

## STUDI TRANSFORMASI-ADAPTASI RUANG KOTA DI KAWASAN PUSAT BISNIS KARET KUNINGAN, JAKARTA

Irene Syona Darmady

Jurusan Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara  
Surel: [irenesyona@gmail.com](mailto:irenesyona@gmail.com)

### ABSTRACT

*Karet Kuningan area is an area dominated by various business and commercial centers. The development of Karet Kuningan area is large scale with an average building intensity exceeding 100,000 m<sup>2</sup>, land tenure above 20,000 m<sup>2</sup>, and trillions of rupiah investment costs. When viewed from the activities of urban space utilization, land utilization in the Karet Kuningan area is a physical transformation of urban space that was born due to external factors (government policy and the private sector - real estate). The dominance of large-scale development in the Karet Kuningan area has in fact led to the dynamics of functional and physical changes in the surrounding residential areas to adapt. One form of adaptation effort that can be observed is the emergence of various "micro" scale development models such as the provision of houses / boarding houses in Kampung Karet Kuningan as one of the residential areas in the Karet Kuningan business center. This study was conducted with the aim of getting a picture of the interrelationship of how the dynamics of the relationship of change occur. The study uses qualitative approach with descriptive analysis method. Mapping of land use, the intensity of commercial buildings in the Karet Kuningan area, and the survey of boarding room growth are used as one step to acquire the image of relationship / pattern of transformation and spatial adaptation. As a result, the image that the massive commercial development and physical transformation of the Karet Kuningan area was also followed by the progressive growth of the boarding house business in the surrounding residential area was acquired.*

**Keywords:** *Adaptation, Transformation, Commercial, Kampung, Boarding House.*

### ABSTRAK

*Kawasan Karet Kuningan merupakan salah satu area yang keberadaannya didominasi oleh berbagai pusat bisnis dan komersial. Karakter pengembangan di kawasan Karet Kuningan adalah berskala besar dengan rata-rata intensitas bangunan melebihi 100.000 m<sup>2</sup>, penguasaan lahan diatas 20.000 m<sup>2</sup>, dan biaya investasi triliunan rupiah. Apabila ditinjau dari aktivitas pemanfaatan ruang kota, maka pemanfaatan lahan yang terjadi di kawasan Karet Kuningan adalah sebuah transformasi fisik ruang kota yang lahir oleh karena adanya dorongan faktor eksternal (kebijakan pemerintah dan sektor swasta—real estat). Dominasi pengembangan skala besar pada kawasan Karet Kuningan nyatanya menimbulkan adanya dinamika perubahan fungsi serta fisik pada area permukiman disekitarnya untuk beradaptasi. Salah satu bentuk upaya adaptasi yang dapat diamati adalah timbulnya berbagai model pengembangan skala "mikro" seperti penyediaan rumah/ kamar kos di Kampung Karet Kuningan sebagai salah satu area permukiman di kawasan pusat bisnis Karet Kuningan. Studi ini dilakukan dengan tujuan untuk mendapat gambaran keterkaitan tentang bagaimana dinamika hubungan perubahan tersebut terjadi. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode analisis deskriptif. Pemetaan terkait pemanfaatan lahan, intensitas bangunan komersial di kawasan Karet Kuningan, serta survey pertumbuhan kamar kos digunakan sebagai salah satu tahapan untuk mendapat gambaran hubungan/ pola transformasi dan adaptasi secara spasial. Hasilnya, didapat gambaran bahwa perkembangan komersial yang terjadi secara masif dan mentransformasi fisik kawasan Karet Kuningan turut diikuti oleh pertumbuhan usaha kamar kos secara progresif pada area permukiman disekitarnya.*

**Kata kunci:** *Adaptasi, Transformasi, Komersial, Kampung, Rumah Kos.*

### 1. PENDAHULUAN

Seiring dengan perkembangan kota, Peta Tata Ruang 1965-1985 menjadi dasar bahwa keadaan tata ruang kota Jakarta memang menyisakan kantong permukiman diantara tipologi pembangunan blok dan pengembangan baru. Kantong permukiman umumnya berupa kampung-

kampung yang kini berlokasi diantara pola jalan-jalan utama kota. Hal tersebut dapat dilihat secara nyata pada studi Krausse (1975) dalam Silver (2008), terkait lokasi kampung-kampung yang ada di Jakarta terhadap layer baru berupa pola jalan Jakarta saat ini yang merupakan hasil pengembangan Tata Ruang 1965-1985. Mengacu pada kondisi tersebut, menurut Santoso (2006) kondisi kantong kampung-kampung diantara pola jalan-jalan utama kini menjadi pola khusus dan unik dalam struktur spasial kota Jakarta.

Perkembangan kota Jakarta yang tidak terlepas dari peranannya sebagai pusat bisnis dan perdagangan juga mengakibatkan munculnya berbagai pengembangan skala besar. Salah satu contohnya adalah berbagai bangunan komersial seperti kantor, hotel, dan pusat perbelanjaan yang dibangun pada sepanjang jalan utama yang bersisian dengan kantong perkampungan tersebut. Tumbuhnya pusat bisnis dan komersial di sepanjang jalan utama kota menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan tenaga kerja. Dimana hal ini mengakibatkan bertambahnya jumlah orang dari kampung-kampung di dalam kota maupun dari daerah sekitar kota, untuk berusaha tinggal sedekat mungkin dengan tempat kerja mereka.

Untuk para pendatang, kampung merupakan tempat yang ideal karena pendatang masih dapat menemukan kembali sebagian identitas rural mereka. Bagi penduduk kampung yang lama, kedatangan para pendatang membuka peluang usaha berupa penyewaan dan penjualan rumah atau tanah, penjualan berbagai jenis jasa, serta aktivitas ekonomi informal. Dengan kondisi kampung yang bersisian dengan komersial baru dan potensi penduduk pendatang yang membutuhkan tempat tinggal yang dekat dengan tempat kerja, maka mengakibatkan timbulnya berbagai model pengembangan skala “mikro” sebagai upaya penyesuaian diri demi bisa tetap bertahan di dalam kota. Hal ini ditegaskan oleh Santoso (2006) bahwa transformasi fisik ruang kota (pertumbuhan komersial/ pengembangan skala besar) yang lahir oleh karena adanya dorongan faktor eksternal (kebijakan pemerintah dan sektor swasta—real estat mendorong kampung untuk berusaha “menyesuaikan diri” dan terus beradaptasi demi bisa tetap bertahan di dalam kota.



**Gambar 1. Posisi Kampung Karet Kuningan dalam Peta Lokasi Kampung di Jakarta Tahun 1975**

*Sumber: Silver, 2008 dan Olahan Penulis, 2018*

Kampung Karet Kuningan merupakan salah satu area yang keberadaannya diapit oleh berbagai pusat bisnis dan komersial di Jl. Jend. Sudirman dan Jl. Prof. Dr. Satrio. Pada perimeter kawasan

Karet Kuningan berkembang proyek gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, dan *mixed use development* yang didominasi oleh pengembang seperti PT. Ciputra Property Tbk (Ciputra World 1-2), PT. Duta Pertiwi Tbk (ITC Kuningan), PT. Agung Podomoro Land (Kuningan City), dsb. Adapun ciri pengembangan yang dilakukan adalah berskala besar dengan intensitas bangunan melebihi 100.000 m<sup>2</sup>, penguasaan lahan diatas 2 Hektar, dan biaya investasi triliunan rupiah. Bila diperhitungkan intensitasnya, jumlah pengembangan perkantoran dan komersial yang terjadi di perimeter Karet Kuningan telah mencapai lebih dari 1.000.000 m<sup>2</sup> dalam kurun waktu 10 tahun. Apabila ditinjau dari aktivitas pemanfaatan ruang kota, alih fungsi guna lahan yang terjadi di perimeter Karet Kuningan adalah berskala besar dan bersifat merubah-mentransformasi kondisi fisik.

Kondisi kontras terjadi pada lapis kedua kawasan (Kampung Karet Kuningan) yang terletak bersisian dengan pengembangan besar dan merupakan area permukiman serta kantong perkampungan yang didominasi oleh lot lahan 40 m<sup>2</sup> hingga 1500m<sup>2</sup>. Perubahan secara besar-besaran yang terjadi pada perimeter Kampung Karet Kuningan khususnya di jalan utama Prof. Dr. Satrio dan Jalan Jend. Sudirman terlihat seperti memberi tekanan pada area disekitarnya hingga melahirkan upaya adaptasi yang tujuannya tidak lagi hanya sekedar bertahan, melainkan sudah terkait dengan upaya membuka peluang usaha khususnya hunian sewa-rumah kos yang memiliki nilai dan manfaat ekonomi. Menurut salah satu penelitian sejenis, dalam kurun waktu yang relatif singkat pengembangan usaha rumah kos di Karet Kuningan berkembang secara signifikan; terdapat 1136 kamar kos dengan variasi harga sewa dibawah 1 Juta hingga lebih dari 6 juta Rupiah (Pratipodyo, 2014).



**Gambar 2. Foto Proyek Komersial dan Rumah Kos di Karet Kuningan**

*Sumber: Penulis, 2017*

Jika dibandingkan dengan apa yang terjadi pada perimeter kawasan, maka aktivitas yang terjadi pada layer kedua adalah sebuah upaya pengembangan berskala “mikro” (jika dibandingkan dengan besarnya investasi dan pemanfaatan lahan) yang merubah fungsi dan fisik lingkungan permukiman.

Keberhasilan penduduk yang satu terkait proses adaptasi dengan tujuan yang demikian secara tidak langsung mendorong penduduk yang lainnya untuk juga melakukan adaptasi yang diduga

sudah mengarah pada kepentingan bisnis. Pola adaptasi yang demikian menimbulkan adanya perubahan fungsi serta fisik dan perubahan spasial di Kampung Karet Kuningan, sehingga Kampung Karet Kuningan menjadi lebih padat, lebih heterogen, dan secara struktur sosial ekonomi menjadi lebih berkembang.

Studi ini dilakukan untuk mengidentifikasi tentang perubahan fungsi lahan dan fisik apa saja yang terjadi, apa saja yang menjadi pendorongnya terhadap konteks lingkungan di Kampung Karet Kuningan. Secara khusus tendensi perubahan akan ditinjau dari banyaknya luas (m<sup>2</sup>) lahan yang mengalami alih fungsi terhadap aktivitas dan kapasitas pemanfaatan lahannya kini, serta kecepatan pertumbuhannya dalam periodisasi waktu. Tambahan pula, studi ini berupaya memperkuat temuan terkait signifikansi perubahan dari studi yang dilakukan oleh Pratipodyo pada tahun 2014.

## **KAJIAN TEORI**

### **Transformasi Kawasan Perkotaan**

Urbanisasi telah mengubah morfologi kota secara drastis, baik dilihat dari struktur, fungsi maupun wajah kotanya. Secara sosio-kultural, fenomena "mengkota" menandakan terbentuknya network society yang baru dan berbeda dalam tuntutan pelayanan infrastruktur. Menurut Imam S. Ernawi (2010), contoh mengenai Jakarta kiranya dapat memberikan ilustrasi betapa cepat perubahan-transformasi yang telah terjadi. Pada awal tahun 1960-an, Jakarta tidak lebih dari sebuah "kampoeng besar" dengan sebuah hotel berbintang, Hotel Indonesia dan sebuah *department store* "Sarinah". Namun dalam kurun waktu 50 tahun terakhir, perkembangan yang sangat pesat telah terjadi. Jakarta telah bertransformasi menjadi sebuah kota metropolitan, dengan gedung-gedung modern pencakar langit yang megah (hotel, apartemen, kantor hingga mall/ pusat-pusat perbelanjaan), khususnya di kawasan Segitiga Emas.

Dari contoh kasus mengenai Kota Jakarta di atas, terlihat bahwa transformasi sosio-fisik telah mengubah morfologi kota. Beberapa faktor yang tampaknya cukup dominan dalam proses transformasi ruang kota adalah: (1) adanya aliran investasi yang mendorong peningkatan produktivitas kota, khususnya yang digerakkan oleh investasi swasta; (2) keberadaan infrastruktur sosial-ekonomi, seperti jalan dan pelabuhan, serta (3) peningkatan status kota otonom (ibukota provinsi). Ketiga faktor tersebut menjadi penyebab utama terjadinya perubahan dan mengakselerasi alih-fungsi ruang perkotaan. Perbedaannya terletak pada titik awal terjadinya perubahan (dimensi waktu-Jakarta sejak 1960-an) serta kecepatan transformasi yang terjadi yang banyak ditentukan oleh peran sektor swasta.

Kenyataannya diperkuat bahwa; habitat dalam ruang kota dalam transformasi yang terjadi di dalam dirinya, memiliki pengaruh tekanan (*force*), perubahan (*change*), terhadap ruang yang ada pada dirinya (*space*) yang semuanya terjadi dalam lingkup waktu tertentu (*time*). Ruang (*space*) adalah sesuatu yang sudah ada dan melekat pada dirinya, yaitu materi dan struktur dimana tekanan terjadi. Tekanan (*force*) merujuk pada intervensi yang terencana atau tidak terencana. Perubahan (*change*) merujuk pada aktualisasi lingkungan terbangun hasil dari interaksi beberapa perubahan (spasial dan intervensi), menurut Castro (2006).

### **Konsep Adaptasi**

Terdapat ulasan terkait konsep adaptasi terkait transformasi ruang kota dengan perspektif/ sudut pandang sebagai hasil pertarungan (atau kerjasama) antara kapital dan masyarakat (diluar kontrol pemerintah). Adapun pemikiran tersebut ditulis oleh Abidin Kusno dalam Santoso (2015) adalah sebagai berikut:

- **Konversi fungsi** misalnya, dengan mengangkat tema transformasi area yang dirancang untuk publik dan hunian menjadi sebuah area bersifat komersial. Perubahan ini tidak hanya menunjukkan kekuatan ekonomi (yang sering dilihat sebagai sebuah komersialisasi ruang kota), tapi juga keinginan individu yang ingin ikut berperan dalam roda ekonomi tanpa mau di kontrol oleh *planning/* pemerintah. Masyarakat, baik dari kalangan atas (di permukiman tertata) maupun kelas bawah (di kampung) mengadaptasi dan mentransformasi kawasan mereka sebagai wujud individualisme yang berkembang dalam konteks sebuah kehidupan kota yang makin terasa ketidakpastiannya. Konversi ini melibatkan berbagai aktor dan oknum sehingga proses transformasi yang bersifat ekonomi itu sekaligus berdimensi sosial dan politik.
- **Neighborhood Community.** Bila pasar terus hidup meskipun dimargin (karena makin bertumbuhnya mal dan komersial) dan berjalan melintas waktu, maka kampung juga punya dinamikanya sendiri. Kampung sering dilihat sebagai sebuah unit *neighborhood* dengan komunitas yang cukup stabil, dimana kehidupan berjalan sesuai sebuah norma kampung, mulai dari kerja bakti hingga ronda – sebuah komunitas yang *self-sufficient* dan berkesinambungan. Tapi persepsi yang demikian tidak lagi mendekati kenyataan dimana telah terjadi pergeseran besar-besaran di dalam dan di luar kampung. Beberapa kajian menunjukkan bagaimana kampung bertahan melalui mentransformasi diri (membentuk *neighborhood community* yang baru) untuk tetap hadir di dalam pusat kota yang *demand* sebuah interaksi antar warga dari berbagai etnisitas, status dan kelas.

## 2. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan teknik deskriptif (*The Descriptive Survey Method*). Yaitu penelitian yang datanya diperoleh dari observasi. Pendekatan kualitatif deskriptif pada penelitian ini dilakukan dengan tujuan mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai karakter kawasan Karet Kuningan sebelum terjadi perubahan, dan mengidentifikasi perubahan apa saja yang telah terjadi. Melalui pendekatan ini, peneliti juga berusaha melihat secara mendalam penyebab apa saja yang mendorong perubahan spasial-fisik di Kampung Karet Kuningan dan sekitarnya. Observasi lapangan berupa pengamatan terhadap karakteristik kawasan, penyebaran kuisioner, dan wawancara terhadap warga asli maupun pendatang dilakukan sebagai bagian dari tahap pengumpulan data untuk menjangkau informasi terkini maupun yang bersifat lampau dan tidak dapat diamati secara fisik oleh peneliti. Secara khusus konten observasi juga memuat agenda pengamatan terkait kapasitas, jenis aktivitas, tahun dimulainya usaha pengembangan komersial skala besar maupun rumah kos (sebagai bentuk amatan inisiasi proses transformasi dan adaptasi) yang terjadi di Kampung Karet Kuningan. Sedangkan teknik *mapping* (pemetaan area lahan yang mengalami alih fungsi), diagram, dan pemilahan peristiwa dengan periodisasi waktu menjadi alat sebagai metode pengolahan data guna menjelaskan keberagaman, dan hubungan perubahan terkait dinamika perubahan. Adapun penelitian pada area Kampung Karet Kuningan dilakukan di 2 wilayah RW (RW 01 dan RW 06) dengan total luas area 20,12 Hektar.

## 3. TEMUAN DAN PEMBAHASAN

### Sejarah Karet Kuningan

Secara lokasi, perkampungan Karet Kuningan dahulu memiliki akses langsung ke Pasar Tanah Abang yang dikenal sebagai pusat perdagangan kain dan komoditas sandang. Pada masa sekitar tahun 1950an, Kampung Karet Kuningan berkembang industri batik yang dikembangkan kaum

Tionghoa dan kerajinan sepatu kulit yang dikembangkan oleh kaum Betawi. Menurut Rusli Agus Aryanto (54 tahun) dalam, (Pratipodyo, 2014), putra dari pemilik pabrik batik di Karet Kuningan yang besar di kawasan Karet Kuningan; orang tuanya pada masa awal tahun 50-an masuk ke area Karet Kuningan karena melihat peluang mengembangkan industri batik dan Karet Kuningan memiliki kedekatan lokasi dengan sumber perdagangan kain, yaitu Pasar Tanah Abang. Oleh karena itu, orang tuanya yang berasal dari Jawa Tengah kemudian mendirikan pabrik batik dan mendatangkan pengrajin batik dari Pekalongan dan Surakarta.

Sejak tahun 1950-an kaum Tionghoa membeli lahan dari penduduk asli untuk dibuat menjadi pabrik batik. Oleh karena kebutuhan proses produksi yang juga turut membutuhkan sarana tempat tinggal bagi pekerja dan pemilik pabrik, maka terjadi proses jual beli dan ekspansi lahan yang luas (antara 1000 m<sup>2</sup> hingga 2000 m<sup>2</sup>) dalam kurun waktu 1950-an hingga 1980. Beda halnya dengan kaum Betawi yang berusaha sebagai pengrajin sepatu kulit mayoritas mengembangkan industrinya dalam skala rumahan dengan tetap memanfaatkan rumahnya.

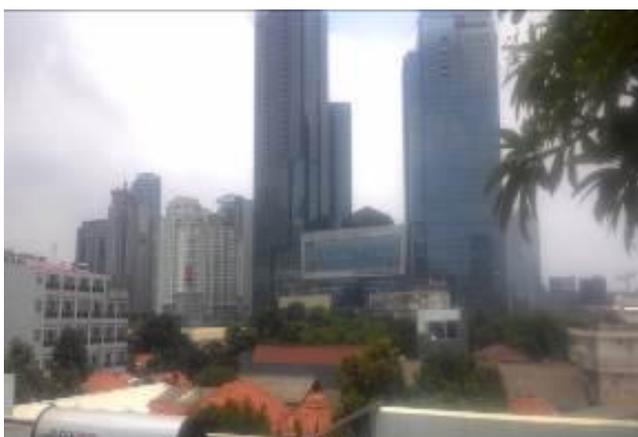
### **Profil Kawasan Karet Kuningan**

Karet Kuningan kini berada di dalam administratif area dari Kelurahan Karet Kuningan. Dimana pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) 1985-2005 wilayah Karet Kuningan oleh Pemerintah Daerah ditetapkan sebagai salah satu Kawasan Prioritas di Jakarta Selatan (Segitiga Emas Kuningan). Berdasarkan ketetapan tersebut, maka pada perimeter Kawasan Karet Kuningan direncanakan terdiri atas fungsi perkantoran dan komersial dengan zona hunian vertikal dibelakangnya.

Kondisi terkini menunjukkan bahwa zona perkantoran dan komersial berkembang dengan intensitas luas lantai bangunan rata-rata diatas 100.000 m<sup>2</sup>. Sedangkan zona hunian berkembang menjadi area hunian vertikal kelas menengah atas namun berlokasi diantara area Kampung Karet Kuningan.

Kawasan Karet Kuningan turut bersisian pula dengan kawasan pusat bisnis lainnya seperti Jl. Jendral Sudirman, Mega Kuningan, SCBD (Senayan Central Business District) dalam radius 3 Km dan dilalui oleh poros jalan utama kota seperti Jl. Jendral Sudirman dan Jl. Prof Dr. Satrio. Ketiga lokasi tersebut merupakan simbol dari pusat ekonomi dari kota Jakarta. Kedekatan Karet Kuningan dengan kawasan pusat bisnis lainnya dinilai turut menggambarkan potensinya sebagai kawasan utama di Jakarta.

Selain terdiri atas blok komersial, Kawasan Karet Kuningan juga menyisakan kantong permukiman dan kampung dengan karakter lingkungan; padat dengan variasi lot lahan 40 m<sup>2</sup> hingga 1500m<sup>2</sup>. Adapun luas lahan lebih dari 800m<sup>2</sup> hingga 1500m<sup>2</sup> umumnya adalah lahan ex. industri batik yang pernah beroperasi dari kurun waktu 1950-1990an.



**Gambar 3. Kawasan Karet Kuningan**

*Sumber: Penulis, 2017*

### **Dinamika Perubahan di Kawasan Karet Kuningan**

Dinamika perubahan kawasan yang dimaksud dalam penelitian ini terkait dengan konsep transformasi dan adaptasi yang resiprokal terjadi atas ruang kota (Kampung Karet Kuningan dan terhadap kawasan sekitarnya) dalam kurun waktu tertentu.

Transformasi ruang kota digambarkan dengan perubahan spasial (*change*) yang menurut Ernawi (2010) didorong oleh perkembangan akses (infrastruktur), aliran investasi yang mendorong alih fungsi lahan dan peningkatan produktivitas ruang kota; khususnya yang digerakkan oleh investasi swasta. Dimana dalam konteks sekitar Kampung Karet Kuningan terjadi di sisi perimeternya, Jl. Prof Dr. Satrio. Sedangkan upaya adaptasi merupakan perubahan yang terjadi pada ruang lokal Kampung Karet Kuningan (RW 01 dan RW 06) akibat kondisi yang terjadi di perimeternya. Salah satu tendensinya yang dapat dibaca menurut Abidin Kusno dalam Santoso (2015) adalah kondisi hunian menjadi sebuah area yang bersifat komersial. Dalam konteks Kampung Karet Kuningan hal tersebut ditinjau dari perkembangan kegiatan ekonomi - penyediaan kamar kos. Selanjutnya, kedua hal inilah yang kemudian ditelusuri lebih lanjut terhadap waktu (*time*) perkembangan 1992-2017. Untuk memperjelas tendensi kecepatan perubahan maka pembahasan terkait perubahan dibedakan atas 3 periode waktu, 1992-2000, 2001-2005, 2006-2017.

### **Transformasi Ruang Kota di Perimeter Kawasan**

Keberadaan Jalan Jendral Sudirman, Jalan H.R. Rasuna Said, Jalan Gatot Subroto, dan kemudian Jalan Prof. Dr. Satrio yang menjadi jalan utama di Jakarta ini membuat kawasan di perimeter perkampungan Karet Kuningan menjadi lahan potensial bagi tumbuhnya perkantoran, pusat belanja, dan hunian vertikal yang identik dengan pengembangan skala besar/ makro. Akibatnya, selain menjadi strategis, kawasan perkampungan harus menerima tekanan dari pembangunan yang terjadi di ketiga poros tersebut karena poros-poros tersebut menjadi poros-poros utama kota.

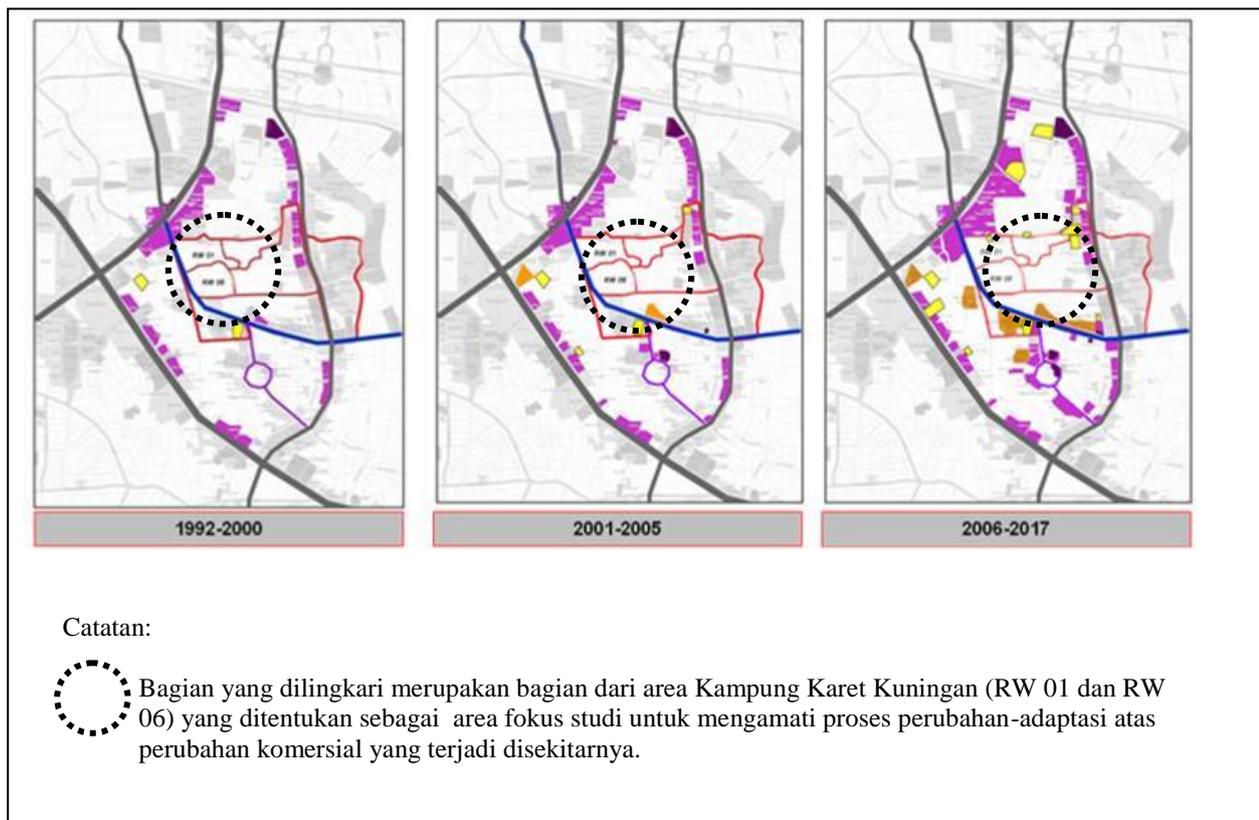
Menurut Artadinata Djangkar direktur PT. Ciputra Property Tbk., saat melihat bahwa pemerintah kota Jakarta memiliki rencana menembuskan jalan dari Pasar Tanah Abang menuju Kampung Melayu pada 1992, pengusaha Ir. Ciputra kemudian membebaskan lahan seluas 11 hektar di sekitar rencana jalan baru tersebut. Jalan yang kita kenal saat ini sebagai Jalan Prof. Dr. Satrio kemudian oleh Gubernur DKI Jakarta 1992-1997 dikenalkan sebagai sabuk belanja Jakarta mengikuti dorongan Ir. Ciputra yang melihat Jakarta perlu area wisata belanja seperti Orchard Road di Singapura atau Ginza di Tokyo, Jepang (Pratipodyo, 2014). Untuk menunjang konsep tersebut maka dikeluarkan surat ijin membangun di koridor Satrio yang diresmikan oleh mantan Gubernur DKI Suryadi Sudirja, pada 31 Agustus 1997 kepada 9 pengembang (PT. Ciputra Property Tbk, Grup Asiatic, PT. Duta Pertiwi Tbk, PT Danamon, PT Mega Kuningan, PT Jakarta Setiabudi International, PT Putera Surya Perkasa, Jakarta Land, dan Kawan Group (Grup Haka).

Meskipun pada tahun 1997 dikeluarkan Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi (SP3L) kepada 9 pengembang di perimeter Karet Kuningan sebagai kelanjutan konsep Satrio *shopping belt*, namun di kala itu tidak terjadi perubahan fungsi lahan secara signifikan (lih. Gambar 3). Hal tersebut disebabkan oleh karena terjadinya krisis ekonomi antara 1997-1998 dan pasar real estat baru kembali pulih pada tahun 2000an. Era tahun 2000an merupakan kelanjutan dari titik pijak awal perubahan pada perimeter Karet Kuningan. Dimana konsep fungsi komersial dan *mixed use* muncul sebagai pemikiran bahwa sektor konsumsi menjadi penyelamat perekonomian.

Adapun pemetaan perkembangan komersial mulai dari periode 1992 hingga 2015 terlampir pada peta di Gambar 4 dan Gambar 5.

Pada periode 1992-2000, PT. Ciputra Property Tbk merupakan salah satu pelopor yang membangun di koridor Satrio. Pada tahun 1995 grup ini mengembangkan Somerset Grand Citra Serviced Apartment. Pada periode tahun 1992-2000 pula selain di koridor Satrio, adapula perkantoran yang telah lebih dahulu berkembang sejak 1980an di Jl. Jendral Sudirman, Jl. Rasuna Said, dan Jl. Gatot Subroto.

Era awal tahun 2000an merupakan kelanjutan dari titik pijak awal perubahan pada perimeter/layer satu Karet Kuningan. Dimana konsep fungsi komersial dan mixed use muncul sebagai pemikiran bahwa sektor konsumsi menjadi penyelamat perekonomian. Periode ini ditandai dengan dibangunnya *trade center* yaitu ITC Kuningan yang bersebelahan dengan Mall Ambassador oleh PT. Duta Pertiwi Tbk. Sementara itu, pada periode ini kawasan Mega Kuningan mulai diwarnai pengembangan, diantaranya adalah beberapa perkantoran dan hotel (Hotel JW Marriott). Pada periode 2001-2005 perubahan tata guna lahan pada Jl. Prof. Dr. Satrio tidak banyak terjadi. Lahan yang sebelumnya telah dikuasi pengembang besar pada tahun 1997 tidak terjadi aktivitas pengembangan oleh karena pasar real estat masih berupaya bangkit dari keterpurukan pasca krisis ekonomi.

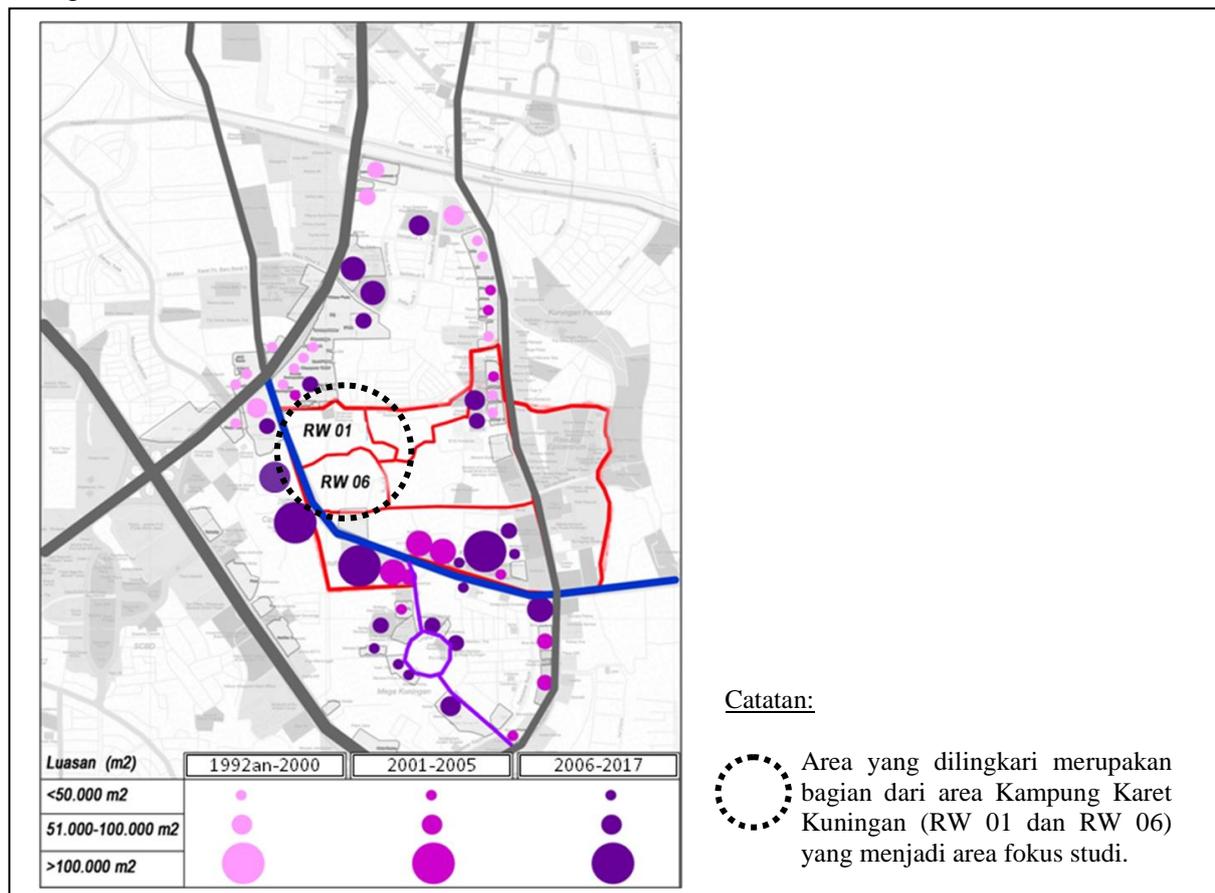


**Gambar 4. Peta Perkembangan Komersial di Kawasan Karet Kuningan dan Sekitarnya**

*Sumber: Property Report dan Data Sekunder yang diolah Penulis, 2017*

Era setelah tahun 2005, tepatnya mulai tahun 2006-2015 merupakan era dimana pesatnya terjadi perubahan pada koridor Satrio. Jika dilihat pada Gambar 3. maka koridor Satrio pada periode ini diwarnai oleh perkembangan *mixed use* yang umumnya terdiri atas pusat belanja, hunian vertikal, dan kantor.

Bila diperhitungkan intensitasnya, maka jumlah pengembangan perkantoran dan komersial yang terjadi di perimeter Karet Kuningan tersebut telah mencapai lebih dari 1.000.000 m<sup>2</sup> dalam 10 tahun terakhir (periode 2006-2017).. Gambar 4 dan 5 menunjukkan bahwa semakin menuju kondisi terkini, semakin banyak lahan yang dimanfaatkan sebagai komersial. Jika ditinjau dari aktivitas pemanfaatan ruang kota, maka alih fungsi guna lahan yang terjadi di perimeter Karet Kuningan yang dilakukan oleh pengembang-pengembang tersebut adalah berskala besar dan bersifat merubah-mentransformasi kondisi fisik yang ada di Jalan Prof. Dr Satrio. Hal ini sesuai dengan pernyataan Imam S. Ernawi (2010) bahwa adanya aliran investasi khususnya yang digerakkan oleh investasi swasta. dapat mendorong perubahan dan peningkatan produktivitas ruang kota.



**Gambar 5. Pemetaan Perkembangan Komersial berdasarkan Tahun Pengembangan dan Intensitas**

Sumber: Property Report dan Data Sekunder yang diolah Penulis, 2017

### **Adaptasi di Kampung Karet Kuningan.**

Pada masa terjadinya transformasi fisik di Kawasan Karet Kuningan yang ditandai dibukanya akses Jl Prof Dr. Satrio (pada tahun 1992) dan mulai munculnya pengembangan bangunan komersial seperti perkantoran, pusat belanja, dan hotel; Secara tidak langsung mengakibatkan adanya dorongan alih fungsi di permukiman Karet Kuningan menjadi usaha rumah kos (khususnya di area fokus studi RW 01 dan RW 06). Adapun pembahasan perubahan tersebut dikategorisasikan ke dalam 3 periode sesuai perkembangan komersial pada sub bahasan sebelumnya.

Pada periode 1992-2000 ketika komersial di Jl. Satrio mulai berkembang, terjadi pula alih fungsi lahan di Kampung Karet Kuningan, dimana mayoritas perubahan dimulai dari lahan ex industri batik menjadi rumah kos. Adapun karakter perubahan (fisik) yang terjadi pada periode ini antara lain; lahan yang beralih fungsi umumnya memiliki luas lebih dari 1000m<sup>2</sup> namun jumlah pasokan kamar yang relatif terbatas, yaitu 15-30 kamar. Adapun perubahan tersebut berlanjut hingga periode 2001-2005. Namun apabila dibandingkan dengan periode sebelumnya, luas ruang lahan yang teralih fungsikan menjadi usaha rumah kos pada periode 2001-2005 secara kumulatif cenderung semakin bertambah; bahkan naik 2 kali lipat dari 4% menjadi 8% (lih. Tabel 1 dan Gambar 7).

**Tabel 1. Alih Fungsi Lahan Menjadi Rumah Kos**

	Periode		
	1992-2000	2001-2005	2006-2017
Alih fungsi lahan per periode	8201 m <sup>2</sup>	8608 m <sup>2</sup>	29.659 m <sup>2</sup>
Alih fungsi lahan kumulatif	8201 m <sup>2</sup>	16.808 m <sup>2</sup>	46.467 m <sup>2</sup>
Prosentase Perubahan	4%	8%	22%

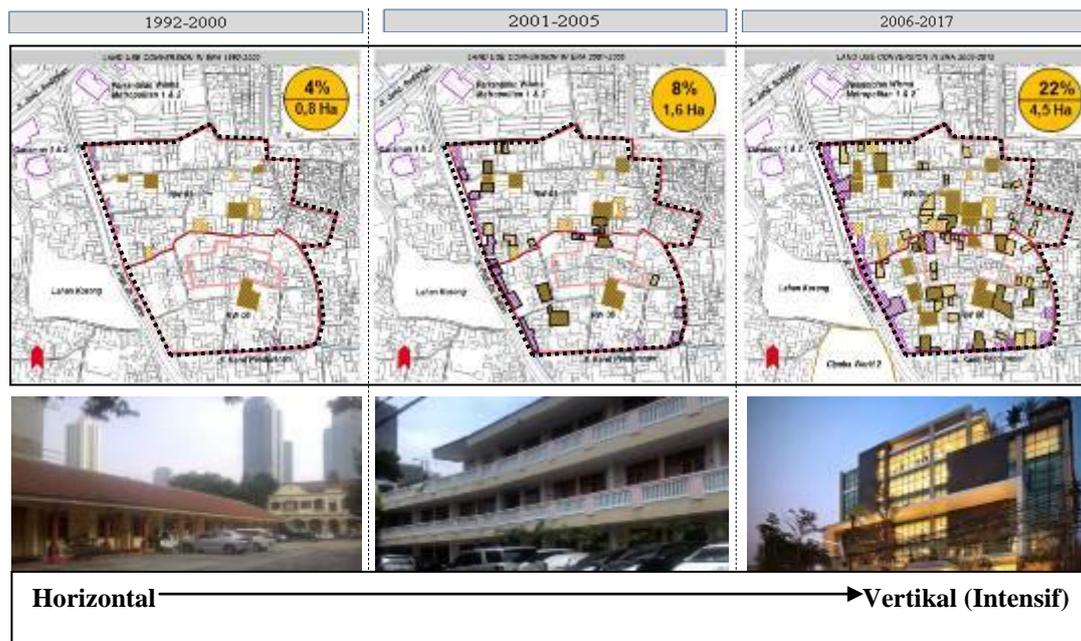
*Sumber: Hasil Survey dan Olahan Penulis, 2017*

Periode 2006-2017 merupakan masa dimana terjadi dominasi perubahan pemanfaatan lahan dari fungsi awal berupa hunian maupun campuran (lahan ex. industri batik) menjadi rumah kos secara besar-besaran. Bila ditinjau dari sisi luas ruang lahan yang mengalami perubahan, maka lahan yang terjadi alih fungsi menjadi rumah kos pada periode 2006-2017 naik hampir 3 kali lipat dari 8% (1,6 Ha) menjadi 22% (4,5 Ha) dari total keseluruhan 20,12 Ha area RW 01 dan RW 06 sebagai area fokus studi (lih. Tabel 1).

**Tabel 2. Alih Fungsi Lahan Menjadi Rumah Kos Berdasarkan Fungsi Awal Pemanfaatan Lahan**

Fungsi Awal Lahan	Periode		
	1992-2000	2001-2005	2006-2017
Campuran (Lahan ex. Industri Batik)	5860 m <sup>2</sup>	6160 m <sup>2</sup>	14.247 m <sup>2</sup>
Hunian	2341 m <sup>2</sup>	2447 m <sup>2</sup>	15.412 m <sup>2</sup>

*Sumber: Hasil Survey dan Olahan penulis, 2017*



**Gambar 7. Mapping Signifikansi Perubahan Fungsi Lahan Hunian menjadi Rumah Kos di area Kampung Karet Kuningan (RW 01 dan RW 06)**  
Sumber: Hasil Survey dan Olahan Penulis, 2017

Secara spasial perubahan tersebut apabila dilihat per periode pada Tabel 1 dan 2, maka perubahan lahan menjadi rumah kos pada periode 1992-2000 secara luasan dan fungsi awal lahan didominasi oleh lahan campuran (lahan ex industri batik). Sedangkan pada periode 2006-2017 banyak terjadi perubahan lahan dengan fungsi awal hunian menjadi rumah kos hingga luasannya saat ini melebihi perubahan lahan dengan fungsi awal campuran. Diantara 3 periode, perubahan fungsi lahan menjadi rumah kos yang paling signifikan terjadi pada periode 2006-2017. Kini luasan total lahan yang berubah menjadi fungsi rumah kos pada area fokus studi (RW 01 dan 06) telah mencapai 45.467 m<sup>2</sup> (4.54 hektar).

Pada area fokus studi; alih fungsi lahan tidak hanya sekedar konversi kegiatan pada ruang lahan tetapi juga terkait produktifitas ruang yang dapat dimanfaatkan oleh pemiliknya. Dalam hal ini produktifitas ruang yang dimaksud adalah jumlah unit kamar kos yang dapat disewakan. Banyaknya jumlah unit kamar kos yang terdapat dalam suatu satuan ruang lahan pada area fokus studi didefinisikan sebagai daya tampung lahan di dalam penulisan ini. Temuan informasi mengenai daya tampung lahan yang ada di area fokus studi digunakan untuk mendapat gambaran dari tendensi perubahan yang telah terjadi sekaligus terkait intensitas (tendensi dimensi pengembangan).

**Tabel 3. Tabel Intensitas Perubahan (Supply) Rumah Kos di Area Fokus Studi**

Periode	(A)	(B)	(C)	(D) = 1000 : (A) x (B)
	Alih Fungsi Lahan (m <sup>2</sup> )	Unit Kamar Kos	Unit Bangunan Kos	Daya Tampung/ 1000m <sup>2</sup> Lahan
1992-2000	8201	303	9	37
2001-2005	8608	391	11	45
2006-2017	29.658	1783	43	60
Total	46.467	2477	63	

Sumber: Observasi, wawancara, yang diolah penulis, 2017

Pada Tabel 3 terlihat bahwa jumlah unit kamar kos kian meningkat dari periode satu terhadap periode lainnya dan puncaknya terjadi pada periode 2006-2017. Dimana pasokan unit kamar kos pada periode ini adalah hampir mencapai 6 kali lebih banyak dibandingkan periode 1992-2000. Padahal alih fungsi lahan hanya naik sekitar 3 kali lipat. Hal ini menunjukkan bahwa:

- Semakin menuju kondisi terkini produktifitas kamar kos diatas ruang lahan pada area fokus studi semakin meningkat (dimensi pengembangan semakin besar). Dimana ruang lahan menjadi sebuah komoditas yang didorong untuk menampung peningkatan intensitas secara vertikal guna mendapat manfaat ekonomi/ keuntungan.
- Daya tampung lahan per satuan 1000 m<sup>2</sup> meningkat lebih dari 1,5 kali lipat dibandingkan kondisi awal (lahan permukiman di Karet Kuningan semakin padat oleh pengembangan kamar kos).

Berdasarkan informasi pada Tabel 3, jumlah kumulatif unit kamar kos yang ada/ telah beroperasi pada area fokus studi hingga tahun 2017 adalah 2477 kamar kos. Dimana menurut (Pratipodyo, 2014) dari sisi jumlah tercatat terdapat 1136 kamar kos di tahun 2014. Hal ini menunjukkan bahwa dalam kurun waktu 3 tahun (2014-2017) terdapat kenaikan jumlah sebanyak 647 unit kamar. Berdasarkan temuan dan observasi lapangan 73% dari jumlah tersebut merupakan kamar yang memiliki harga sewa didas Rp. 2.000.000 dan 27 % memiliki harga sewa kurang dari Rp. 2.000.000.

#### **Dinamika Transformasi-Adaptasi Kawasan**

Secara umum, terlihat bahwa Kampung Karet Kuningan menerima pengaruh yang erat dari eksternal lingkungan dalam membentuk lingkungan dalamnya sendiri. Hal tersebut dapat ditemukan dari kegiatan perdagangan dan komersial di luar lingkungannya yang nyatanya mempengaruhi keberadaan situasi dalam area fokus studi.

Pada masa sebelum terjadinya transformasi fisik kawasan Karet Kuningan-Koridor Satrio, tepatnya pada masa tahun 1950-an kegiatan dan akses ke Pasar Tanah Abang membawa industri batik tumbuh di dalam area fokus studi. Sehingga pada masa ini terdapat pemanfaatan lahan berupa lahan campuran (hunian dan industri batik) dan lahan hunian.

Sedangkan pada masa setelah terjadinya transformasi fisik di Kawasan Karet Kuningan yang ditandai dibukanya akses Jl Prof Dr. Satrio (pada periode 1992-2000) dan munculnya pertumbuhan bangunan komersial seperti perkantoran, pusat belanja, dan hotel; membuat adanya alih fungsi lahan campuran dan hunian tersebut mayoritas menjadi usaha rumah kos pada area fokus studi.

Bila merujuk kepada pengertian transformasi ruang kota oleh Castro (2006), maka dalam studi kasus Kawasan Karet Kuningan; transformasi yang terjadi di perimeter Kawasan Karet Kuningan adalah sebuah tekanan (*force*), yang memicu perubahan (*change*) terhadap ruang (*space*) di area fokus studi dalam 3 periode waktu (time) 1992-2000, 2001-2005, 2006-2015.

Temuan terkait perubahan (*change*) terhadap ruang (*space*) nampak pada alih fungsi lahan. Dimana hal tersebut terjadi oleh karena adanya adaptasi kondisi dari bawah, dari komunitas, dan dari lingkungan yang berkembang dan beradaptasi terhadap tekanan secara spasial dari tata guna lahan komersial yang berkembang pada perimeter kawasan Karet Kuningan.

Tambahan pula, kondisi tersebut juga menunjukkan dorongan/ tekanan dari kapitalisme global (melalui industri real estat) yang jelas mentransformasi ruang lahan di sepanjang koridor Satrio,

ternyata juga menciptakan adanya *demand*. Dimana hal tersebut terwujud dari kebutuhan tenaga kerja kawasan komersial atas ruang sewa/ kos, yang kemudian menjadi peluang/ potensi luar biasa bagi penduduk asli pada area fokus studi untuk ikut menikmati manfaat ekonomi dari kebutuhan kegiatan komersial di sekitarnya. Adanya peluang timbal balik tersebutlah yang berujung kepada dorongan adaptasi yang progresif pada area fokus studi dan membuatnya sebagai kawasan/ kantong pendukung bagi komersial. Secara periodik hubungan perubahan tersebut dalam konteks dan pola ruang dapat dilihat pada Gambar 4 dan 7.

Hal tersebut sesuai dengan yang diungkapkan melalui teori Jack Harvey (1987) dalam Kivell (2003) bahwa tanah akan berpindah kepada usaha yang paling menguntungkan, maka kondisi-kondisi ini menjadi pendorongnya pada Kampung Karet Kuningan adalah:

- Kebutuhan dari penghuni kawasan komersial atas kamar kos, tempat makan, dan jasa-jasa lainnya menjadi potensi yang luar biasa bagi penghuni kampung untuk membuka peluang usaha.
- Sumberdaya atas lahan ex. pabrik bahkan hunian dilihat sebagai potensi dengan keuntungan besar bila dijadikan rumah kos. Kondisi ini sekaligus menjadi pelopor terhadap perubahan fungsi lahan hunian menjadi kos.
- Berkembangnya intensitas dalam hal daya tampung lahan, jumlah kamar, dan ketinggian bangunan dalam 3 periode merupakan sebuah indikator masifnya upaya memaksimalkan produktivitas atas ruang lahan untuk pendapatan tertinggi bagi pemilik lahan.

Bila ditinjau dari tendensi perubahan spasial yang terjadi, maka pola adaptasi yang terjadi pada Kampung Karet Kuningan semakin intensif mengikuti masifnya perubahan kawasan komersial Karet Kuningan. Semakin intensifnya perubahan yang terjadi itu ditandai dengan semakin luasnya lahan di Kampung Karet Kuningan yang teralih fungsi menjadi rumah kos; yang diikuti dengan semakin progresifnya pertumbuhan jumlah pasokan kamar kos. Pola adaptasi yang demikian dinilai bukan lagi hanya sekedar bertahan/ *survival strategy*, melainkan *beyond survival*. Dimana pada setiap satuan ruang lahan yang fungsi awalnya ex.industri batik ataupun hunian dijadikan sebagai komoditas yang diupayakan secara maksimal hingga menghasilkan nilai tambah/ *on land added value*.

#### 4. KESIMPULAN DAN SARAN

- Perkembangan komersial yang terjadi secara masif dan mentransformasi fisik kawasan Karet Kuningan turut diikuti oleh pertumbuhan usaha kamar kos secara progresif/ bila ditinjau dari luasan lahan yang teralih fungsi dan signifikan pada kapasitas/ jumlah pasokan pada permukiman di Kampung Karet Kuningan.
- Perubahan pada perimeter kawasan Karet Kuningan merupakan sebuah transformasi fisik yang lahir oleh karena adanya dorongan faktor eksternal (kebijakan pemerintah dan sektor swasta—real estat). Dimana investasi swasta/ pasar real estat menjadi tekanan (*force*) yang memicu dinamika perubahan fungsi dan fisik pada Kampung Karet Kuningan.
- Perubahan yang terjadi pada area fokus studi merupakan sebuah bentuk adaptasi penduduk lokal terhadap perubahan kondisi eksternal yang terjadi khususnya di perimeter Kampung Karet Kuningan. Perubahan yang terjadi memicu dorongan kondisi internal (motivasi pemilik lahan pada ruang lokal) -- untuk membangun rumah kos sebagai pola adaptasi yang mengambil manfaat ekonomi dari perubahan dan tekanan tersebut.
- Pola atau upaya adaptasi di Kampung Karet Kuningan menimbulkan dinamika atas ruang lahan dan waktu; lahan hunian menjadi komoditas/ bentuk aktualisasi diri dari ruang atau tempat yang digunakan sebagai rumah kos guna memiliki nilai komersialisasi lebih tinggi.

## REFERENSI

- Castro, C. Pinilla. (2006). *Pondering Planning and Emerging Approaches to Produce Urban Transformation to Meet Contemporary Demands*. Dalam *Urban Transformations and Sustainability*, oleh F. van der Hoeven dan H. J. Rosemann, 81-93. Delft: Delft University Press.
- Ernawi, S.Imam. (2010). *Morfologi –Transformasi dalam Ruang Perkotaan yang Berkelanjutan..* Makalah pada Seminar Morfologi-Transformasi dalam Ruang Perkotaan yang Berkelanjutan, Program Pasca Sarjana Undip, Semarang, 20 November 2010.
- 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.
- Kivell, Philip.(2003). *Land and the City, Patterns and Processes of Urban Change*. Taylor and Francis e Library. [www.ndri.ir/Sites/Files/519/LAND%20AND%20THE%20CITY.pdf](http://www.ndri.ir/Sites/Files/519/LAND%20AND%20THE%20CITY.pdf)  
Diunduh 20 Desember 2017
- Pratipodyo, P. W. (2014). *Transformasi Kegiatan Ekonomi dan Spasial Fisik Perkampungan Karet Kuningan Sebagai Akibat dari Perkembangan Komersial dan Kebijakan Pemerintah* . Jakarta: Tesis Magister Teknik Perencanaan.
- Santoso, Jo. (2006). *Kota Tanpa Warga*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.
- Santoso, Jo. (2015). *Pengembangan Urban Metropolitan Jakarta: Transformasi dan Adaptasi*. Jakarta: Pusat Studi Metropolitan-UrbanLab.
- Silver, C. (2008). *Planning in Megacity: Jakarta in The Twentieth Century*. London: Routledge.
- Siulan. Wawancara oleh Irene Syona, (Mei 2017)
- Wanlie. Wawancara oleh Irene Syona, (Mei 2017)