

TRANSFORMASI KAWASAN HUNIAN MENJADI KAWASAN KOMERSIAL  
(STUDI KASUS : KAWASAN KEMANG )

*Hendi Anwar<sup>1</sup>*

*<sup>(1)</sup>Prodi Desain Interior, Fakultas Industri Kreatif, Universitas Telkom  
hendianwar333@gmail.com*

**Abstrak**

Secara administratif, kawasan Kemang berada dalam wilayah Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Administratif Jakarta Selatan. Pada awalnya berdasarkan Rencana Induk Kota (RIK) Tahun 1965 – 1985 kawasan Kemang memuat peruntukan lahan perkotaan (*urban type*) dan peruntukan lahan pedesaan. Kemang merupakan salah satu bagian tertentu Kota Jakarta yang tergolong sebagai tipe kampung, dengan penggunaan untuk bangunan 5% hingga 20%. Pada saat ini perkembangan kawasan Kemang dan hunian baru tidak lagi seperti kampung Kemang lama. Secara bertahap terjadi pergeseran fungsi yang awalnya merupakan Kawasan permukiman menjadi Kawasan komersial. Hal tersebut semakin berkembang dengan jalan atau gang atau taman, maupun ruang terbuka hijau berganti menjadi jalur – jalur komersial dan plaza, tidak lagi diperhatikan aspek tempat tinggal, pergerakan dan aktivitas antar rumah sehingga berkurangnya kesempatan terjadinya kontak sosial dan komunikasi antar warga.

Pada penelitian ini proses observasi menggunakan metode wawancara serta observasi lapangan dengan metode kualitatif. Penelitian ini berupa usulan teknis dalam pengembangan Kawasan yang telah terjadi transformasi dalam hal ini menggunakan studi kasus kawasan Kemang Jakarta, usulan teknis tersebut dapat digunakan menjadi salah satu pertimbangan dalam pengembangan Kawasan Kemang yang menurun kualitas ruang akibat transformasi kawasan.

**Kata Kunci :** Rancang Kota, Transformasi Kawasan, Kemang

**Abstract**

*Administratively, the Kemang area is within the Mampang Prapatan sub-district, the administrative city of South Jakarta. Initially based on the City Master Plan (RIK) 1965 - 1985 the Kemang area contained urban land allotments and village land allotments. Kemang is one particular part of Jakarta City which is classified as a Type village, with the use for buildings 5% to 20%. At this time the development of the Kemang and new residential areas are no longer like the old Kemang village. Gradually there was a change in function that was originally a residential area to a commercial area. This is increasingly developing with roads / alleys, parks / green open spaces changed to commercial lines and plazas, no longer considered aspects of housing, movement and activities between houses so that the opportunity for social contact and communication between residents is reduced. In this study the process of observation uses interview methods and field observations with qualitative methods. This research is in the form of a technical proposal in the development of an area that has been transformed, in this case using a case study in the Kemang area of Jakarta. The technical proposal can be used as one of the considerations in the development of the Kemang area which decreases the quality of the space due to the transformation of the area.*

**Keywords :** *Urban Design, Transformation, Kemang*

## 1. Pendahuluan

Kawasan Kemang merupakan kawasan yang strategis karena berdekatan dengan kawasan Kebayoran Baru yang merupakan kawasan pemugaran dan sebagian besar harus dipertahankan menjadi hunian. Pada perkembangannya area kemang lambat laun bermunculan area – area komersial berupa kafe, pusat hiburan, serta perniagaan lainnya. Hal tersebut ditandai dengan banyak ditemukan rumah bermukim yang kemudian berubah fungsi, mulai berubah aktivitasnya saja, berubah fasad bangunan hingga perubahan total massa bangunan rumah tinggal menjadi ruko atau bangunan perniagaan. Perubahan tersebut yang terjadi secara bertahap dan kurun waktu yang cukup cepat menyebabkan Kawasan Kemang telah bergeser dan berubah arah perkembangannya dari permukiman menjadi kegiatan campuran bernuansa modern sebagai akibat tingginya desakan kebutuhan lahan usaha di sepanjang jalan utama kawasan Kemang (Jalan Kemang Raya, jalan Kemang Selatan, dan jalan Kemang Utara) untuk melayani kebutuhan komunitas (khususnya ekspatriat) sehingga berdampak pada lingkungan fisik, sosial, dan budaya.

Secara umum, berubah dan bergesernya kegiatan permukiman menjadi kegiatan bisnis dan hiburan yang tidak sesuai dengan perencanaan kota menimbulkan beberapa dampak negatif terhadap kondisi eksisting kawasan Kemang dan sekitarnya, yaitu tingginya intensitas lalu lintas dan tingginya kebutuhan daya dukung kawasan di kawasan Kemang, misalnya mengakibatkan kemacetan lalu lintas pada simpul – simpul tertentu, konsep penataan jalur – jalur pedestrian yang tidak optimal, *street furniture*, dan jaringan utilitas yang tidak tertata dengan baik, kondisi saluran dan drainase kota yang tidak terawat dengan baik serta kebutuhan sarana infrastruktur jalan yang tinggi. Pergeseran fungsi hunian menjadi kegiatan bisnis dan hiburan yang tidak sesuai dengan perencanaan kota di kawasan Kemang ini mengakibatkan menurunnya kualitas ruang dan lingkungan, perubahan karakter dan wajah jalan, perubahan fungsi dan tipologi bangunan dan peningkatan aksesibilitas kawasan dan keras jalan.

Berdasarkan beberapa latar belakang kawasan Kemang yang telah dijelaskan di atas maka diperlukan beberapa usulan teknis dalam perancangan kota yang diharapkan dapat mengakomodasi dinamika/tren pertumbuhan kawasan serta dapat mempertahankan karakteristik dari Kawasan Kemang, sehingga kawasan tersebut dapat tumbuh sinergi terhadap kawasan lain di sekitarnya.

## 2. Tinjauan Pustaka

Roger Trancik melalui pengamatan sejarah morfologi kota – kota menemukan 3 (tiga) bentuk integrasi antara arsitektur dengan ruang kota, integrasi tersebut adalah *Figure Ground Theory* yang merupakan integrasi yang terbentuk dalam massa serta ruang sehingga membentuk kesatuan. hubungan yang erat akan terbentuk antara ruang antar yang membentuk karakter yang dominan dalam suatu Kawasan. Teori kedua adalah *Linkage Theory*. *Linkage* merupakan hubungan pergerakan aktifitas yang terjadi pada zona mikro maupun makro yang menjadi sirkulasi yang dinamis menjadi penggerak dari bentuk kota. Teori Roger Trancik yang ketiga adalah *Place Theory*. Teori ini berkaitan dengan pemahaman terkait budaya dan karakter manusia terhadap ruang fisik. Menurut Kevin Lynch dalam elemen pembentuk kota dalam buku *What Time Is This Place*, merumuskan prinsip untuk merancang suatu tempat dalam perkotaan, prinsip – prinsip tersebut adalah :

### a. Path

Merupakan garis penghubung yang memungkinkan orang bergerak lebih mudah, seperti contoh pedestrian, jalur pejalan kaki, rel kereta, dan lain-lain

b. *Edges*

Merupakan jalur memanjang yang memberi batasan antara 2 jenis fase kegiatan yang berdampingan, seperti contoh dinding, pantai, hutan kota, dan lain-lain

c. *District*

Suatu area spesifik yang dapat diidentifikasi melalui batas – batas secara fisik dan mempunyai karakteristik tertentu, seperti contoh perumahan, pusat kota, daerah niaga, kawasan pendidikan, dan lain-lain

d. *Landmark*

Merupakan suatu pembentuk kota atau Kawasan yang dapat berupa bangunan fisik, gubahan massa, ruang atau detail arsitektural yang spesifik dan sangat kontekstual terhadap kawasan, dan lain-lain

e. *Nodes*

Merupakan area yang menjadi suatu pusat kegiatan atau aktifitas, seperti contoh simpul pertemuan pergerakan atau ujung jalan, dan lain-lain

### 3. Metode Penelitian

Metode yang dipakai dalam pengajuan usulan teknis kawasan Kemang ini menggunakan metode yang bersifat kualitatif. Metode ini digunakan secara paralel dan simultan. Secara garis besar metode yang digunakan terdiri dari beberapa kelompok, yaitu :

#### Metode Observasi Lapangan / Studi banding

Observasi lapangan berupa tinjauan langsung ke lapangan (*survey*) untuk melakukan studi banding kawasan - kawasan serupa dan relevan. Hal ini guna mendapatkan data mengenai substansi objek studi sehingga dapat diperoleh gambaran nyata mengenai objek kajian. Observasi lapangan ini dilakukan melalui dua cara, yaitu :

- a. melalui pengamatan visual dan pemetaan (*mapping*) yang berguna bagi perolehan informasi (data) objek studi secara nyata dan bersifat terukur. Pengamatan dan pemetaan ini sangat berguna untuk mendapatkan kondisi dan substansi objek secara akurat.
- b. melalui pendekatan fenomenologis yang memaksa pengamat untuk membuka kepekaan rasa dan panca indra dalam menangkap suasana (*atmosphere*). *Sense of place*, serta kesan-kesan tertentu yang berpengaruh secara psikologis. Metode ini sangat di perlukan untuk mendapatkan informasi mengenai makna-makna dan nilai-nilai (*value*) yang sifatnya tidak terukur atas objek studi.

#### Metode Wawancara dan Observasi

Metode wawancara ini berguna untuk mendapatkan informasi mengenai hal-hal yang berkaitan dengan kegiatan-kegiatan yang terjadi (pola aktivitas), aspek sosial, aspek regulasi, serta standar-standar khusus yang di perlukan. Wawancara ini dilakukan secara terstruktur kepada pengguna serta pihak-pihak lain yang terkait sehingga dengan demikian akan di peroleh informasi yang lebih akurat Perencanaan Kawasan Kemang.

#### Metode Literatur dan Regulasi

Metode ini dilakukan melalui kajian pustaka yang berkaitan dengan spesifikasi kawasan. Hal ini untuk memperoleh standar-standar, persyaratan maupun kriteria-kriteria yang harus dipenuhi dalam Perencanaan kawasan Kemang.

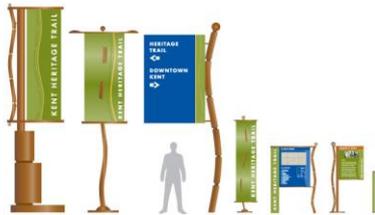
#### 4. Hasil dan Pembahasan

Berdasarkan hasil pengamatan serta analisis Kawasan Kemang, disimpulkan perlunya usulan teknis Kawasan Kemang. Usulan teknis tersebut diharapkan dapat memperbaiki kualitas ruang pada kawasan yang terjadi transformasi dari awal perencanaan kawasan merupakan kawasan permukiman menjadi kawasan komersial. Perubahan tata guna lahan serta aktivitas dalam kawasan perlu didukung oleh penambahan fasilitas, baik segi desain atau penambahan fungsi. Berikut adalah usulan teknis yang dapat dilakukan pada kawasan Kemang agar dapat memperbaiki kualitas ruang serta beradaptasi dengan fungsi yang baru:

##### 4.1 *Primary Planning Issues (Isu yang Utama)*

###### *Signage*

Sebuah isu yang menyeluruh adalah konsep *wayfinding*, atau kemampuan untuk mengarahkan dan menemukan tujuan dengan mudah dan logis. Hal ini menjadi suatu inti dalam kegiatan perancangan, sehingga diharapkan masalah *pedestrian/ kendaraan* dapat diminimalkan dengan adanya trotoar yang ditinggikan serta *signage* (tanda). Perangkat *wayfinding* dapat digunakan untuk memandu pejalan kaki menuju area yang akan dituju.



**Gambar 1.** Contoh desain *signage*

Sumber : josephine-environmental.blogspot.com (diakses 1 November 2019)



**Gambar 2.** Contoh desain *signage*

Sumber [www.sfbetterstreets.org](http://www.sfbetterstreets.org) (diakses 1 November 2019)



**Gambar 3.** Contoh desain *signage*

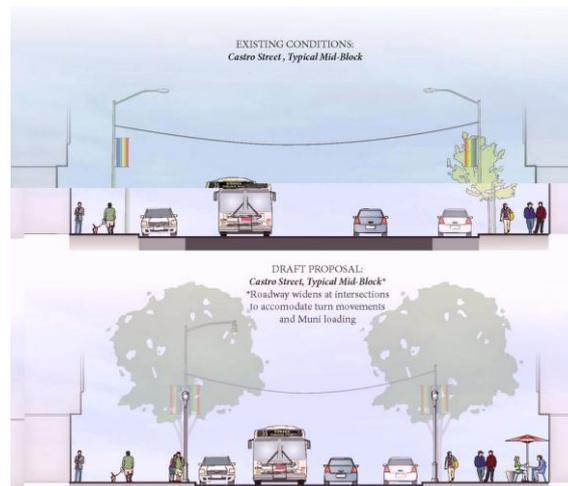
Sumber : [www.lhsigns.com](http://www.lhsigns.com) (kiri), [www.nytimes.com](http://www.nytimes.com) (kanan) (diakses 1 November 2019)

### Sirkulasi Pejalan Kaki

Sirkulasi yang *easy to walk* menjadi dasar dalam konsep penataan sirkulasi pejalan kaki. Pedestrian menjadi unsur penting dalam mewujudkan visi perancangan guna membentuk *image* kawasan dan menciptakan frekuensi interaksi sosial yang tinggi. Konsep desain jalur pedestrian (termasuk di dalamnya bagi penyandang cacat) dibuat mengalir menyusuri pelosok area mulai dari tepian jalan, bangunan, taman, hingga area parkir kendaraan. Hal ini dimaksudkan untuk memperkaya pengalaman ruang pejalan kaki di area kawasan. Selain itu dirancang pula jalur pedestrian yang menembus bangunan untuk mempercepat pergerakan serta meningkatkan kenyamanan dan stimulus untuk berjalan kaki. Sirkulasi pejalan kaki adalah salah satu yang unik.

*Signage* sebagai isyarat visual sangat penting melengkapi *pedestrian spaces* untuk mengarahkan pengguna asing. Perencanaan ruang pejalan kaki dan konektivitas ke lingkungan luar juga harus diperhatikan. Perbedaan area pedestrian dengan jalan raya sangat penting sehingga perlu dibangun sepanjang tepian jalan raya. Penggunaan bahan paving berwarna memungkinkan untuk mengamankan titik-titik konflik antara pejalan kaki, sepeda, dan lalu lintas kendaraan. Menyediakan tempat duduk di beberapa titik sepanjang rute. Konsep penyediaan sarana jaringan pedestrian bagi pejalan kaki dan pelataran terbuka, antara lain:

- a) Penataan pedestrian pada lingkungan untuk menciptakan kenyamanan bagi para pejalan kaki sehingga tidak terputus oleh jalur kendaraan,
- b) Jalur pedestrian mengalir, menerus, dan menghubungkan kepada setiap aktivitas dan fungsi antar kawasan,
- c) Pedestrian memudahkan para penyandang cacat, orang tua, atau anak-anak, misalnya *ramp* dan jalur tunanetra,
- d) Pedestrian menggunakan material alam / natural, kuat, dan tahan lama serta sesuai dengan prinsip-prinsip ekologis,
- e) Penerapan pola lantai sesuai dengan konsep ruang, misalnya pola bergerak ataupun diam.



**Gambar 5.** Potongan Jalan

Sumber : [sf.streetsblog.org](http://sf.streetsblog.org) (diakses 20 November 2019)



**Gambar 6.** Jalur pejalan kaki

Sumber : [www.fhwa.gov](http://www.fhwa.gov) (kiri), [www.changelabsolutions.org](http://www.changelabsolutions.org) (kanan), (diakses 2 November 2019)

### Jalur Sepeda

Alur utama sepeda yang dibuat sejajar dengan area pedestrian dan jalan raya akan membuat rute sirkulasi tidak kacau antara pejalan kaki, pengendara sepeda dan pengendara kendaraan bermotor. Menggunakan bahan perkerasan dan pencahayaan konsisten dengan pedoman desain yang baik untuk pengendara sepeda dan juga pejalan kaki di sepanjang jalan raya. Menyediakan parkir sepeda dan rak di titik masuk utama ke bangunan gedung maupun di luar dari utama *access point* untuk bangunan.



**Gambar 8.** Contoh jalur sepeda

Sumber : [www.designlobby.asia](http://www.designlobby.asia) (kiri), [www.sepedaku.org](http://www.sepedaku.org) (kanan), (diakses 20 November 2019)

### Street Furniture

*Street furniture* berfungsi sebagai elemen fungsional sekaligus juga sebagai:

- Penanda / ciri khas kawasan
- Pengarah dan pemberi orientasi bagi pejalan kaki
- Elemen estetika ruang luar

Manfaat-manfaat *street furniture* terutama ditujukan bagi pejalan kaki dalam rangka menunjang jalur pedestrian bangunan yang terkontrol atau aman, menyenangkan dan memiliki identitas khusus. *Street furniture* yang ada adalah:

- Signage*
- Lampu jalan
- Bangku dan *hot spot area*
- Shelter / gazebo*
- Tong sampah
- Drinking fountain*



**Gambar 9.** Contoh *street furniture*

Sumber: [www.holophane.com](http://www.holophane.com) (kiri), [www.coroflot.com](http://www.coroflot.com) (tengah), [www.civicprojects.co](http://www.civicprojects.co) (kanan), (diakses 2 November 2019)

### **Parkir Kendaraan**

Penataan parkir kendaraan diletakkan di dalam kawasan bangunan sehingga bagian muka bangunan dapat terjaga estetika bangunannya tanpa terhalang dengan parkir kendaraan. Parkir basement juga dapat dijadikan alternatif area parkir selain dengan dibuatnya beberapa gedung parkir pada titik – titik tertentu pada kawasan.

### **Ruang Terbuka**

Konsep penataan ruang terbuka pada kawasan Kemang mengacu pada beberapa usulan di bawah ini :

- a. ruang terbuka aktif sebagai taman kota & fasilitas rekreasi, berinteraksi sosial, sekaligus dapat difungsikan sebagai area resapan air,
- b. ruang terbuka pasif memiliki peranan sebagai hutan kota dan area resapan air,
- c. *green belt* difungsikan sebagai *buffer* yang bisa diletakkan di jalur kendaraan dan pedestrian,
- d. penanaman pohon pelindung dan pohon pengarah disesuaikan dengan fungsi area yang dinaunginya,
- e. penentuan jenis tanaman yang mudah dalam perawatan, seperti Pohon Trembesi, Palembang, dan sebagainya,
- f. penentuan jenis tanaman lokal yang mudah didapat, murah, namun tetap memperlihatkan estetika,
- g. penerapan *streetscape*



**Gambar 13.** Contoh Ruang Terbuka

Sumber : [ahsinufadli.wordpress.com](http://ahsinufadli.wordpress.com) (diakses 2 November 2019)

#### 4.2 Secondary Planning Issues (Isu Perencanaan Sekunder)

Pertumbuhan ritel dekat dengan bangunan gedung sangatlah pesat. Pertumbuhan ekonomi akibat keperluan akan jasa bagi pengguna dan pengunjung terus meningkat. Keterlibatan masyarakat ini sangat penting sehingga masukan seperti dorongan untuk mengeksplorasi menambahkan pengembangan ritel kecil dalam batas-batas penggunaan bangunan gedung dan berdekatan dengan tanah yang tersedia untuk pengembangan selanjutnya sebaiknya dipikirkan dalam suatu perencanaan. Rekomendasi yang dapat dilakukan antara lain:

- a. mengeksplorasi kelayakan ritel pada area bangunan gedung
- b. memastikan kualitas desain fasad baik
- c. membuat bangunan dan situs skala perencanaan manusia dengan intim dengan area sirkulasi pejalan kaki
- d. membuat *street furniture* sebagai pendukung koridor ritel
- e. mengatur ritel di sudut menonjol dengan akses visual untuk parkir dan bangunan dari jalan raya sekitarnya
- f. menyediakan parkir pada rasio ritel parkir 3-4 per 1.000 kaki persegi ruang ritel / komersial. Hubungan ritel dengan pembangunan bangunan gedung yang diusulkan sebaiknya terletak berdekatan dengan pengguna dan pengunjung bangunan.

#### 5. Kesimpulan

Maksud dari beberapa usulan teknis pada kawasan Kemang ini adalah untuk melakukan kajian beberapa aspek pada kawasan ini baik dari segi arsitektur, lansekap, pengendalian, perancangan kota, pemanfaatan, maupun kajian sosial, dan transportasi yang kemudian diberikan beberapa usulan teknis yang dapat diterapkan di kawasan Kemang. Tujuan dari beberapa usulan teknis pada Kawasan Kemang ini adalah untuk menciptakan lingkungan kota yang berkualitas serta untuk memperbaiki karakter kawasan serta karakter bangunan dengan mengacu kepada beberapa usulan teknis yang diajukan. Adapun hasil yang diharapkan dari usulan teknis ini adalah beberapa usulan terhadap Kawasan Kemang baik yang menyangkut aspek tata ruang, sosial, lingkungan, pengendalian, pengelolaan ruang kawasan, bangunan, sarana dan prasarana maupun lingkungannya sehingga menciptakan lingkungan yang berkualitas dan membentuk karakter Kawasan Kemang lebih baik.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Andersson, Cecilia. (2016). *Public Space and the New Urban Agenda*. The Journal of Public Space. 1(1), 5 – 10.
- Bentley, Ian. (1999). *Urban Transformations : Power, People, and Urban Design*. London: Routledge.
- Djokomono, Imam. (2010). *Bahan Kuliah Elemen Perancangan Perkotaan*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- Hakim, Rustam. (2014). *Komponen Perancangan Arsitektur Lansekap*. Jakarta: Bumi Aksara
- Jenks, Mike dan Nicola Jones. (2010). *Future Form and Design for Sustainable Cities*. New York: Overlook Press.
- Mirsa, Rinaldi. (2011). *Elemen Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Koo, Jayoung. (2016). *Placemaking: Planning and Designing Meaningful Public Spaces*. Lexington, KY: University of Kentucky.
- Lynch, Kevin. (1960). *The Image of The City*. Massachusetts: M.I.T Press.
- Moleong, Lexi. (2000). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya
- Nik Mastura Nik Muhammad, Masran Saruwono, Shahrul Yani Said, Wan Ahmad Halawah Wan Hariri. (2013). *A Sense of Place within The Landscape in Cultural Settings*. Procedia-Social and Behavior Sciences. 105.

- Rapoport, A.(1987). *Pedestrian Street Use: Culture and Perception Public Streets for Public Use*. New York:Van Nostrand.
- Santoso, Jo.(2015). *Pengembangan Urban Metropolitan Jakarta: Transformasi dan Adaptasi. Jakarta*. Jakarta: Pusat Studi Metropolitan-Urban Lab.
- Shirvani, Hamid.(1985). *The Urban Design Process*. New York : Van Nostrand Reinhold.
- Tabb, Philip James.(2016). *Serene Urbanism : A Biophilic theory and Practice of Sustainable Placemaking*. Oxfordshire:Taylor & Francis.
- Trancik, Roger.(1986). *Finding Lost Space: Theories of Urban Design*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Wyckoff, M .(2014).*Definition of Placemaking: Four Different Types*. *Plan. Zoning News*, 32. diakses dari <http://pznews.net/media/13f25a9fff4cf18fff8419ffaf2815.pdf>