

STUDI PROSES PERUBAHAN KAWASAN KOMERSIAL STUDI KASUS: BLOK M - KEBAYORAN BARAT

Oleh : Heru Wahyudianto

Blok M – Kebayoran baru pada awal perencanaannya ditetapkan sebagai kawasan yang diperuntukan sebagai pusat (nucleus) dari kawasan neighborhood center Kebayoran Baru. Kawasan ini dilengkapi dengan taman kota yang besar (Taman Christina Martha Tiahahu) dengan terminal bus skala kota yang merupakan fasilitas bagi era perdagangan yang ada di kawasan Blok M. letak kawasan Blok M yang sangat strategis tersebut akhirnya berkembang dengan sangat pesat terutama dalam melayani kebutuhan akan ruang usaha dikarenakan letaknya yang semakin hari semakin strategis. Saat ini kawasan Blok M telah menjadi kawasan sentral primer perdagangan utama yang melayani kebutuhan penduduk diwilayah Selatan Jakarta pada umumnya bahkan cenderung melebihi kapasitas perencanaan yang hanya sekedar menjadi nucleus atau inti dari kawasan Kebayoran Baru saja. Kawasan Blok M yang juga dikenal sebagai kawasan Pusat Belanja dan sempat menjadi icon pusat belanja di Jakarta menjadikan Kawasan Blok M sebagai Sentra perdagangan. Dimulai dari pengembangan PD. Pasar Jaya, kemudian diikuti dengan pembangunan Aldiron Plaza dan kemudian setiap periode 10 tahunan dimulai dari periode tahun 70an sampai periode tahun 2000an, terjadi dinamika pengembangan pusat belanja yang mengganti pusat belanja yang terlebih dahulu mati. Selain itu dengan adanya dinamika pertumbuhan dan penggantian pusat belanja di Blok M tersebut, juga tumbuh fungsi-fungsi komersial lainnya sebagai dampak atas meningkatnya skala pelayanan dan tuntutan pengunjung yang datang berbelanja di kawasan ini. Dari semua kondisi yang ada di kawasan Blok M, mencerminkan bahwa kegiatan komersialnya telah membuat kawasan ini menjadi semakin pelik oleh masalah baik pengelolaannya maupun masalah perkotaan lain yang ditimbulkannya, akan tetapi disisi lain juga menjadikan kawasan ini tetap menarik untuk dikembangkan oleh pengembang serta menjadi magnet untuk dijadikan tujuan bagi para pengunjungnya. Semua dinamika perkembangan dan kondisi yang ada dan proses perkembangan yang terjadi dikawasan Blok M – Kebayoran Baru khususnya proses perubahan fungsi komersial yang terjadi tidak terlepas dari perkembangan kota Jakarta yang menjadikan era ini semakin berat oleh kompleksitas permasalahannya baik ditinjau dari segi pengembangan kota/urban development maupun dari sisi perkembangan kawasan itu sendiri. Studi proses perubahan fungsi komersial yang terjadi dikawasan Blok M ini adalah pengidentifikasian trend dan karakter proses perubahan fungsi komersial yang terjadi yang dibagi dalam beberapa periode, yaitu periode tahun 70an, tahun 80an, tahun 90an dan tahun 2000an. Dari hasil studi ini didapatkan pola perubahan kawasan Komersial yang terjadi selama kurun waktu periode penelitian tersebut, untuk dapat dijadikan acuan bagi pengembangan dan penataan kawasan komersial di Blok M di kemudian hari.