Jurnal Muara Sains, Teknologi, Kedokteran, dan Ilmu Kesehatan
Vol. 4, No. 2, Oktober 2020: hlm 295-310

ISSN 2579-6402 (Versi Cetak)
ISSN-L 2579-6410 (Versi Elektronik)

RENCANA SABUK HIJAU TIMUR KOTABARU KEBAYORAN: KEBIJAKAN SETENGAH HATI? STUDI TENTANG TRANSFORMASI KAWASAN

Glen Claudio[1], Erwin Fahmi[2]

[1] Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Tarumanagara Jakarta
Email: *glenclaudio95@gmail.com*
[2] Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Tarumanagara Jakarta
Email: *erwin.fahmi@gmail.com*

Masuk: 18-05-2020, revisi: 10-09-2020, diterima untuk diterbitkan: 15-09-2020

ABSTRAK

Kota baru Kebayoran merupakan kota satelit pertama yang direncanakan di pinggiran Jakarta pasca kemerdekaan. Dengan menerapkan konsep *garden city*, kota baru Kebayoran direncanakan memiliki elemen sabuk hijau di bagian Barat dan Timur untuk membatasi pertumbuhannya. Seiring dengan perkembangan pesat poros utama Kota Jakarta (Jl. Thamrin – Jl. Sudirman) pasca penyerahan kedaulatan (1949) dan meluasnya batas administratif Kota Jakarta, kota baru Kebayoran mengalami transformasi dan perubahan/penyesuaian rencana. Salah satu akibatnya, kota baru Kebayoran tidak lagi menjadi kota satelit seperti rencana awal. Gagasan sabuk hijau pada bagian Timur juga tidak terwujud sebagaimana mestinya. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi faktor pendorong dan faktor pemungkin tidak terwujudnya gagasan sabuk hijau Timur kota baru Kebayoran. Metode yang digunakan adalah metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Temuan penelitian menunjukkan bahwa faktor pendorong kegagalan tersebut terutama adalah kebijakan pembangunan pemerintah (Pusat dan Daerah) pasca penyerahan kedaulatan tersebut. Faktor pemungkin adalah kenyataan bahwa beberapa bagian kawasan belum diakuisisi, dan kebijakan pemerintah daerah yang mengijinkan atau mengembangkan bagian kawasan untuk fungsi lain. Dengan mengetahui faktor pendorong dan faktor pemungkin di atas, penelitian ini diharapkan dapat menjadi pembelajaran bagi perencana dan pembuat kebijakan pembangunan kota baru di masa mendatang.

Kata kunci: Kebayoran Baru; kebijakan pemerintah; kota satelit; sabuk hijau; transformasi kawasan

ABSTRACT

Kebayoran new city was the first satellite city planned on the outskirts of post-world war II Jakarta. By applying the garden city concept, Kebayoran new city was planned to have green belt elements in the west and east to limit its growth. Along with the rapid development of the main axis of the City of Jakarta (Jl. Thamrin - Jl. Sudirman) after the transfer of sovereignty (1949) and the expansion of the administrative boundaries of the City of Jakarta, the newcity of Kebayoran has undergone a transformation and changes / adjustments to plans. One of the consequences, Kebayoran new city is no longer a satellite city as originally planned. The idea of a green belt in the eastern part also did not materialize as it should. This study aims to identify the enforcing and enabling factors for not realizing the idea of the eastern green belt of Kebayoran new city. The method used is a qualitative method with a case study approach. The research findings indicate that the enforcing factor for this failure is mainly government (central and regional) development policies after the transfer of sovereignty. Enabling factors are the fact that some parts of the area have not been acquired, and local government policies that allow or develop parts of the area for other functions. By knowing the enforcing and enabling factors above, this research is expected to be a lesson for planners and policy makers for the development of new cities in the future.

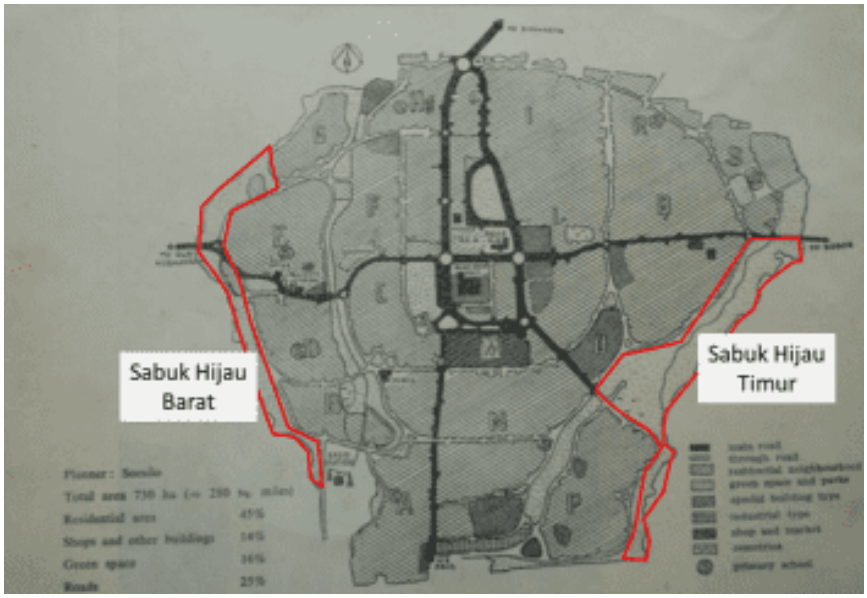
Keywords: *government policies; green belt; Kebayoran Baru; urban transformation*

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Kotabaru Kebayoran merupakan kota satelit pertama yang dirancang dan dibangun pasca-perang dunia II di pinggiran Jakarta. Pembangunannya merupakan bagian dari rekonstruksi pasca-perang, dan bertujuan memenuhi kebutuhan perumahan dan kantor bagi perusahaan perkebunan

asing, pertambangan, pelayanan, bank, dan usaha lainnya akibat pesatnya pertumbuhan ekonomi Hindia Belanda semenjak akhir abad ke-19 (Boedhiarto, 2018). Setelah penyerahan kedaulatan pada Desember 1949 dan kembalinya ibukota Republik ke Jakarta, tujuan pembangunan kotabaru Kebayoran sedikit bergeser, yakni untuk juga memenuhi kebutuhan perumahan bagi pegawai Pemerintah (Blacburn 2011: 236). Sebagai rencana yang menerapkan konsep kota taman *(garden city)*[1], kotabaru Kebayoran memiliki 2 kawasan sabuk hijau, yaitu di bagian barat dan timur[2] (lihat Gambar 1**, Rencana Sabuk Hijau Timur dan Barat Kotabaru Kebayoran**). Sabuk hijau merupakan elemen penegas dari kotabaru berupa jalur hijau yang mengelilingi kota tersebut, berfungsi untuk membatasi perkembangan kota *(urban sprawl)* dan memisahkan kota tersebut dengan (bagian) kota lain di sekitarnya *(Unwin, 1929)*.



Gambar 1. Rencana Sabuk Hijau Timur dan Barat Kotabaru Kebayoran (peta rencana 1948)
Sumber: Hadinoto, 1950

Kotabaru Kebayoran secara bertahap bertransformasi akibat pertumbuhan ekonomi dan dinamika pembangunan[3]. Secara administratif, perluasan wilayah kota Jakarta pada 1950 (, dan secara fungsional adanya pemindahan poros utama kota Jakarta ke Jalan Thamrin-Jalan Sudirman hingga Kebayoran, menjadikan kotabaru Kebayoran tidak lagi berfungsi sebagai kota satelit. Dengan perkembangan kotabaru Kebayoran yang tidak lagi menjadi kota satelit, implementasi gagasan sabuk hijau sebagai elemen penegas kota satelit semakin berubah pula. Hal ini ditunjukkan dengan transformasi kawasan yang direncanakan sebagai sabuk hijau timur kotabaru Kebayoran menjadi beberapa fungsi lain, seperti perumahan, pendidikan dan pemerintahan[4].

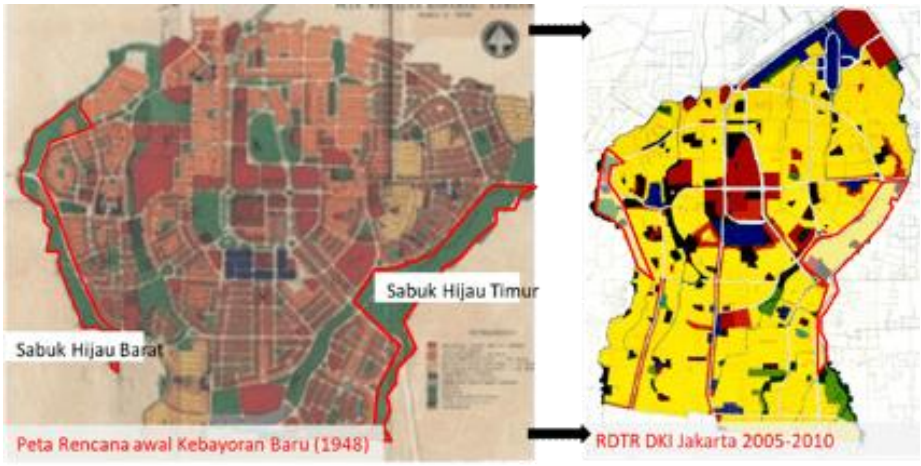
[1] *Garden city* bukan sebuah gagasan untuk membangun kota artistik, namun untuk menyediakan rumah yang terjangkau bagi masyarakat. *Garden city* adalah gagasan perencanaan kota pada peralihan abad 19 dan abad 20, dalam bentuk kumpulan rumah yang mengitari kehijauan alami dalam kelompok-kelompok yang tak terlalu besar sehingga tak kehilangan karakter desanya dan tak terlalu kecil hingga tak mengurangi peluang interaksi sosial antar warganya. Setiap rumah memiliki kebun sendiri, diletakkan agar seluruh ruangan dilimpahi cahaya alami, tak terhalang rumah tetangga atau bangunan tambahan (Miller,1992).

[2] Pemerintah Provinsi DKI Jakarta 2016:, 4.
[3] Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru (2016).
[4] Lihat ‘Gambar 2. Perbandingan Rencana Awal (1948) dan peta zonasi tahun 2005-2010’

https://doi.org/10.24912/jmstkik.v4i2.7892

ISSN 2579-6402 (Versi Cetak)
ISSN-L 2579-6410 (Versi Elektronik)

Rencana sabuk hijau timur tertera pada peta rencana tahun 1948-1949. Demikian pula pada Peta Rencana Kotabaru Kebayoran tahun 1953 (Kementerian PU dan Tenaga, 1953). Namun demikian, mengacu pada Peta Rencana Jalan Kotabaru Kebayoran, 1949 (Silver, 2008), masih terdapat sekitar 12 blok rumah yang belum dibebaskan pada kawasan yang direncanakan sebagai sabuk hijau timur tersebut. Pada Peta Rencana Pola Hijau DKI 1965 (Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang, 2019) kawasan sabuk hijau tersebut sudah berubah menjadi kawasan terbangun (*built up area).* Diperkirakan, proses transformasi secara signifikan terjadi pada periode setelah pembangunan kotabaru Kebayoran dinyatakan selesai pada tahun 1954 hingga tahun 1965 (lihat Gambar 2, Perbandingan Rencana Awal KotaBaru Kebayoran (1948) dan Peta Zonasi RDTR DKI Tahun 2005-2010).



Gambar 2. Perbandingan Rencana Awal KotaBaru Kebayoran (1948) dan
Peta Zonasi RDTR DKI Tahun 2005-2010
Sumber: Pemerintah DKI Jakarta, 2016

Studi tentang transformasi kawasan adalah bahasan yang menarik sekaligus penting bagi studi dan perencanaan perkotaan. Transformasi kawasan adalah wujud dinamika kota; studi transformasi kawasan, dengan demikian, dapat membantu memperkirakan besar (*magnitude*) dan arah perubahan yang terjadi pada suatu kota[5]. Perkiraan besar dan arah tersebut merupakan masukan penting bagi perencanaan dan pengelolaan pembangunan kota.

Rumusan Masalah

Penelitian ini bertujuan mengkaji fenomena gagalnya implementasi rencana sabuk hijau timur kotabaru Kebayoran, dengan mengidentifikasi faktor pendorong *(driving forces)* dan faktor pemungkin *(enabling factors)* nya.

Faktor pendorong (*reinforcing factor*) adalah faktor (-faktor) yang "…*occur after a behavior, and include the incentives and rewards, with the increased probability that the behavior will recur at the next opportunity*"; sementara, factor pemungkin (*enabling factor*) adalah faktor (-faktor) yang memfasilitasi terjadinya perilaku tertentu (Hwayoung, et.al. 2018: 91)

[5] Beberapa studi mengkaitkan transformasi kawasan dengan gentrifikasi. Masuknya pendatang baru ke suatu kawasan mendorong keluarnya pemukim lama dari kawasan tersebut. Masuknya pendatang baru sekaligus mengubah tidak tampilan (façade), intensitas dan/atau *lay out* bangunan di kawasan tersebut, namun mungkin juga guna lahannya. Lihat, misalnya: Yip, Ngai Ming and Tran, Hoai Anh (2016) dan Lambert, C and Boddy, M (2002).

2. METODE PENELITIAN

Penelitian yang mendasari makalah ini menggunakan pendekatan kualitatif, yakni studi kasus. Menurut Stake (1994) studi kasus dipilih jika peneliti ingin memahami dengan lebih baik sebuah kasus spesifik. Dalam penelitian kualitatif, kasus tertentu dipilih bukan karena kasus tersebut mewakili kasus-kasus lain, namun karena kasus tersebut unik dan dapat mengilustrasikan persoalan teoritis tertentu.

Dalam penelitian ini, kotabaru Kebayoran adalah kasus yang spesifik, unik dan diperkirakan mengilustrasikan persoalan teoritis tertentu berkaitan dengan perencanaan kotabaru dan kebijakan publik. Data penelitian dikumpulkan melalui observasi lapangan, wawancara mendalam, dan penelusuran dokumen, antara September – Desember 2019. Kategori informan untuk wawancara mendalam ditunjukkan pada Tabel 1, **Informan Utama untuk Wawancara Mendalam**, di bawah.

Tabel 1: Informan Utama untuk Wawancara Mendalam

No	Kategori Informan	Pokok Wawancara
1.	Yayasan sekolah Tarakanita	▪ Alasan dan konteks pemindahan sekolah Tarakanita ke Puloraya; ▪ Cara memperoleh ijin pembangunan; ▪ Hubungan dengan warga sekitar (kampung dan perumahan); ▪ Proses renovasi dan tanggapan terhadap kebijakan/rencana sabuk hijau timur.
2.	Divisi *Corporate Secretary* BUMN/ Pengembang Kawasan Perumahan Puloraya	▪ Alasan dan konteks pengembangan perumahan di Puloraya; ▪ Cara memperoleh ijin pembangunan; ▪ Jenis/tipe dan peruntukan perumahan yang dikembangkan; ▪ Tanggapan terhadap kebijakan/rencana sabuk hijau timur.
3.	Masyarakat setempat	▪ Alasan dan konteks pendirian rumah di Kel. Petogogan; ▪ Kenangan/memori kolektif tentang proses dan periode transformasi kawasan; ▪ Dampak tinggal di kel. Petogogan.
4.	Divisi pembangunan atau perijinan pengembang *property*	▪ Alasan dan konteks pengembangan property (rumah, kantor, atau tempat usaha); ▪ Cara memperoleh ijin pembangunan dan persyaratan yang diminta; ▪ Tanggapan terhadap kebijakan sabuk hijau timur.

Sumber: Claudio. 2019: pp. 22-23

Observasi lapangan dilakukan pada berbagai lokasi, khususnya di kel. Petogogan, Perumahan Puloraya, Perumahan Jl. Nipah, dan Kantor walikota DKI.

Lokus penelitian ini adalah sebagian kelurahan Petogogan, yang merupakan bagian dari Blok P dan Blok Q kotabaru Kebayoran (lihat **Gambar 3. Peta Lokasi dan Obyek Penelitian)**

https://doi.org/10.24912/jmstkik.v4i2.7892

ISSN 2579-6402 (Versi Cetak)
ISSN-L 2579-6410 (Versi Elektronik)

Gambar 3. Peta Lokasi dan Obyek Penelitian
Sumber: google earth dan olahan penulis

Lokus penelitian pada kawasan rencana sabuk hijau timur bagian selatan, yang berbatasan dengan Jalan Prapanca Raya, dengan luas area 44,46 Ha. Delineasi yang dipilih adalah pada RW 01 dan sebagian RW 03 kelurahan Petogogan, yang mencakup: Gedung Walikota Jakarta Selatan, gedung SMA Tarakanita 1, perumahan Jl. Pulo Raya, perumahan Jl. Nipah, dan kampung deret Petogogan. Delineasi ini dianggap dapat mewakili keseluruhan perkembangan dan proses transformasi kawasan rencana sabuk hijau timur dengan keberadaan bangunan-bangunan krusial yang menjadi 'ironis' karena mendapat izin pembangunan, atau bahkan dikembangkan, oleh Pemerintah (Pusat dan/atau Daerah).

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Transformasi Kotabaru Kebayoran

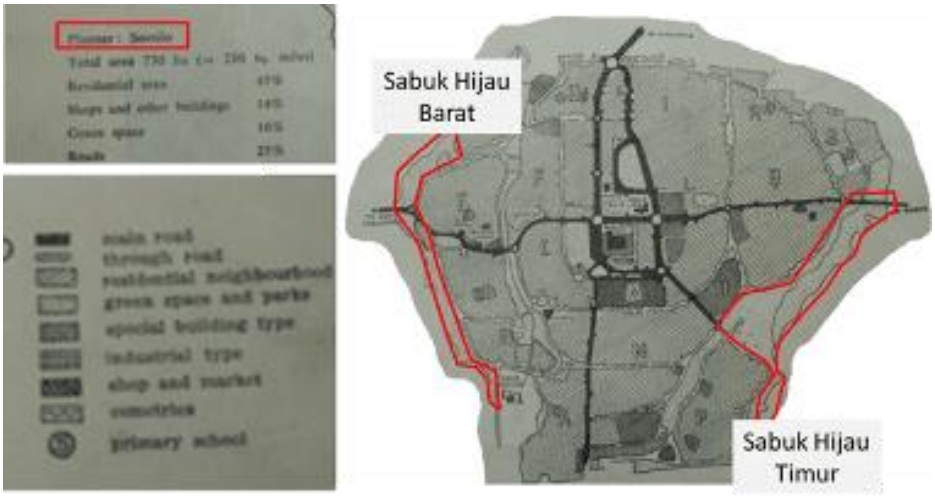
Proses perencanaan kotabaru Kebayoran dipimpin oleh M.Soesilo[6] dan dibantu oleh Ir.Jac. P. Thijsse[7]. Pada awalnya (1948), kota satelit tersebut hendak dibangun di Depok. Namun, karena faktor keamanan kota, maka dipindahkan ke wilayah yang lebih dekat dengan kota Jakarta. Wilayah yang berjarak 8 km dari Lapangan Merdeka (atau *Koningsplein*), dekat desa Kebayoran, dipilih oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Rekonstruksi sebagai lokasi pembangunan kotabaru tersebut.

Untuk menjalankan rencana pembangunan kota satelit ini, dibentuk Organisasi Pusat untuk Rekonstruksi (= CSW, *Centrale Stichting Wederopbouw)* yang bertanggung jawab atas aspek teknis dan keuangan pembangunan kotabaru Kebayoran. Di bawah CSW dibentuk Kantor Wilayah untuk Pembangunan Kebayoran (= ROB, *Regionaal Opbouw Bureau Kebajoran)* yang bertanggung jawab dalam hal pembebasan lahan, pembangunan jalan, gedung, drainase, dan sebagainya. Patut dikemukakan bahwa lahan yang digunakan untuk perencanaan kotabaru Kebayoran bukan berasal dari tanah yang sepenuhnya kosong.

[6] M.Soesilo merupakan perencana utama kotabaru Kebayoran. M.Soesilo diberi tanggung jawab untuk memimpin perencanaan kotabaru Kebayoran ini karena ia adalah seorang insinyur praktik (*praktijk ingenieur*) pada biro pusat planologi/*Centraal Planologisch Bureau* (Surjomihardjo 1977: 63).
[7] Jac. P. Thijsse adalah seorang ekologis dan botanis asal Belanda. Thijsse adalah seorang *head of planning bureau* pada *Centraal Planologisch Bureau* Pemerintah Hindia Belanda.

> "Pembelian tanah yang dilakukan oleh pemerintah dengan harga Rp15.000.000 seluas 730 ha, meliputi sebagian daerah kotapraja Jakarta: desa-desa Grogol Udik, Pelapetogogan, Gandaria Utara, Senajan, Kecamatan Kebajoran dan sebagian kabupaten Jatinegara". ***staatsbald* 1948 no.205**

Proses perencanaan berlangsung dari tahun 1948 hingga Maret 1949 (lihat **Gambar 4. Rencana Pembangunan oleh M. Soesilo Tahun 1948)**, dan peletakan batu pertama dilakukan pada tanggal 18 Maret 1949 oleh C.J.E. Klence[8]. Pasca penyerahan kedaulatan dari Pemerintah Kolonial Belanda ke Pemerintah Indonesia pada 27 Desember 1949, terjadi pergantian staf CSW pada April 1950 yang mempengaruhi proses pembangunan kotabaru. Diikuti pada 1 Juni 1950 ROB yang berada di bawah CSW diganti menjadi Djawatan Pekerdjaan Umum Kotabaru Kebayoran, dan ditempatkan di bawah Kementerian Pekerjaan Umum dan Tenaga. Re-organisasi ini berujung pada kebijakan Presiden Soekarno membubarkan CSW dan memindahkan pengelolaan kotabaru Kebayoran ke Djawatan Pekerjaan Umum pada tahun 1951.



Gambar 4. Rencana Pembangunan oleh M. Soesilo Tahun 1948
Sumber: Hadinoto, 1950

Dampak pembubaran CSW adalah dihentikannya pengaturan ganti rugi[9] dan pengalihan hak pemilikan tanah dari orang-orang Indonesia kepada CSW, yang berlaku surut sejak 1 Januari 1950 (Boedhiarto 2018). Akibat kebijakan itu pula, terjadi kekacauan situasi hukum dan kepemilikan kavling tanah, dengan konsekuensi selanjutnya mulai berubahnya rencana awal pembangunan kotabaru Kebayoran. Pada dekade 1950-an, pergeseran fungsi kotabaru Kebayoran juga berlangsung, yakni yang semula direncanakan sebagai kota satelit untuk mendukung kota induknya (Jakarta), menjadi salah satu pusat kota Jakarta. Pembangunan kotabaru Kebayoran dinyatakan selesai pada tahun 1954, meskipun capaian saat itu baru sekitar 75% (Blackburn, 2011). Gambar 5, **Tonggak Penting Pengembangan Kotabaru Kebayoran**, di bawah menunjukkan tonggak-tonggak penting pengembangan kotabaru tersebut.

[8] Insinyur utama pembangunan kotabaru Kebayoran.

[9] Pengaturan ini kemungkinan mengacu ke UU Pembangunan Kota Masa Kolonial (SVO, *stadsvormingsordonnantie*, 1948) pasal 30, 32, 33 dan 34, yang antara lain mengatur: hak-hak untuk mendapat ganti rugi karena penetapan unsur-unsur rencana; hak untuk membeli tanah-tanah yang diperuntukkan bagi pekerjaan bangunan umum; hak untuk membeli tanah-tanah persil yang tidak dapat digunakan dan batalnya hak pembayaran ganti rugi.

https://doi.org/10.24912/jmstkik.v4i2.7892

ISSN 2579-6402 (Versi Cetak)
ISSN-L 2579-6410 (Versi Elektronik)

Gambar 5. Tonggak Penting Pengembangan Kotabaru Kebayoran
Sumber: Olahan penulis

Transformasi Sabuk Hijau Timur Kotabaru Kebayoran

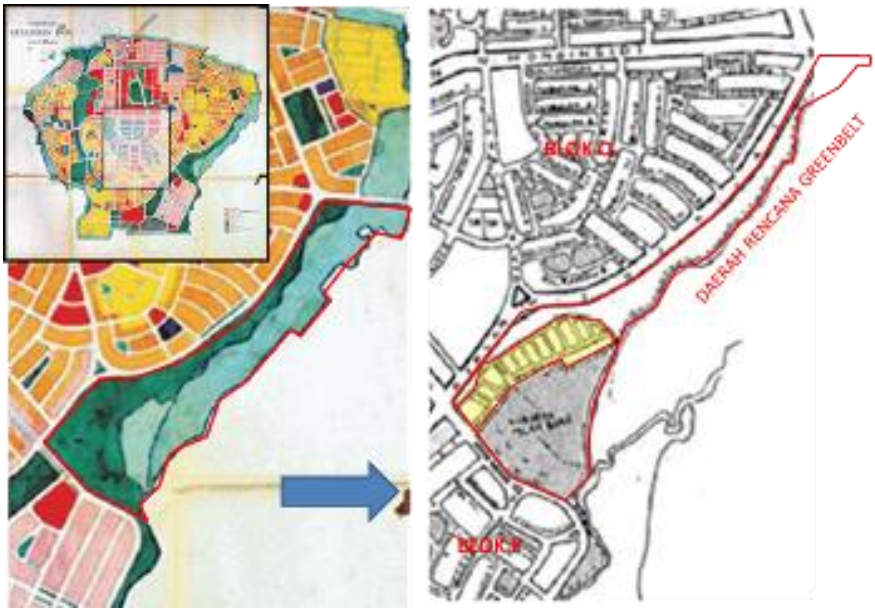
Pada rencana awal kotabaru Kebayoran tahun 1948, bagian paling timur kotabaru tersebut ditetapkan sebagai sabuk hijau (lihat Gambar 6, **Peta Rencana Awal Kotabaru Kebayoran [1948])**. Hal ini sesuai dengan prinsip perencanaan kota taman yang memanfaatkan sabuk hijau sebagai elemen yang membatasi pertumbuhan kota dan untuk memisahkan kota satelit dengan (bagian) kota lain di luarnya. Senada dengan hal tersebut, Boedhiarto (2018) menyebutkan bahwa untuk menjamin keberhasilan rencana kotabaru Kebayoran, diperlukan pembatasan pembangunan dalam lingkaran selebar 1 km di sekitar kotabaru. .

Gambar 6. Peta Rencana Awal Kotabaru Kebayoran (1948)
Sumber: Huib Akihary, 2018

Berkaitan dengan perubahan atau penyimpangan dalam implementasi rencana, Sudiro (1953) menyatakan: "di dalam usaha pembangunan ini harus senantiasa diingat dan disesuaikan dengan perkembangan dan keadaan yang mengakibatkan adanya beberapa perubahan dari bagian-bagian rencana berikutnya, sehingga akhirnya kadang-kadang rencana pada umumnya menjadi

diperbaharui sesuai dengan perubahan-perubahan keadaan". Hal tersebut sejalan dengan pandangan Ir. Jac. P. Thijsse (dalam Sudiro, 1953), yakni "suatu rencana kota tidak boleh kaku, tetapi harus pula disesuaikan dengan perubahan dan perkembangan keadaan". Kedua pendapat di atas mengindikasikan bahwa perencana dan pengembang kotabaru Kebayoran telah mengantisipasi kemungkinan terjadinya perubahan atau penyesuaian rencana.

Potensi penyesuaian atau perubahan telah tampak sejak 1949. Jika Peta Rencana Kotabaru Kebayoran tahun 1948-1949 disandingkan dengan Peta Rencana Jalan tahun 1949 -- yang memuat hasil pemetaan blok *existing* lahan yang telah dibebaskan – tampak bahwa di kawasan rencana sabuk hijau timur terdapat 12 blok perumahan warga Betawi yang belum dibebaskan (lihat Gambar 7, **Perbedaan Peta Rencana dan Peta Blok *Existing***). Menurut hasil wawancara, lahan pada permukiman Jl. Nipah-pun pada tahun 1940-an masih dimiliki oleh masyarakat Betawi. Hal ini didukung pula oleh dokumen foto yang menunjukkan bahwa pada tahun 1950-an kawasan rencana sabuk hijau timur masih merupakan perumahan dengan intensitas rendah (relatif jarang). Proses pembebasan lahan ini, jikapun dilakukan, diperkirakan tidak mudah. Karena itu, klaim bahwa ROB telah mengakuisisi lahan secara keseluruhan pada bulan Januari 1949, dengan cakupan penggantian hak atas lahan dan pembayaran ganti rugi, tampak berlebihan (Boedhiarto, 2018)[10].



Gambar 7. Perbedaan Peta Rencana dan Peta Blok *Existing*
Sumber: Huib Akihary, 2018 dan Silver, 2008

Setelah tahun 1951, pengembangan dan pengelolaan kotabaru Kebayoran berada di tangan pemerintah Indonesia sepenuhnya. Hal ini merupakan konsekuensi pembubaran CSW oleh Presiden Soekarno, 1951. Setelah tahun 1951 tersebut, implementasi rencana pengembangan sabuk hijau timur tampak melemah; pada masa tersebut, orientasi pembangunan kota Jakarta berfokus pada Jalan Thamrin – Jalan Sudirman untuk mewujudkan poros utama baru kota pasca penyerahan kedaulatan (Blackburn 2011). Hal ini sejalan dengan belum tuntasnya akuisisi lahan untuk sabuk hijau timur, sebagaimana disampaikan sebelumnya.

[10] Lihat juga Surjomohardjo (1977: 64).

https://doi.org/10.24912/jmstkik.v4i2.7892

ISSN 2579-6402 (Versi Cetak)
ISSN-L 2579-6410 (Versi Elektronik)

Pada rencana kotabaru Kebayoran tahun 1953 rencana kawasan sabuk hijau timur masih belum berubah (lihat Gambar 8**, Peta Rencana Kotabaru Kebayoran).** Pihak pengelola saat itu (Djawatan Pekerjaan Umum di bawah Kementerian Pekerjaan Umum dan Tenaga) diperkirakan masih optimis bahwa rencana tersebut akan dapat direalisasikan.

Gambar 8. Peta Rencana Kotabaru Kebayoran
(Kementerian Pekerdjaan Umum dan Tenaga, 1953)
Sumber: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2018

Dengan proses akuisisi yang tidak tuntas, dan terbatasnya langkah konkret yang dilakukan pengembang (c/q Pemerintah) pasca tahun 1951 untuk menguasai lahan pada kawasan (rencana) sabuk hijau tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa rencana kotabaru tahun 1953 itupun merupakan "optimisme kosong". Terlebih, pada tahun 1954 pembangunan kotabaru Kebayoran dinyatakan selesai oleh pengembang. Setelah pembangunan dinyatakan selesai, segala urusan yang berkaitan dengan kotabaru Kebayoran kewenangannya diserahkan kepada Pemerintah Kotapraja Jakarta.

Detail Transformasi Pada 5 Objek Delineasi Penelitian
Gedung Walikota Jakarta Selatan

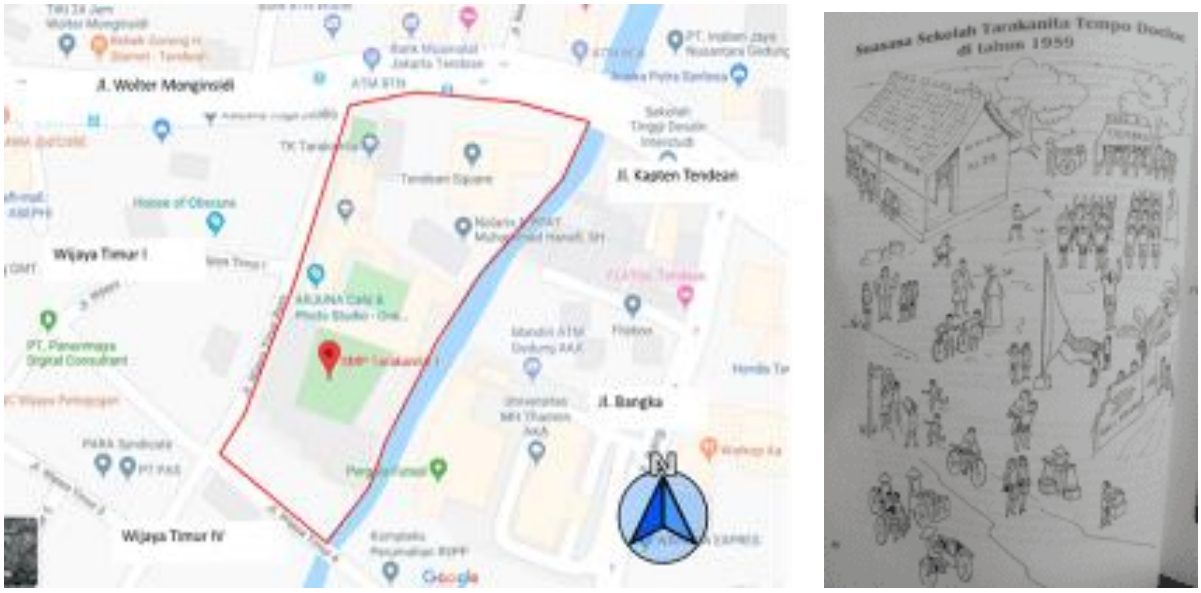
Gambar 9. Pemakaman Blok P dan Kantor Walikota Jakarta Selatan
Sumber: google earth dan netralnews.com

Lahan yang digunakan sebagai kantor Walikota Jakarta Selatan yang terletak di Jl. Prapanca No.9 ini dahulunya merupakan pemakaman Blok P (lihat Gambar 9**, Pemakaman Blok P dan Kantor Walikota Jakarta Selatan).** Penutupan pemakaman Blok P pada tahun 1975 merupakan faktor pendorong utama gagalnya penerapan sabuk hijau dan terjadinya transformasi

di lokasi tersebut. Dengan penutupan fungsi pemakaman, maka dilakukan pengosongan makam dengan durasi panjang (1975-1990-an) yang menimbulkan polemik antara pemerintah, DPRD, dan ahli waris. Lahan yang dibiarkan kosong (*idle*) hingga tahun 1990-an dengan berbagai wacana pembangunannya, pada akhirnya digunakan sebagai lahan gedung kantor Walikota Jakarta Selatan, yang pindah dari Jl. Trunojoyo (1 ha) karena diperlukan kantor dengan kapasitas yang lebih besar.

Gedung SMA Tarakanita 1

Sekolah Tarakanita merupakan salah satu sekolah Katolik tertua di Jakarta Selatan. Sekolah ini bermula karena adanya pembukaan novisiat[11] di Blok B Kebayoran Baru (Jl. Barito) pada tahun 1957. Pada tahun 1959, Yayasan Tarakanita memiliki lahan sebesar 2 ha di Blok Q Kebayoran Baru (lihat Gambar 10**, Lokasi dan Ilustrasi Tahun 1959 Sekolah Tarakanita Blok Q).** Menurut rencana, lahan tersebut akan dijadikan lokasi pendidikan jenjang TK, SD, SMP, SMA, dan SMEA.



Gambar 10. Lokasi dan Ilustrasi Tahun 1959 Sekolah Tarakanita Blok Q
Sumber: googlemaps dan Buku ikatan alumni Tarakanita, 1995

Pada tahun 1962, diadakan Asian Games yang melibatkan beberapa siswi SMA Tarakanita 1; banyak dari mereka berprestasi. Dengan kapasitas sekolah Tarakanita Blok Q yang sudah dapat dikatakan penuh, pada tahun 1970 SMA dan SMEA Tarakanita 1 dipindahkan ke Jl. Pulo Raya dengan luas lahan sekitar 1 ha. Pendirian gedung sekolah ini mendapat bantuan dari Pemerintah Daerah karena prestasi yang dicapai para siswi pada ajang Asian Games tersebut.

[11] Novisiat adalah istilah untuk masa pendidikan bagi seorang selibat dalam agama Katolik. Selama masa novisiat, seorang novis diperkenalkan pada cara hidup tarekat-Katolik.

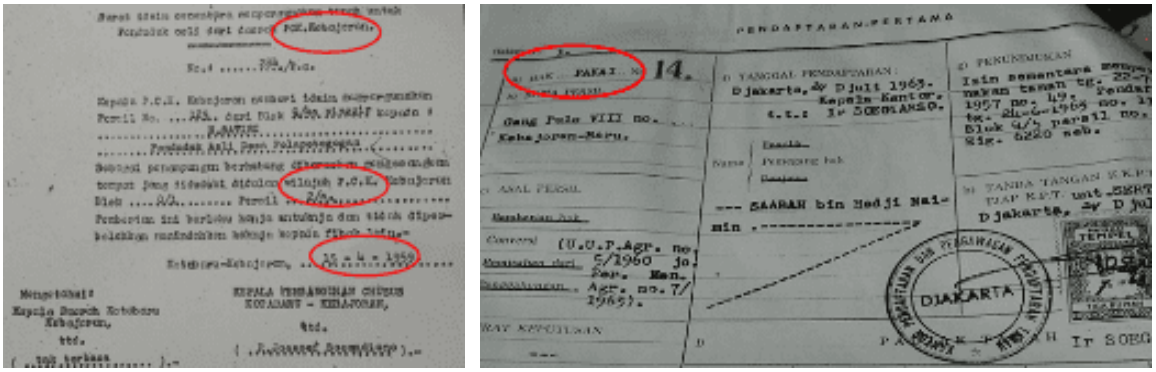
https://doi.org/10.24912/jmstkik.v4i2.7892

ISSN 2579-6402 (Versi Cetak)
ISSN-L 2579-6410 (Versi Elektronik)

Perumahan Jl. Nipah dan Jl. Pulo Raya

Gambar 11. Ilustrasi Perumahan Jalan Nipah dan Perumahan Bank Jalan Pulo Raya
Sumber: Dokumen Thariq Khalil, 2019 dan Pembangunan Kotabaru Kebajoran, 1953

Perumahan Jl. Nipah pada awalnya merupakan permukiman masyarakat Betawi yang serupa dengan desa Kebayoran pada dekade 1940-an atau sebelumnya (lihat Gambar 11, **Ilustrasi Perumahan Jalan Nipah dan Perumahan Bank Jalan Pulo Raya)**. Hal ini dibuktikan oleh lahan permukiman Jl. Nipah yang dimiliki oleh 3 bersaudara warga Betawi sejak sebelum tahun 1940-an. Lahan warga masyarakat Betawi tentu perlu dibebaskan, jika rencana sabuk hijau akan direalisasikan. Di awal tahun 1960-an, perumahan Jl. Nipah sudah dikavlingkan menjadi berukuran 150 m2 (10x15 m) dengan status lahan yang sudah bersertifikat (hak pakai), berdasarkan bukti Surat Ijin Sementara Penggunaan Tanah (Lihat Gambar 12, **Surat Lahan dengan Status Hak Pakai [PCK Kebayoran],** di bawah). Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah sudah mengintervensi kepemilikan lahan dari masyarakat Betawi Kebayoran. Namun, keberhasilan"intervensi" kepemilikan lahan ini tidak dimaksudkan untuk merealisasikan rencana sabuk hijau timur, melainkan dimanfaatkan untuk tempat relokasi bagi warga yang tergusur akibat pembangunan komplek PTIK (Perguruan Tinggi Ilmu Kepolisian)[12]. Perumahan Jl Nipah saat itu diberi status "lahan Perumahan PCK (Pembangunan Chusus Kebayoran)" oleh Pemerintah. Status yang semula hak pakai nantinya dapat diubah menjadi hak guna bangunan dan hak milik pada tahun 1970-an.



Gambar 12. Surat Lahan dengan Status Hak Pakai (PCK Kebayoran)
Sumber: Dokumen Zaini, 2019

Perumahan Jl. Pulo Raya berdiri pada pertengahan dekade 1950-an. Pada masa itu, perumahan ini diperuntukkan bagi staf badan usaha milik negara (BUMN) perbankan. Diperkirakan lahan

[12] *STIK PTIK*. November 2019. http://www.stik-ptik.ac.id/.

tersebut telah dikuasai oleh pemerintah pusat dan dijadikan penyertaan modal negara di BUMN. Dengan status sebagai rumah dinas bagi staf BUMN mulai tahun 1955, status lahan pada saat itu adalah hak pakai. Pada awal tahun 1980-an lahan yang semula berstatus hak pakai dapat diubah menjadi hak milik (dengan membeli), atau tetap hak pakai (dengan memindahkan haknya pada penghuni baru).

Kampung Deret Petogogan

Gambar 13. Jejak Bedeng dan Pembenahan Kampung Deret Petogogan
Sumber: detiknews, 2013 dan Tempo.co, 2013

Lahan pada kampung deret Petogogan pada awalnya ditempati oleh bedeng pekerja pada waktu pembangunan pesat kota Jakarta pada dekade 1950-an (lihat Gambar 13, **Jejak Bedeng dan Pembenahan Kampung Deret Petogogan).** Status lahannya merupakan lahan milik Kementerian Pekerjaan Umum dan Tenaga. Permukiman di atas lahan ini berkembang pada dekade 1950-an. Selain pekerja kasar, sebagian penghuni kampung deret pada dekade 1960-an adalah pegawai PEMDA (Pemerintah Daerah) dan PDAM (Perusahaan Daerah Air Minum). Sejak awal berdiri hingga dibenahi sebagai kampung deret pada tahun 2013, kondisi permukiman ini terbilang memprihatinkan, karena sangat padat, umumnya bertingkat dan cahaya sulit masuk ke dalam permukiman. Banyak usaha yang sudah dilakukan oleh warga lokal di permukiman tersebut sebelum dibenahi menjadi Kampung Deret Petogogan. Meskipun statusnya bukan hak milik, namun warga banyak merenovasi rumahnya secara bertahap.

Setelah pembenahan, masyarakat dijanjikan akan mendapat Hak Guna Bangunan (HGB), namun hanya 5 sertifikat saja yang berhasil terbit. Dengan berganti kebijakan karena pergantian gubernur di Jakarta, untuk memperoleh hak guna bangunan saat ini menjadi sulit. Hal ini dikarenakan ada penolakan dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk mengganti status kepemilikan lahan dengan alasan warga tidak dapat melengkapi syarat yang ditentukan menurut peraturan-perundangan.

Pola Transformasi dan Kebijakan

Dari hasil penelitian pada 5 *setting* di atas, diidentifikasi pola-pola transformasi pada kawasan sabuk hijau timur kotabaru Kebayoran. Semua pola transformasi tersebut berkaitan dengan kebijakan pemerintah, yakni:

Pola 1: Pengembang kotabaru Kebayoran dan pemilik lahan (Kementerian Pekerjaan Umum dan Tenaga) membiarkan lahan yang kini menjadi perumahan deret Petogogan berkembang menjadi bedeng pekerja, dan kemudian perumahan pegawai Pemda dan PDAM, dan pekerja lainnya;

Pola 2: Pemerintah Daerah mengijinkan dan membantu pembangunan sekolah Tarakanita di Jl. Pulo Raya, sebagai perluasan Sekolah Tarakanita di Blok Q. Ijin dan bantuan ini juga dinilai sebagai apresiasi Pemerintah Daerah atas prestasi siswi-siswi Tarakanita pada Asian Games;

https://doi.org/10.24912/jmstkik.v4i2.7892

ISSN 2579-6402 (Versi Cetak)
ISSN-L 2579-6410 (Versi Elektronik)

Pola 3: BUMN secara aktif mengembangkan perumahan bagi staf BUMN, juga di Jl. Pulo Raya. Lahan yang digunakan merupakan lahan yang sudah dikuasai oleh Pemerintah, dan dinilai sebagai penyertaan modal Pemerintah;

Pola 4: Pemerintah "mengintervensi" status lahan di Jl Nipah dari warga Betawi dan mengalokasikannya sebagian sebagai permukiman bagi warga yang tergusur akibat pembangunan kompleks PTIK;

Pola 5: Pemerintah men-transformasi kawasan pemakaman umum menjadi Kantor Walikota Jakarta Selatan.

Melihat pola-pola di atas, terlihat gradasi peran Pemerintah di dalamnya. Jika ditelaah lebih seksama, 5 pola di atas dapat dikelompokkan menjadi 3 pola besar, yakni:

a. Membiarkan (pola 1);
b. Mengijinkan dan membantu pembangunan sekolah (pola 2) dan membolehkan BUMN mengembangkan lahan Pemerintah untuk perumahan staf; lahan Pemerintah sebagai penyertaan modal (pola 3);
c. Mengintervensi status penguasaan lahan Jl Nipah, dan mengalokasikan sebagian lahan tersebut bagi warga yang tergusur akibat pengembangan PTIK (pola 4), dan menggusur pemakaman untuk dikembangkan lahannya menjadi kantor Walikota (pola 5).

Analisis di atas juga menunjukkan faktor pendorong dan faktor pemungkin transformasi pada kawasan (yang direncanakan sebagai) sabuk hijau timur tersebut, yakni:

a. Faktor Pendorong:
   1) Pengambil-alihan pembangunan kotabaru Kebayoran dengan membubarkan pengembang awal (CSW).
   2) Menjadikan beberapa latar di kotabaru Kebayoran, termasuk kawasan rencana sabuk hijau timur sebagai pendukung pembangunan kota Jakarta, seperti:
      - Bedeng pekerja kotapraja, termasuk pegawai Pemda dan PDAM, yang kemudian bertransformasi menjadi kampung deret Petogogan;
      - Perumahan staf BUMN Jl. Pulo Raya; dan
      - Perumahan PCK Jl. Nipah merupakan permukiman bagi masyarakat yang tergusur akibat proyek PTIK

Ketiga hal di atas mengindikasikan kuatnya fokus pemerintah untuk membangun Jakarta.

b. Faktor Pemungkin:
   1) Akusisi lahan dari masyarakat Betawi asli Kebayoran yang relatif sulit dan prosesnya tidak berjalan lancar. Akibatnya, klaim bahwa lahan tersebut telah diakuisisi secara keseluruhan (1949), terbukti kurang tepat. Konsekuensi selanjutnya, sabuk hijau timur yang 'bersih' hanya optimisme kosong.
   2) Kebijakan Pemerintah Daerah dalam pembangunan sektor yang dianggap penting, juga berdampak pada penyesuaian rencana sabuk hijau timur. Sebagai contoh, pembangunan gedung SMA Tarakanita 1 di Jl. Pulo Raya.
   3) Kotabaru Kebayoran sejak awal dirancang tidak kaku, agar dapat mengikuti dan menyesuaikan diri dengan perkembangan pembangunan.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Kotabaru Kebayoran bertransformasi akibat pembangunan kota Jakarta pasca penyerahan kedaulatan tahun 1949. Penyerahan kedaulatan mengakibatkan pembangunan kotabaru Kebayoran yang sedang berlangsung, diambil alih sepenuhnya oleh Pemerintah Indonesia, yakni Kementerian Pekerjaan Umum dan Tenaga. Dinamika pembangunan yang terjadi pada poros utama kota, yaitu Jalan Thamrin- Jalan Sudirman hingga Kebayoran, membuat kotabaru Kebayoran menyatu dengan kota Jakarta. Gagasan sabuk hijau timur yang belum berhasil diimplementasikan secara tuntas pada saat itu akhirnya gagal, dan kawasan dimaksud bertransformasi menjadi kawasan dengan pembangunan berbagai fungsi secara masif.

Tidak berhasilnya implementasi rencana sabuk hijau timur kotabaru Kebayoran disebabkan oleh beberapa faktor pendorong, yang secara keseluruhan disebabkan oleh kebijakan dan/atau langkah Pemerintah (baik PUsat maupun Daerah). Selain faktor pendorong terdapat juga faktor pemungkin yang disebabkan oleh akusisi lahan yang sulit dan perencanaan kotabaru Kebayoran yang fleksibel. Dengan temuan penelitian di atas, dapat disimpulkan bahwa gagasan sabuk hijau timur kotabaru Kebayoran merupakan kebijakan "setengah hati", karena implementasi rencana yang tidak dijalankan secara sungguh-sungguh dan konsisten.

Berdasarkan kesimpulan tersebut, maka keperluan untuk mencermati kembali fungsi kotabaru atau kota satelit, sangatlah penting. Sebagai penyangga bagi kota induk, maka semua pihak (pengembang, Pemerintah Daerah terkait, juga Pemerintah Pusat) perlu mencegah integrasi kotabaru dengan kota induknya, antara lain dengan menerapkan konsep sabuk hijau. Konsep sabuk hijau dapat diimplementasi jika semua pihak di atas menjalankan kebijakan secara sungguh-sungguh dan konsisten. Dengan demikian pula, perkembangan kota yang berkelanjutan dan menjadi solusi bagi persoalan urbanisasi, dapat dijaga;

REFERENSI

Akihary, H. N.P. (2018). *How to do research on the built environment in Indonesia, 1620-1950.* 22 Februari.

Blackburn, S. (2011). *Jakarta: Sejarah 400 Tahun.* (terjemahan). Jakarta: Komunitas Bambu.

Boedhiarto, F. P. (2018). "Transformasi Fungsi dan Pola Ruang Kawasan Jalan Senopati dan Jalan Raya Suryo, Kebayoran Baru dan Pengaruhnya Pada Gentrifikasi". **Tesis** (tidak dipublikasikan). Jakarta: Magister Teknik Perencanaan, Universitas Tarumanagara.

Castles, L. (2007). *Profil Etnik Jakarta.* (terjemahan). Jakarta: Masup.

Claudio, G. (2019). "Sabuk Hijau Timur Kebayoran Baru: Kebijakan Setengah Hati? Kajian tentang Transformasi Kawasan". **Tesis** (tidak dipublikasikan). Jakarta: Universitas Tarumanagara.

Pemerintah Provinsi DKI. (2016). *Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru.* Jakarta: DKI Jakarta.

Hadinoto, K. (1950). *Kebajoran a New Town Under Construction.* Jakarta.

Hwayoung, et.al. (2018). "Understanding the Predisposing, Enabling, and Reinforcing Factors Influencing The Use of A Mobile-based HIV Management App: a real world usability evaluation". *International Journal of Medical Information,* 2018 Sept; 117: 88-95

Lambert, C and Boddy, M. (2002). Transforming The City: Post Recession Gentrification and Reurbanization. *Conference Upward Neighbourhood Trajectories: Gentrification in the New Century.* 26-27 September. University of Glasgow

https://doi.org/10.24912/jmstkik.v4i2.7892

ISSN 2579-6402 (Versi Cetak)
ISSN-L 2579-6410 (Versi Elektronik)

Miller, M. (1992). *Raymond Unwin: Garden Cities and Town Planning.* England: Leicester University.

Silver, C. (2008). *Planning the Megacity: Jakarta in the Twentieth Century.* New York: Routledge.

Stake, R. E. (1994). "Case Studies". Dalam Norman K. Denzin and Yvonna S. Lincoln *(eds). Handbook of Qualitative Research.* California: Sage Publications.

STIK PTIK. November (2019). http://www.stik-ptik.ac.id/.

Sudiro, M. (1953). *Pembangunan Kotabaru Kebajoran.* Jakarta: Kementerian Pekerdjaan Umum dan Tenaga.

Surjomihardjo, A. (1977). *Pemekaran Kota Jakarta.* Jakarta: Penerbit Djambatan.

Unwin, R. (1929). *Greater London Plan.* London.

Yip, N. M. and Tran, H. A. (2016). Is 'Gentrification' an Analytically Useful Concept for Vietnam? A Case Study of Hanoi. In *Urban Studies* Vol 53 (3) 490-505

https://doi.org/10.24912/jmstkik.v4i2.7892