disewakan atau diperjualbelikan sebagai daerah komersial kepada sebuah badan usaha selain perorangan. Namun dampak lain yang terjadi adalah sebagai penghuni akan kehilangan ruang privat ketika zona privat akan menjadi publik karena aktivitas komersial. Belum lagi fasad dan ruang-ruang pada hunian yang juga terkontaminasi oleh kebutuhan komersial: bukan hanya menyesuaikan terhadap penghuni namun juga menyesuaikan kepada kebutuhan area komersialnya. Lain lagi halnya bagi lingkungan sekitar. Dampak negatif yang terjadi adalah penumpukan sampah akibat aktivitas komersial serta munculnya area parkir yang menyebabkan jalan menjadi lebih sempit. Sementara itu terdapat juga dampak yang bisa menjadi positif dan menjadi negatif dengan kaca mata yang berbeda misalnya dengan terjadinya pangkalan ojek di sekitar. Bisa dianggap sebagai dampak negatif karena menambah kepadatan, namun bisa juga dilihat sebagai sesuatu yang positif ketika dilihat sebagai fasilitas kesediaan armada transportasi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat sekitar.

Ucapan Terima Kasih (*Acknowledgement*)

Ucapan terima kasih disampaikan kepada LPPM Untar dan narasumber atas bantuan baik berupa materiil maupun informasi berupa data terkait yang mendukung proses studi.

REFERENSI

- Bintarto, R. (1989). *Interaksi Desa Kota dan Permasalahannya*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Florida, Richard, dan Karen King, (2016). *Rise of the urban startup neighborhood: Micro-clusters of venture capital and startup activity at the neighborhood level*, dalam Martin Prosperity Research Working Paper Series.
- Galster, G., 2001. *On the Nature of Neighbourhood*. *Urban Studies*. 38(12), pp.2111-2124.
- Gulo, W. (2010). *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Grasindo.
- Harvey, David. (1981). *The Urban Process under Capitalism: A Framework for Analysis*. In *Urbanization and Urban Planning in Capitalist Society*, edited by Michael Dear and Allen Scott, pp. 91-121. New York: Methuen.
- Harvey, David. (2012). *Rebel Cities*. London: Verso.
- Jo Santoso, M. I. (2015). *Pengembangan Urban Metropolitan Jakarta: Transformasi dan Adaptasi*. Jakarta: Pusat Studi Metropolitan-UrbanLab.
- Kartawijaya, H. 2003. *Creating Land of Golden Opportunity. 30 Tahun Perjalanan Summarecon Dari Rawa-Rawa Menjadi Kota Penuh Warna*. Jakarta: Mark Plus & Co.
- Kivel, Philip. (1993). *Land and the City, Patterns and Processes of Urban Change*. London: Routledge.