

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
PERSEMBAHAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR DIAGRAM	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	3
1.3. Ruang Lingkup Penelitian	3
1.3.1. Ruang Lingkup Pembahasan	3
1.3.2. Ruang Lingkup Lokasi Penelitian	4
1.4. Tujuan dan Sasaran Penelitian	5
1.5. Manfaat Penelitian	5
1.6. Sistematika Penulisan	6
BAB II PERSPEKTIF PUSTAKA	8
2.1. Dinamika Perkembangan Kawasan	8
2.2. Transformasi Kawasan Permukiman (<i>Neighborhood Change</i>) ..	10
2.2.1. <i>Land Use</i> atau Tata Guna Lahan	13
2.2.2. Proses Perkembangan Lingkungan	15
2.2.3. Para Pelaku	17
2.3. Model Pengembangan <i>Real Estate</i>	20
2.3.1. Model Miles	20

2.3.2. Model Graaskamp	21
2.3.3. Model Porter	23
2.4. Institusi Sosial	23
2.5. Gentrifikasi	24
BAB III METODE PENELITIAN	30
3.1. Metode Penelitian	30
3.2. Pengumpulan Data	31
3.2.1. Data Primer	31
3.2.2. Data Sekunder	33
3.3. Rencana Kegiatan Penelitian	34
3.4. Kerangka Pemikiran	35
BAB IV KEBAYORAN BARU: EKSPANSI, TRANSFORMASI, DAN PARAROKS PEMBANGUNAN KOTA	36
4.1. Objek Penelitian	36
4.2. Kecamatan Kebayoran Baru: Sebuah Ekspansi Kota Baru	37
4.3. Kota Baru Kebayoran: Tujuh Puluh Tahun Lalu dari Sebuah Rencana Kota Satelit	42
4.4. Teropong Transformasi di Atas Jejak Lembar Regulasi	56
4.4.1. Sekilas Regulasi Penataan Kota	57
4.4.2. Tata Guna Lahan, Ruang dan Zonasi	60
4.4.3. Lembar Regulasi dari Waktu ke Waktu	64
4.4.3.1. Peta Rencana Kota Baru Kebayoran Tahun 1953	65
4.4.3.2. Peta <i>Landuse</i> - Penggunaan Tanah Tahun 1965	66
4.4.3.3. Peta Peruntukan Tanah Tahun 1980	67
4.4.3.4. RUTR DKI Jakarta, 1985-2005	67
4.4.3.5. RTRW Rinci Kotamadya Jakarta Selatan 2005	68
4.4.3.6. RTRW Rinci Kotamadya Jakarta Selatan Tahun 2010	70
4.4.3.7. RTRW Rinci Kotamadya Jakarta Selatan 2030 Tahun 2012	71

4.4.3.8. Peta Zonasi Kecamatan Kebayoran Baru 2030 Tahun 2014	72
4.4.3.9. Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru Tahun 2016	82
4.5. Paradoks Pembangunan Kota	84
4.5.1. Dualisme Sistem Pertanahan	85
4.5.2. Defisit Perumahan	86
4.5.3. Pembangunan Ekonomi, Peluang Pasar dan Konglomerasi Modal	88
BAB V SENOPATI – SURYO	92
5.1. Jalan Senopati dan Jalan Raya Suryo	92
5.1.1. Jalan Senopati Dua Arah	93
5.1.1.1. Keadaan di sekitar Simpul 1	95
5.1.1.2. Keadaan di sekitar Simpul 4	98
5.1.2. Jalan Senopati Satu Arah	99
5.1.2.1. Keadaan di sekitar Simpul 5	106
5.1.2.2. Keadaan di sekitar Simpul 6	107
5.1.3. Jalan Suryo Raya	108
5.1.3.1. Keadaan di sekitar Simpul 7	112
5.2. Jalan Satu Arah: Stimulus Perubahan Fungsi dan Lingkungan ...	112
5.2.1. Cerita Para Informan tentang Jalan Satu Arah dan Transformasi Fungsi	114
5.2.2. Cerita Para Informan tentang Perkembangan Kawasan SCBD dan Kebayoran Baru	119
5.2.3. Cerita Para Informan tentang Fenomena Gentrifikasi yang Terjadi	123
5.3. Status dan Harga Tanah	129
5.4. Mereka yang Berdiri Lebih Tinggi di Ruas Jalan Senopati Dua Arah	131
5.4.1. Senopati Apartment	132

5.4.2. Senopati Suites	133
5.4.3. Senopati Penthouse	135
5.4.4. Residence-8, Office-8 dan District-8	139
5.5. Siklus Produksi Pengembang <i>Real Estate</i>	144
BAB VI TEMUAN PENELITIAN	146
6.1. Pengaturan Zonasi pada Objek Studi	146
6.2. Transformasi Fungsi	147
6.2.1. Faktor Pendorong	147
6.2.2. Jalan Senopati Satu Arah dan Jalan Raya Suryo	149
6.2.2.1. Jalan Senopati Satu Arah (Simpul 4-5)	150
6.2.2.2. Jalan Senopati Satu Arah (Simpul 5-6)	151
6.2.2.3. Jalan Raya Suryo (Simpul 6-7)	151
6.2.3. Jalan Senopati Dua Arah	152
6.3. Transformasi Intensitas Bangunan	153
6.3.1. Faktor Pendorong	153
6.3.2. Periodisasi Transformasi Spasial	154
6.3.3. Proses Transformasi Spasial yang sedang Berlangsung	155
6.3.4. Intensitas Bangunan di Jalan Senopati - Jalan Raya Suryo	156
6.3.4.1. Potongan Skematik pada Ruas Jalan Senopati Dua Arah (Simpul 1-4)	160
6.3.4.2. Potongan Skematik pada Ruas Jalan Senopati Satu Arah (Simpul 4-5)	161
6.3.4.3. Potongan Skematik pada Ruas Jalan Senopati Satu Arah (Simpul 5-6)	163
6.3.4.4. Potongan Skematik pada Ruas Jalan Raya Suryo (Simpul 6-7)	164
6.3.5. Komposisi Persil terhadap Zona di Jalan Senopati Dua Arah Kelurahan Senayan	166
6.3.6. Transformasi Intensitas Bangunan di Jalan Senopati - Jalan Suryo Raya di Kelurahan Selong dan Kelurahan Rawa Barat	166

6.4. Fenomena Perubahan Lingkungan	167
6.4.1. Geliat Komersialisasi	168
6.4.2. Pengaruh pada Fungsi Hunian	170
6.4.3. Fenomena Gentrifikasi	172
6.5. Institusi Sosial, <i>State-led</i> dan <i>Market-led</i> dalam Pengembangan Kawasan	177
6.5.1. Institusi Sosial	178
6.5.2. <i>State-led</i> dan <i>Market-led</i> dalam Pengembangan Kawasan	179
BAB VII DIALOG TEORITIK	181
7.1. Pola Transformasi Fungsi	181
7.2. Pola Gentrifikasi pada Persil Tunggal	183
7.3. Pola Gentrifikasi pada Persil Aglomerasi	184
7.4. Pola Gentrifikasi dan Pemindahan (<i>Displacement</i>)	186
BAB VIII KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	188
8.1. Kesimpulan	188
8.1.1. Pengaturan Zonasi pada Objek Penelitian	188
8.1.2. Transformasi Fungsi	189
8.1.3. Transformasi Intensitas Bangunan	190
8.1.4. Fenomena Gentrifikasi	191
8.2. Rekomendasi	192
DAFTAR PUSTAKA	196
LAMPIRAN	206

DAFTAR GAMBAR

Gambar	1.1. Peta lingkup lokasi penelitian	4
Gambar	2.1. Pola <i>ribbon development</i>	8
Gambar	2.2. Model perubahan kawasan: Burgess, Hoyt, & Harris-Ullman	12
Gambar	2.3. Pola perencanaan tata guna lahan	14
Gambar	2.4. Delapan tahapan pengembangan <i>real estate</i> model Miles . .	20
Gambar	2.5. Proses <i>real estate</i> model Graaskamp	22
Gambar	2.6. <i>Generic value chain</i> model Porter	23
Gambar	3.1. Kerangka alur pemikiran	35
Gambar	4.1. Peta administratif objek penelitian	37
Gambar	4.2. Peta wilayah Kecamatan Kebayoran Baru	38
Gambar	4.3. Peta ekspansi Kota Baru Kebayoran menjadi Kecamatan Kebayoran Baru	41
Gambar	4.4. Peta Batavia tahun 1946	43
Gambar	4.5. Rencana Kota Baru Kebayoran tahun 1949 oleh M. Soesilo	45
Gambar	4.6. Peta rencana jalan Kota Baru Kebayoran tahun 1949	47
Gambar	4.7. Peta luas lingkungan bangunan di Jakarta dan Kebayoran tahun 1951	49
Gambar	4.8. Peta batas Jakarta tahun 1965	50
Gambar	4.9. Peta rencana Kebayoran Baru dengan pembagian Blok	52
Gambar	4.10. Foto udara Kebayoran Baru sekitar tahun 2009	56
Gambar	4.11. Periodesisi pembentuk kota sebelum Orde Baru	57
Gambar	4.12. Jalan Senopati-Raya Suryo pada Peta Rencana Kebayoran Baru	65
Gambar	4.13. Jalan Senopati-Raya Suryo pada Peta Penggunaan Tanah Tahun 1965	66
Gambar	4.14. Jalan Senopati-Raya Suryo pada Peta Peruntukan Tanah Tahun 1980	67

Gambar	4.15. Jalan Senopati-Raya Suryo pada Peta RUTR DKI Tahun 1985-2005	68
Gambar	4.16. Jalan Senopati-Raya Suryo pada Peta Rinci RTRW Kecamatan Tahun 2005	68
Gambar	4.17. Jalan Senopati-Raya Suryo pada Peta RTRW Kotamadya Tahun 2010	70
Gambar	4.18. Jalan Senopati-Raya Suryo pada Peta RTRW Jakarta Selatan 2030 Tahun 2012	72
Gambar	4.19. Jalan Senopati-Raya Suryo pada Peta Zonasi Kecamatan Kebayoran Baru Tahun 2014	73
Gambar	5.1. Peta objek penelitian dan segmen pembahasan	93
Gambar	5.2. Peta pembahasan objek penelitian bagian pertama	94
Gambar	5.3. Keadaan di sekitar Simpul 1	96
Gambar	5.4. Keadaan Jalan Senopati dua arah	97
Gambar	5.5. Jalan Tulodong Atas 5	97
Gambar	5.6. Keadaan di sekitar Simpul 4	98
Gambar	5.7. Peta pembahasan objek penelitian bagian kedua	99
Gambar	5.8. Apotik Senopati	101
Gambar	5.9. Anomali Café dan Flip Burger-F45	101
Gambar	5.10. Pembangunan di persil L.13	103
Gambar	5.11. Rogers Salon, Clinic & Spa	104
Gambar	5.12. ex. SD Selong	105
Gambar	5.13. Kedaung Showroom	106
Gambar	5.14. Keadaan di sekitar Simpul 5	107
Gambar	5.15. Keadaan di sekitar Simpul 6	108
Gambar	5.16. Peta pembahasan objek penelitian bagian ketiga	108
Gambar	5.17. Pembangunan di persil P.09	110
Gambar	5.18. Pembangunan Modena Showroom	111
Gambar	5.19. <i>Home indusrty</i>	111
Gambar	5.20. Keadaan sekitar Simpul 7	112
Gambar	5.21. Peta perubahan jalan menjadi satu arah	113

Gambar	5.22. Peta status hak tanah	129
Gambar	5.23. Peta zonasi nilai tanah	130
Gambar	5.24. Peta persil properti skala besar di Jalan Senopati dua arah	131
Gambar	5.25. Senopati Apartment	132
Gambar	5.26. Senopati Suites Apartments	133
Gambar	5.27. Rencana pengembangan proyek TwoSenopati	134
Gambar	5.28. Senopati Penthouse Apartments	136
Gambar	5.29. Jejak lembar rencana kota proyek Senopati Penthouse . . .	137
Gambar	5.30. Kegiatan pembangunan di Jalan Senopati tahun 2013	138
Gambar	5.31. Lot. 13 & 28 proyek District-8	139
Gambar	5.32. Mereka yang ‘tertahan’	140
Gambar	5.33. Posisi Lot. 28 & 13 pada <i>master plan</i> / peta operasional SCBD	141
Gambar	5.34. Kondisi kawasan SCBD pada tahun 1987	142
Gambar	5.35. Perkembangan SCBD dari tahun 1987-2017	143
Gambar	5.36. Fase pengembangan <i>real estate</i>	144
Gambar	6.1. Pola transformasi fungsi pada objek penelitian dan faktor pendorongnya	148
Gambar	6.2. Pola transformasi spasial di kawasan objek penelitian dan faktor yang mempengaruhinya	153
Gambar	6.3. Pola spasial Jalan Senopati membujur menghadap Utara . .	157
Gambar	6.4. Pola spasial Jalan Senopati melintang menghadap Barat . .	158
Gambar	6.5. Pola spasial Jalan Senopati melintang menghadap Timur .	158
Gambar	6.6. <i>Key Plan</i> potongan skematik pada Jalan Senopati dan Jalan Raya Suryo	159
Gambar	6.7. Potongan skematik Jalan Senopati dua arah	160
Gambar	6.8. Foto udara kompleks District-8, Office-8, & Residence-8 . .	160
Gambar	6.9. Potongan skematik Jalan Senopati satu arah, Simpul 4-5 . . .	161
Gambar	6.10. Rencana pengembangan proyek Signature Tower di SCBD	162
Gambar	6.11. Potongan skematik Jalan Senopati satu arah, Simpul 5-6 . .	163
Gambar	6.12. Potongan skematik Jalan Suryo Raya	164

Gambar 6.13.	Potongan skematik Jalan Senopati - Jalan Suryo Raya . . .	165
Gambar 6.14.	Pekerjaan konstruksi baru	169
Gambar 6.15.	Pekerjaan renovasi	170
Gambar 6.16.	<i>Declining & abandoned</i>	171
Gambar 6.17.	Bertahan dan mengubah sebagian menjadi komersial	172
Gambar 6.18.	Menyerah dan menjual	173
Gambar 6.19.	Penguasaan persil di Jalan Senopati Dalam II	174
Gambar 6.20.	Pesantren Daarul Rahman di Jalan Senopati Dalam II	174
Gambar 6.21.	Peta gentrifikasi	177
Gambar 7.1.	<i>From gentrification to displacement, via the property tax</i> . .	184

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Siklus perubahan kawasan pemukiman	13
Tabel 2.2. Hubungan antara pemilik lahan dan sistem aktivitas	15
Tabel 3.1. Rencana kegiatan penelitian	34
Tabel 4.1. Demografi di Kecamatan Kebayoran Baru	39
Tabel 4.2. Pertumbuhan dan kepadatan penduduk di Kecamatan Kebayoran Baru	40
Tabel 4.3. Pola ruang di Kelurahan Senayan, Selong dan Rawa Barat	77
Tabel 5.1. Hasil pemetaan objek penelitian pada Segmen F-K	94
Tabel 5.2. Hasil pemetaan objek penelitian pada Segmen A-D	95
Tabel 5.3. Hasil pemetaan objek penelitian pada Segmen E	100
Tabel 5.4. Hasil pemetaan objek penelitian pada Segmen L-O	102
Tabel 5.5. Hasil pemetaan objek penelitian pada Segmen P-V	109
Tabel 6.1. Pengaturan Zonasi Jalan Senopati - Jalan Raya Suryo	156
Tabel 7.1. Perbandingan pola transformasi fungsi	182
Tabel 7.2. Perbandingan pola gentrifikasi pada persil tunggal	183
Tabel 7.3. Perbandingan pola gentrifikasi pada persil aglomerasi	185
Tabel 7.4. <i>Relationship between Gentrification and Displacement</i>	186
Tabel 7.5. Temuan kunci penelitian pada fenomena Gentrifikasi dan <i>Displacement</i>	187

DAFTAR DIAGRAM

Diagram	6.1. Jumlah dan luas persil terhadap PZ, Segmen A-V pada Simpul 1-7	146
Diagram	6.2. Jumlah dan luas persil terhadap PZ, Segmen E-V pada Simpul 4-7	149
Diagram	6.3. Jumlah dan luas persil terhadap PZ, Segmen E&L pada Simpul 4-5	150
Diagram	6.4. Jumlah dan luas persil terhadap PZ, Segmen M-O pada Simpul 5-6	151
Diagram	6.5. Jumlah dan luas persil terhadap PZ, Segmen P-V pada Simpul 6-7	152
Diagram	6.6. Jumlah dan luas persil terhadap PZ, Segmen F-K pada Simpul 1-4	152
Diagram	6.7. Jumlah dan luas persil terhadap PZ, Segmen A-D pada Simpul 1-4	166
Diagram	6.8. Jumlah persil terhadap pelampauan ketinggian bangunan, Segmen E-V pada Simpul 1-7	167
Diagram	6.9. Pola gentrifikasi dan faktor pendorong	175

DAFTAR LAMPIRAN

- | | | |
|----------|----|---|
| Lampiran | 1 | <i>Key plan</i> pemetaan objek penelitian |
| Lampiran | 2 | Tabel pemetaan objek penelitian |
| Lampiran | 3 | Foto urutan pemetaan objek penelitian |
| Lampiran | 4 | Penjelasan <i>Stadsvorming Ordonnantie</i> (SVO) No. 168 tahun 1948 dan <i>Stadsvorming Verordening</i> (SVV) No. 40 tahun 1949 |
| Lampiran | 5 | Peta penggunaan tanah tahun 1965 |
| Lampiran | 6 | Peta peruntukan tanah tahun 1980 |
| Lampiran | 7 | RUTR 1985-2005 tentang Rencana Langkah-langkah Utama Pengembangan |
| Lampiran | 8 | RTRW 2005 terhadap Kebayoran Baru |
| Lampiran | 9 | RTRW 2010 tentang Arahana Rencana Pemanfaatan Ruang |
| Lampiran | 10 | RTRW 2030 (2012) tentang Pola Ruang Jakarta Selatan |
| Lampiran | 11 | RDTRPZ 2014 tentang Peta Zonasi Kebayoran Baru |
| Lampiran | 12 | RDTRPZ 2014 tentang Rencana Pola Ruang Kebayoran Baru |
| Lampiran | 13 | RDTRPZ 2014 tentang Tabel Intensitas Kelurahan Rawa Barat, Kelurahan Selong, dan Kelurahan Senayan |
| Lampiran | 14 | RDTRPZ 2014 tentang Tabel ITBX |
| Lampiran | 15 | Peta area operasional SCBD dan gambar rencana pengembangan <i>Signature Tower</i> |
| Lampiran | 16 | Foto dan kutipan wawancara para Informan |
| Lampiran | 17 | Transkrip wawancara para Informan |
| Lampiran | 18 | Jurnal internasional tahun 2013-2018 tentang Transformasi Kota dan Gentrifikasi dalam Dialog Teoritik Bab VII |
| Lampiran | 19 | Peta: Batavia (1897), Batavia (1914), Djakarta-Kebajoran (1952), <i>North & South</i> Djakarta (1959) |
| Lampiran | 20 | Citra satelit 2002-2017 pada skala wilayah dan Jalan Senopati |
| Lampiran | 21 | Foto dan dokumentasi surat MTP Universitas Tarumanagara |
| Lampiran | 22 | Riwayat hidup Penulis |