

STUDI KETERKAITAN ANTARA KARAKTER LOKASI DENGAN TIPOLOGI HUNIAN SEWA (KASUS : KAMPUNG KARET BELAKANG, KARET KUNINGAN)

Nadia Resita Christantia

Arsitektur Universitas Mercu Buana

Email: resitanadia@yahoo.com

ABSTRAK

Perkampungan Karet Kuningan mengalami tekanan akibat pertumbuhan kawasan komersial. Perkembangan pusat bisnis di Kawasan Segitiga Emas, memunculkan tendensi fenomena permintaan akan tenaga kerja dan fungsi pendukung dari pusat bisnis. Memicu kampung karet kuningan untuk terus beradaptasi akan setiap perubahan dan pembangunan yang terjadi. Adaptasi yang kian terjadi menjadi fenomena baru dalam kampung dimana pertumbuhan fungsi menjadi daerah komoditas yang sangat padat.

Perkampungan Karet Kuningan beradaptasi menjadi hunian sewa yang dilakukan oleh masyarakat penghuni kampung Karet yang merupakan pengembang berskala kecil, yang kemudian menjadi pengaruh untuk terus melakukan pengembangan tanpa adanya tuntutan hukum pemerintah dan tidak terencana. Perkembangan yang tidak terencana oleh pengembang berskala kecil ini menyerupai yang disebut oleh ULI dengan small scale developer builders.

Hampir keseluruhan kampung Karet ini beralih fungsi menjadi hunian sewa dengan pola pengembangan serta pertumbuhan yang relative tidak terencana/inkremental. Namun produk hunian sewa yang dihasilkan menggambarkan terdapat keteraturan bila dilihat dari segi intensitas pengembangannya serta terlihat adanya keterkaitan dengan lokasi dimana hunian tersebut berada. Melihat pesatnya perkembangan area komersil pada tahun-tahun mendatang, serta rencana tata kota Jakarta oleh pemerintah, menimbulkan kemungkinan akan keberadaan Kampung Karet Kuningan selanjutnya.

Kata Kunci : kampung, transformasi, hunian sewa, inkremental, tipologi

ABSTRACT

Perkampungan Karet Kuningan have pressure because the growth of commercial area. The growth of central business area in Segitiga Emas, raises of the tendency about employment and supporting function business center. Trigger their rubber kuningan to continue to adapt will any change and construction of a happened. Transformation continuing happens to be new phenomenon of the village where growth function areas very dense commodities.

Perkampungan Karet Kuningan transform into rental housing conducted by the community of Kampung Karet Kuningan itself. Who later became influence to keep developing without any lawsuits the government and not planned. The development not planned by the developer small-scale it resembles so called by ULI with small scale developer builders.

Almost of kampung Karet Kuningan transform into rental housing develop with no pattern and relative not planned. But the product of rental housing describe there are regularity form intensity and there are related to location where the housing are located. The rapid development commercial area in the coming years, and spatial planning Jakarta by the government, probable cause in the existence of karet kuningan next.

Keyword: kampung, transformation, rental housing, incremental, tipology

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Fenomena Umum

Perkembangan Pusat Bisnis Di Kawasan Segitiga Emas, Memunculkan tendensi fenomena permintaan akan tenaga kerja dan fungsi pendukung dari pusat bisnis. Tumbuh fungsi Hunian Sewa yang sangat pesat di area kampung, dan sebagian besar mengalami perubahan fungsi hunian menjadi hunian sewa.

Fenomena Khusus

Melihat dari struktur morfologi kota Jakarta, keberadaan kampung sudah ada sejak masa kolonial dan terus berkembang menjadi daerah pendukung bagi area pusat bisnis yang mengelilinginya, maka banyak dari developer besar yang kini menjadikan kampung sebagai sasaran area pengembangan.

Perkembangan pada kampung karet kuningan tersebut menyerupai kondisi seperti yang digambarkan oleh Congres for New Urbanism, ULI, sebagai suatu gerakan yang disebut *small scale developers & builders* melalui pendekatan inkremental (*incremental infill approach*).

Lokasi Kawasan Karet Belakang → Perkembangan kota dan pusat Bisnis di Jakarta menjadi pengaruh terbesar terjadinya perubahan sebuah kampung menjadi kawasan campuran. Salah satu Fenomena yang terjadi Di **kawasan Kelurahan Karet Kuningan (Kampung Karet Belakang, Setiabudi)** pada saat ini mulai terlihat menjamurnya Hunian Sewa pada kampung tersebut, Hal tersebut adalah sebagai bentuk adaptasi dari perkembangan pada daerah prime tersebut.

Pertumbuhan hunian sewa di daerah kampung dibelakang Kawasan Mega Kuningan, yakni Kampung Karet Kuningan, tumbuh satu persatu secara individu pada kurun waktu tertentu (tidak serentak).

Bentuk Fisik maupun kondisi sosial yang terjadi memberikan nilai tambah yang cukup signifikan bagi kawasan kampung itu sendiri.

Fenomena berikutnya adalah karena timbulnya pelaku pengembang berskala kecil ini menjadi pengaruh transformasi/perubahan kawasan tersebut dan mengundang adaptasi masyarakat lingkungan untuk melakukan pengembangan tanpa tuntutan hukum pemerintah dan planning (Abidin Kusno) -> Dengan sebagian besar mengembangkan potensi lahan yang dimilikinya.

2. METODOLOGI

2.1. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah metode eksploratif kualitatif yang ditujukan untuk menggambarkan fenomena-fenomena yang ada, yang berlangsung pada saat yang ini (Sukmadinata, 2006). Fenomena yang dimaksud ialah mengenai tipologi hunian sewa dan keterkaitannya dengan karakter lokasi Kampung Karet Belakang dan memprediksi tipe hunian serta lokasi yang akan berkembang selanjutnya.

2.2. Metode Pengumpulan Data

A. Metode Pengumpulan Data Karakteristik Lokasi dan Hunian Sewa

Metode pengumpulan data terhadap karakteristik lokasi dilakukan dengan cara observasi partisipasi mengenai bentuk fisik (seperti ukuran lebar jalan, luas lahan, intensitas bangunan) dan kondisi lingkungan pada seluruh area RW 02 dan sekitarnya. Pengamatan dilakukan dengan menggambarkan kembali/ sketsa dalam bentuk peta dan dokumentasi kondisi lapangan.

Penulis juga melakukan observasi mengenai bentuk fisik pada objek studi hunian sewa, bentuk fisik yang dimaksud ialah mengenai luas lahan, tinggi bangunan, jumlah unit kamar sewa dan *layout* dalam hunian sewa.

B. Metode Pengumpulan Data terhadap Pengembang Hunian Sewa

Metode pengumpulan data terhadap pengembang hunian sewa dilakukan dengan cara wawancara yang bersifat bebas (tidak dibatasi dengan pertanyaan tertentu), kepada pihak-pihak:

- Pemilik sekaligus pengembang hunian sewa (3 narasumber)
- Pemilik sekaligus pengelola hunian sewa (2 narasumber)
- Pengelola hunian sewa (25 narasumber)

Pertanyaan wawancara diarahkan untuk mendapatkan data mengenai profil pemilik, lama beroperasinya hunian sewa, fasilitas yang diberikan kepada penyewa.

C. Metode Pengumpulan Data terhadap Penyewa Hunian Sewa

Metode pengumpulan data terhadap penyewa dilakukan dengan menyebarkan kuesioner kepada penghuni hunian sewa. Untuk mendapatkan data mengenai profile

penghuni serta hunian sewa dengan fasilitas ideal yang diinginkan, digunakan metode *systematic samples without replacement* yakni penyebaran secara sistematis tanpa pengulangan responden.

Dari total 36 hunian sewa, setelah mendapatkan perkiraan mengenai tipe hunian sewa, penyebaran kuesioner dilakukan secara merata antara tipe tersebut (terhadap 10 hunian sewa). Sehingga dari 10 hunian sewa, masing-masing disebar 5 kuesioner untuk mendapatkan 50 responden.

Untuk data penilaian terhadap kepuasan penggunaan fasilitas berdasarkan periode tahun operasionalnya, penulis melakukan penyebaran kuesioner kedua, kepada 5 hunian sewa dengan metode *systematic samples without replacement* (namun terjadi pengulangan responden terhadap kuesioner pertama). Dengan penyebaran sebagai berikut:

- Periode 1 (2005 – 2009) : 10 responden
- Periode 2 (2010 – 2015) : 10 responden.

D. Tabel Kebutuhan Data

Berikut adalah tabulasi kebutuhan data yang akan digunakan dalam analisis penelitian :

Tabel 1. Tabel kebutuhan data

Sasaran	Data yang dibutuhkan	Sumber	Teknik pengumpulan	Teknik Analisis	Output
Karakter Lokasi Kp. Karet Belakang, Setiabudi	Peta kawasan Karet Belakang, Setiabudi	Kelurahan Karet Kuningan / Dinas Tata Kota Jakarta	• Survey • Wawancara • Foto • Sketsa • Mapping	Analisis Kualitatif Deskriptif	Teridentifikasi Klasifikasi Zona berdasar Karakteristik Lokasi Karet Belakang, Setiabudi.
• Aksesibilitas Kawasan RW 06	Land Use kawasan Karet Belakang, setiabudi				
• Luas Lahan	Data kependudukan kawasan Karet Belakang, Setiabudi				
• Kepadatan / Intensitas					
Tipologi Hunian Sewa					
Tipe secara Fisik	Peta penyebaran lokasi Hunian Sewa	Kondisi Lapangan	• Mapping. • Survey, • Foto • Sketsa • Observasi Lapangan	Mix Metode Kualitatif Deskriptif, Kuantitatif Korelasi.	Teridentifikasi Klasifikasi bentuk Fisik (karakter Fisik) Hunian Sewa berdasar faktor internal.
• Luas Lahan	Data internal hunian sewa (Luas Lahan, Luas Unit, Jumlah Unit, Ketinggian Bangunan,	Pemilik/ pengurus hunian sewa			
• Jumlah Unit					
• Tahun Operasi					
• Harga					
• Fasilitas					
Tipe dari Penyewa	Profil Penyewa (User)	Pengguna Hunian Sewa	• Kuesioner • Wawancara • Observasi Lapangan	Analisis Kualitatif Deskriptif	Teridentifikasi klasifikasi karakter penyewa hunian sewa
• Asal Daerah, Pekerjaan, Lokasi Bekerja,	Faktor-faktor penyebab penyewa memilih menyewa di kawasan Karet Belakang				
• Faktor yang mempengaruhi pemilihan tempat sewa					
• Tipe Hunian Sewa yang diminati	Tipe Hunian Sewa yang diminati				

Sumber : Hasil Olahan Penulis, 2016

E. Metode Pengolahan Data

Metode analisis yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif, dengan penjabaran sebagai berikut :

- Analisis karakteristik lokasi Kampung Karet Belakang, Setiabudi, Karet Kuningan. Menjelaskan secara rinci karakter lokasi serta suasana lingkungan yang terbentuk pada Kampung Karet Belakang.
- Analisis tipologi hunian sewa secara fisik, profil penyewa, dan pemilik hunian sewa. Mengelompokan hunian sewa berdasarkan kategori yang sama dalam tipe yang sama, dengan mengkaitkan data kategori hunian sewa yang satu dengan yang lainnya. Menganalisis pula keterkaitan tipe hunian sewa secara fisik dengan profil penghuni dan pengembang.
- Analisis keterkaitan tipologi hunian dengan karakteristik lokasi Kampung Karet Belakang, Setiabudi. Dilakukan dengan cara memetakan kembali tipe hunian sewa pada peta lokasi, untuk mendapatkan karakter lokasi seperti apa tempat hunian sewa tersebut berkembang.
- Analisis tren pengembangan tipe hunian sewa untuk memprediksi tipe hunian sewa seperti apa dan lokasi mana dalam Kampung Karet Belakang.

Lokasi

Objek studi pada penelitian ini ialah hunian sewa yang berada pada area administrasi RW 02 dan Sekitarnya, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan. Hunian sewa yang dimaksudkan ialah rumah kos yang menyewakan unit kamar dengan berbagai fasilitasnya serta dikelola oleh baik pemilik hunian sewa maupun pihak pengelola lainnya.



Gambar 1 Peta wilayah Kelurahan Karet Kuningan

Sumber : Peta Zonasi Jakarta Selatan dan olahan penulis, 2016

Batas Wilayah :

Utara : Kelurahan. Karet
 Timur : Kelurahan Kuningan Timur
 Selatan : Kelurahan Kuningan Timur
 Barat : Kelurahan Karet Semanggi

Jumlah Penduduk RW 02 dan Sekitarnya :
 1.639 jiwa

Tabel 2 Jumlah Area Per RW

Keterangan RW	Area (Ha)
RW 01	15,8
RW 02	12,5
RW 04	57,5
RW 05	39,7
RW 06	15,3
RW 07	38,1

Sumber : Hasil Olahan Penulis, 2016

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Karakter Kampung Karet Kuningan

Sejarah Kampung Karet Kuningan

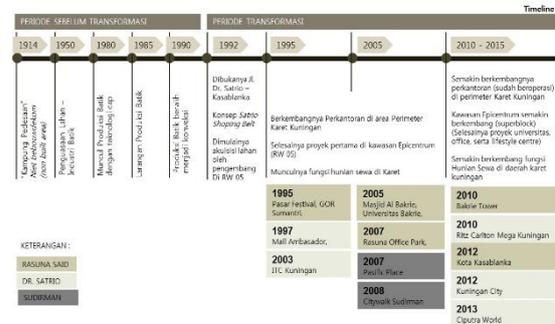
Pada tahun 1914 Karet Kuningan Sebagai Kampung Pedesaan dimana karakter kampung pada tahun 1914 adalah berkembang secara organis, sesuai kebutuhan dan kultur masyarakat, tidak ditunjang akses menuju pusat kegiatan karena termasuk area yang tidak direncanakan untuk pembangunan, karakter utama dari kampung didominasi oleh fungsi hunian yang memang digunakan sebagai tempat tinggal.

Pada periode 1950-1980 kampung sudah dimasuki industry batik, dimana karekturnya menjadi munculnya konsep fungsi hunian campuran karena berkembangnya industry batik yang dikembangkan oleh kaum tionghoa dan kerajinan sepatu oleh kaum betawi, Terjadi jual beli lahan ekspansi pabrik batik, menimbulkan adanya karakter fisik berupa lot lahan yang besar dikampung karet kuningan (antara 1000-2000m²).

Awal 1990an (pasca larangan produksi Batik) Beberapa pengusaha batik melihat potensi besarnya lahan yang mereka punya untuk dikembangkan menjadi tempat tinggal/kos, masih adanya area perkampungan padat pada tengah-tengah area permukiman.

Bila dilihat dari sisi yang lain, keberadaan Jalan Jendral Sudirman, Jalan H.R. Rasuna Said, Jalan Gatot Subroto, dan kemudian Jalan Prof. Dr. Satrio yang menjadi jalan utama di Jakarta membuat kawasan di sekitar perkampungan menjadi lahan potensial bagi tumbuhnya perkantoran, pusat belanja.

Seiring berjalannya waktu, kawasan kampung Karet Kuningan yang memiliki kedekatan langsung dengan jalan-jalan utama di atas menjadi terpengaruh dengan keberadaan bangunan komersial yang tumbuh di jalan-jalan utama tersebut.

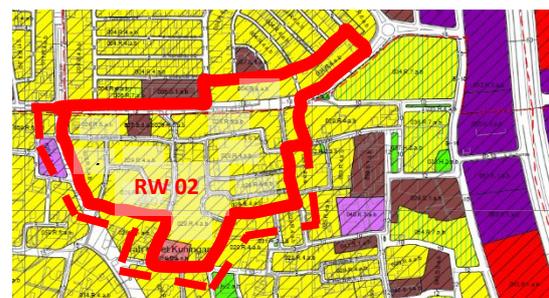


Gambar 2 Timeline Transformasi Karet Kuningan (Periode sebelum Transformasi – Periode Transformasi) 1914-2015. Sumber : Olahan Penulis, 2016

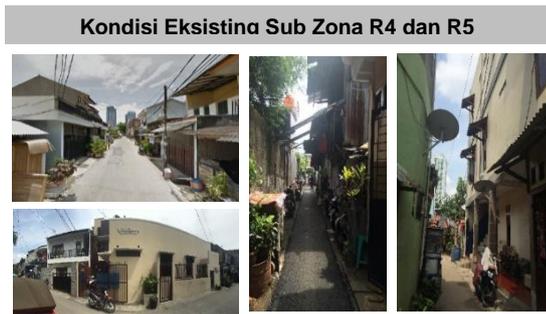
3.2. Profil Kampung Karet Kuningan

A. Aspek Tata Guna Lahan (Perda No. 1 Tahun 2014)

Untuk area fokus studi di Rw 02 dan sekitarnya dalam Aspek Tata Guna Lahan RDTR 2010-2030 (dalam Perda No. 1 Tahun 2014). Menjelaskan bahwa area studi Didominasi oleh hunian (R4-R5 dengan KLB 1.20, KB 2 Lt). Hunian pada sub zona R4 dan R5 yaitu zona rumah sedang (150m² – 350m²) dan rumah besar (>350m²).



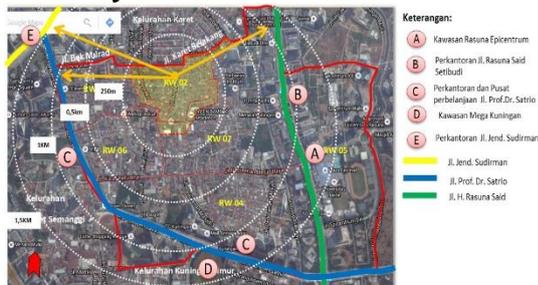
Gambar 3 RDTR 2010-2030 khusus Area fokus Studi. Sumber : RDTR no.1 Tahun 2014 dan hasil olahan,2016



Gambar 4 Kondisi Eksisting Sub zona R4 dan R5. Sumber: Survey lapangan

B. Karakteristik Lokasi RW 02 dan Sekitarnya – Karet Belakang, Setiabudi

Proximity



Area RW 02 dan sekitarnya	Nama Jalan	Jarak (radius (Km))	Jarak Tempuh
	Jl. Karbela (Jl.Lokal)	±250m	± 5 menit
	Jl. Bek Murad (Jl.Lokal)	±0,5 Km	± 8 menit
	Kawasan perkantoran Jl.Rasuna Said (Setiabudi)	±0,5-1 Km	± 13 menit
	Kawasan Mega Kuningan & Perkantoran,pusat perbelanjaan Jl.Prof.Dr.Satrio	±1Km	± 19 menit
Kawasan perkantoran Jl.Jendral Sudirman	±1,5 Km	± 23 menit	

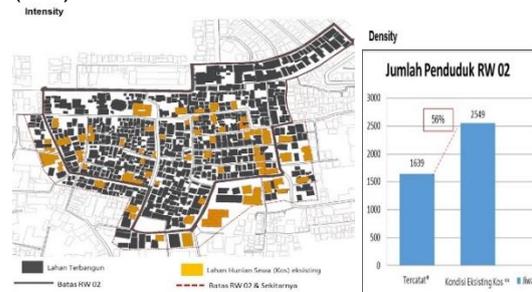
Gambar 5 Proximity & Jarak tempuh, Sumber : Google maps & olahan penulis, 2016

Area Studi RW 02 dan Sekitarnya berada di tengah/ bagian dalam dari kelurahan karet kuningan. Dan Tidak bersinggungan langsung dengan jalan Arteri (adalah area pusat-pusat kegiatan). Dihubungkan langsung dengan jalan Lokal (Jl.Bek Murad dan Jl.Karet Belakang) untuk menuju ke jalan Arteri yaitu Jl. Prof.Dr. Satrio dan Jl.H. Rasuna Said. Jika dilihat dalam peta proximity, jangkauan kawasan komersil berada pada jangkauan radius hingga ±1-1,5 Km. Terdapat 3 kawasan pusat bisnis di sekitar Kampung Karet belakang, kawasan perkantoran yang terdekat adalah kawasan perkantoran Jl.Rasuna Said (Setiabudi) dan Epicentrum (A & B) dapat ditempuh dalam ±13 menit dengan menggunakan kendaraan bermotor. karena kawasan tersebut

beringgungan langsung dengan jalan Karet Belakang dimana jalan tersebut yang menghubungkan ke area fokus studi. Kawasan perkantoran dan pusat perbelanjaan lainnya adalah Jl.Prof. Dr.Satrio (C), perkantoran di kawasan Mega Kuningan (D), dan perkantoran di Jl.Jen. Sudirman (E).

Kepadatan dan Intensitas Bangunan

Kepadatan penduduk RW 06 yang tercatat pada data kelurahan berjumlah ± 1.639 Jiwa. Sedangkan berdasarkan hasil observasi lapangan, terdapat sebanyak 910 unit kamar sewa, jika ditambahkan jumlah penduduk pada RW 02 mencapai 2.549 Jiwa. Mengalami peningkatan kondisi eksisting sebesar 56% dari yang tercatat (legal). Hal ini terjadi disebabkan banyaknya hunian sewa yang tumbuh di kampung karet belakang dan tidak teridentifikasinya para penghuni hunian sewa (kos).

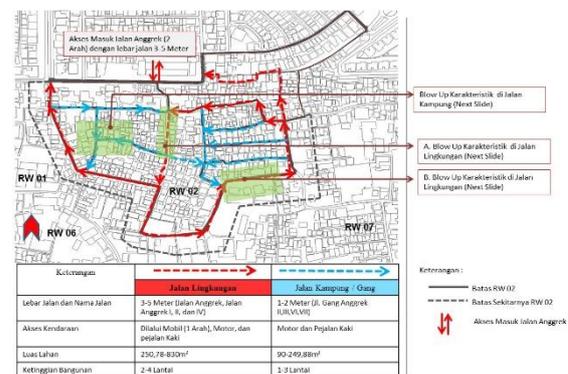


Gambar 6 Peta Intensitas Bangunan. Sumber : Olahan Penulis

Dari Intensitas lahan yang terbangun RW 02 dan sekitarnya sangat padat dengan luas area lahan terbangun sebesar 107.583m² (sekitar 86% dari total luas area (12.5ha)). Jumlah Hunian Sewa yang tercatat dalam sampel sebanyak 36 Hunian sewa (Kos), dan Jumlah Kamar kos adalah 910 Unit Kamar Kos.

Aksesibilitas dan Luas Lahan

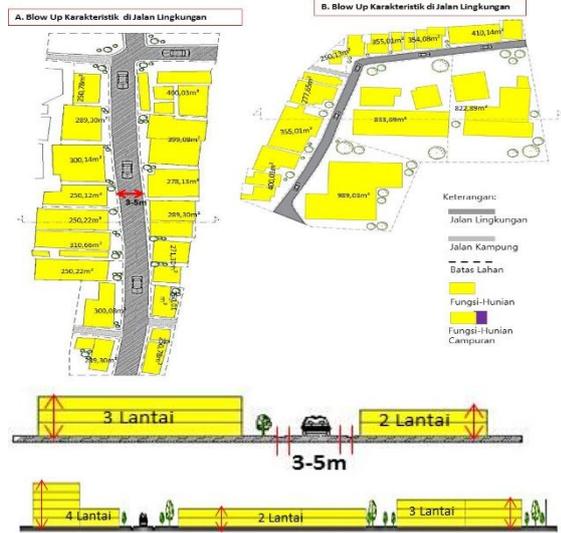
Aksesibilitas di RW 02 dan sekitarnya dibedakan berdasarkan kelas jalan yaitu jalan lingkungan, dan jalan kampung.



Gambar 7 Aksesibilitas Sumber: Olahan Penulis 2016

Untuk masuk kedalam area kampung Karet Belakang, dapat diakses melalui Jl. Bek Murad dan Jl.Karet Belakang. Dimana kampung karet belakang disebut jalan Anggrek, untuk akses masuk ke jalan Anggrek dapat dilalui mobil 2 Arah namun secara bergantian, karena lebar jalan hanya sekitar 3-5 meter. Nama di jalan Lingkungan adalah (Jl. Anggrek, Jl. Anggrek I,II, dan IV) dengan lebar jalan 3-5 meter. Akses kendaraan dilalui oleh mobil dengan lajur 1 arah, motor, dan pejalan kaki. Dan untuk nama jalan Kampung adalah (Jl. Gang Anggrek I,III,VI,VII) dengan lebar jalan 1-2 meter, dan hanya bisa dilalui oleh kendaraan motor dan pejalan kaki.

• **Kelas Jalan Lingkungan**



Gambar 8 Karakteristik Jalan Lingkungan. Sumber: Olahan Penulis 2016

Karakteristik yang terdapat pada kelas jalan Lingkungan Didominasi oleh fungsi hunian, dan terdapat beberapa fungsi campuran (Hunian dan Warung). Luas lahan didominasi oleh lot berkisar 250-an m² hingga 500-an m². Untuk Lot sekitar 700-800-an m² adalah ex pabrik, namun tidak terlalu mendominasi. Dan Untuk ketinggian bangunan di area Jalan Lingkungan bervariasi berkisar 2-4 Lantai.



Gambar 9 Karakteristik & kondisi Jalan Lingkungan. Sumber: Survey Lapangan dan Olahan penulis 2016

Bangunan hunian berada dibatas jalan, dengan lebar jalan kisaran 3-5 meter masih terdapat area parkir untuk mobil (Parkir pinggir jalan). Rata-rata pemilik mobil yang parkir dipinggir jalan adalah tamu atau pemilik rumah yang tidak memiliki garasi parkir. Ada beberapa saluran ditutup, fungsinya untuk memanfaatkan lahan parkir pinggir jalan, namun ada beberapa area saluran dihias dengan taman-taman, hal tersebut adalah salah satu program dari RW sekitar untuk mengadakan sadar lingkungan.

• **Kelas Jalan Kampung**



Gambar 10 Karakteristik Jalan Kampung. Sumber: Olahan penulis 2016

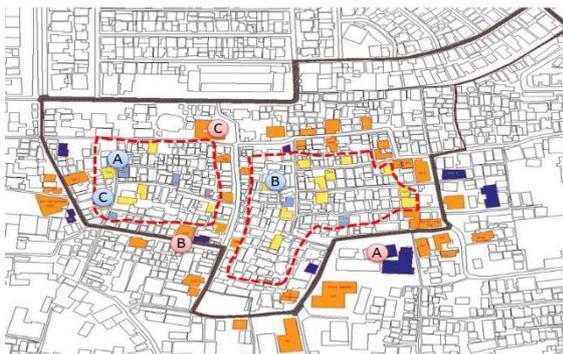
Karakteristik pada jalan kampung memiliki Lebar antara 1-2m. Dan hanya bisa dilalui motor dan pejalan kaki. Luas lahan didominasi oleh lot berkisar 90-an m² hingga 200-an m². Batas Lot lahan tidak jelas, umumnya lahan yang dibangun seluruhnya adalah hunian. Untuk ketinggian bangunan di area Jl. Kampung bervariasi berkisar 1-3 Lantai. Dilihat dari potongan kawasan Panjang Lahan (variatif). Jarak bangunan rata-rata berdempetan, bila ada sedikit celah antar jarak bangunan dimanfaatkan oleh warga untuk menjemur pakaian.



Gambar 11 Sirkulasi dan ketinggian bangunan

Sisi jalan digunakan untuk fungsi lain seperti parkir motor ataupun meletakkan barang, kursi duduk (biasanya difungsikan untuk berkumpul bersama oleh warga kampung). Sama halnya dengan jalan lingkungan, di jl.kampung juga diberlakukan program pengelolaan lingkungan. (Kondisi Jalan yang cukup bersih : diperbaharui dengan aspal, tidak ada sampah.

C. Hunian sewa berdasarkan Tahun Operasional

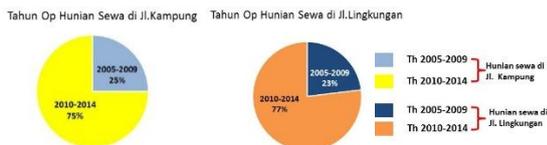


Gambar 12 Peta hunian sewa (kos-kosan) berdasarkan Tahun Operasional. Sumber: Olahan Penulis 2016



Gambar 13 Kondisi eksisting hunian sewa berdasarkan tahun operasional
Sumber: Survey Lapangan dan Olahan penulis 2016

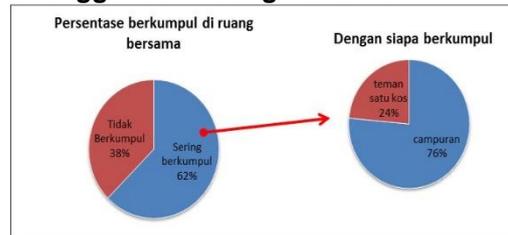
Dari Temuan Lapangan Tahun Operasioanl hunian sewa di area Jl.Kampung dan Jl.Lingkungan tahun operasional hunian sewa muncul pada tahun 2005-2009 dan 2010-2014. Dapat dilihat dari hasil pengolahan data temuan lapangan sebagai berikut.



Gambar 14 Piechart prosentase hasil olahan temuan lapangan (Tahun Operasional)
Sumber: Olahan penulis 2016

Pada periode 2005-2009 hunian sewa di area Rw 02 dan sekitarnya sudah mulai muncul di Jalan kampung maupun di jalan Lingkungan, namun pada periode tersebut prosentase munculnya hunian sewa masih kecil 25% untuk di jalan kampung dan 23% di jalan Lingkungan. Dan perkembangan hunian sewa semakin melonjak sangat pesat pada periode 2010-2014, Dimana para pemilik melihat adanya potensi pengembangan hunian sewa karena adanya faktor eksternal (Perkembangan area segitiga emas).

Penggunaan Ruang Bersama



Gambar 15 Piechart prosentase hasil olahan temuan lapangan (Aktifitas akhir pekan).
Sumber: Survey Lapangan dan Olahan penulis 2016

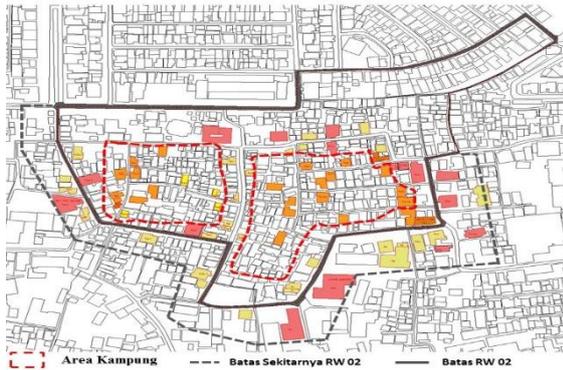
Dari hasil Kuesioner dengan 50 Responden menghasilkan Persentase penggunaan ruang bersama oleh para penghuni hunian sewa adalah 53%. Dan 76% berkumpul dengan penghuni campuran. Karakter Penghuni kos di kampung Karbela,Setiabudi sering melakukan kegiatan sosialisasi Dan memanfaatkan fasilitas di ruang bersama. * Campuran : Berkumpul dengan teman kos dan dari luar kos.



Gambar 16 Piechart prosentase hasil olahan temuan lapangan (Aktifitas akhir pekan)
Sumber: Survey Lapangan dan Olahan penulis 2016

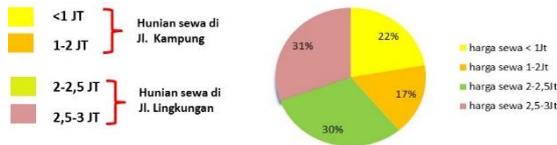
Sebanyak 81% beraktivitas di Jakarta, dengan 25% penghuni beristirahat di kos (penghuni yang berasal dari Jawa dan Luar Jawa), dan 56% pulang ke rumah orang tua yang berlokasi di JABODETABEK.

D. Hunian sewa berdasarkan harga sewa



Gambar 17 Peta hunian sewa (kos-kosan) berdasarkan Harga Sewa
 Sumber: Olahan Penulis 2016

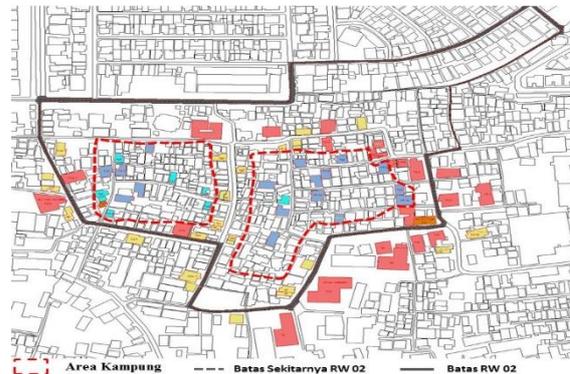
Dari hasil temuan lapangan untuk melihat kategorisasi tipe berdasarkan harga sewa, untuk area hunian sewa kampung terbagi 2 range harga sewa yaitu kisaran <1Jt dan 1-2Jt. Dan untuk area hunian sewa di Jalan Lingkungan juga terbagi 2 range harga yaitu 2-2,5Jt dan 2,5-3Jt.



Gambar 18 Piechart prosentase hasil olahan temuan lapangan (Harga Sewa). Sumber: Olahan Penulis 2016

Dari hasil persentase untuk harga sewa <1Jt yang berada di area hunian kampung sebesar 22%, dan range harga 1-2Jt sebesar 17%, Saat melakukan observasi dan wawancara, ditemukan bahwa di area kampung terdapat harga sewa yang sama dengan harga di Jl.Lingkungan (2Jt) hal ini terjadi karena adanya faktor kategori lain yang mempengaruhi. Seperti (Fasilitas yang lebih lengkap, dan tahun oprasional yang lebih baru dibanding dengan hunian kos lainnya)

E. Hunian Sewa Berdasarkan Luas Lahan



Gambar 19 Peta hunian sewa (kos-kosan) berdasarkan luas lahan.
 Sumber: Olahan Penulis 2016

Dari hasil temuan lapangan untuk melihat kategorisasi tipe berdasarkan Luas Lahan, area hunian sewa kampung terbagi 2 range Luasan lahan yaitu kisaran 90-190m² dan 190-250m². Dan untuk area hunian sewa di Jalan Lingkungan juga terbagi 2 range Luasan Lahan 250-400m² dan 400-820m².



Gambar 20 Piechart prosentase hasil olahan temuan lapangan (Luas Lahan hunian sewa). Sumber: Olahan Penulis 2016

Hasil persentase menunjukkan untuk area hunian sewa di Jl.Kampung lebih kecil dibandingkan dengan luasan hunian di Jl.Lingkungan. Setelah melakukan observasi di lapangan hal ini terjadi dikarenakan :

- Pada area kampung : 25% pemiliknya memanfaatkan lahan yang sudah ada. Dan 14% (190-250m²) masih dapat ekspansi (membeli rumah sebelahnya untuk dijadikan hunian sewa kos-kosan)
- Untuk Area Lingkungan kebanyakan adalah lahan ex Pabrik, dan masih ada kemungkinan ekspansi lahan (membeli lahan/rumah sebelahnya untuk dijadikan Hunian Sewa) dengan prosentase sebesar 31% (luas lahan 400-820m²).

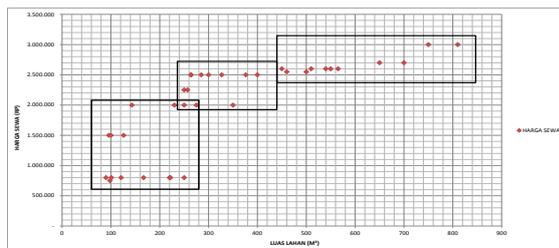
HASIL

1. Pembentukan Tipologi Hunian Sewa

Pembentukan tipologi hunian sewa terbentuk dengan mengacu kepada kategorisasi hunian sewa yang berada pada temuan lapangan, yaitu luas lahan, jumlah unit kamar, luas unit kamar, ketinggian bangunan, tahun operasional, harga, fasilitas, dan domisili pemilik.

Dari 8 kategorisasi, yang merupakan faktor utama dari kategorisasi yang membentuk tipe berdasarkan fisiknya ialah Harga sewa dengan Luas lahan. Dan terbentuk dari kelas jalan di area studi yaitu : Jalan Kampung dan Jalan Lingkungan. Dan dari 36 hunian sewa di Rw 02 dan sekitarnya Kategorisasi yang membentuk tipe berdasarkan fisiknya ialah Harga sewa dengan Luas lahan.

Berikut grafik Tipologi Hunian Sewa berdasarkan Harga Sewa >< Luas Lahan :



Gambar 21 : Grafik pengelompokan tipe berdasarkan Harga sewa dengan Luas lahan
Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2016

Data ini dikelompokkan berdasarkan kategori Harga sewa >< Luas Lahan untuk menentukan ada berapa tipe hunian sewa. Data diatas terlihat 3 pengelompokan tipologi hunian sewa, Diantaranya :

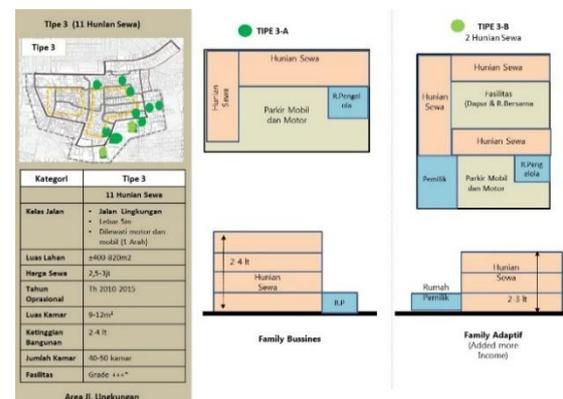
- **TIPE 1** : Dengan range harga sewa >1Jt – 2Jt. Dan Luas Lahan 90-250m².
- **TIPE 2** : Dengan range harga sewa 2-2,5t. Dan Luas Lahan ±250-400m².
- **TIPE 3** : Dengan range harga sewa 2,5-3jt. Dan Luas Lahan ±400-820m².

Dengan mengacu kepada temuan domisili hunian sewa dalam temuan lapangan, hunian sewa dapat dikelompokkan kembali menjadi 3, yakni hunian sewa dengan pengembang *family adaptif*, *family business*, dan pengembang profesional. Di area studi Rw 02 dan sekitarnya rata-rata para pemilik hunian sewa (kos-kosan) didominasi oleh *family adaptif* dan *family business*. Untuk pemilik pengembang profesional belum banyak masuk ke area kampung (area studi), hanya

ada beberapa hunian sewa saja, pada bab 4 temuan lapangan penulis menemukan 3 hunian sewa yang pemiliknya adalah pengembang profesional (*Professional Developer*). 3 hunian sewa itu baru muncul pada periode baru 2014-2015.

Family adaptif berarti pemilik hunian sewa hanya beradaptasi dengan kondisi yang ada dan menyewakan sebagian ruangan maupun lahannya untuk dijadikan lahan hunian sewa yang dikelola sendiri bersama dengan asisten rumah tangga dan pemilik masih tinggal dalam satu lahan yang sama. *Family business* merupakan hunian sewa dengan pemilik warga asli namun sudah pindah dan tinggal di luar lahan hunian sewa (pindah masih di dalam area sekitar Karet Kuningan atau pindah keluar dari dalam area Karet Kuningan), hanya saja hunian sewa tersebut dikelola sendiri dengan bantuan asisten rumah tangga. Sementara untuk pengembang profesional ialah pemilik yang sudah secara profesional mengembangkan hunian sewa dan bukan berasal dari daerah Karet Kuningan.

Salah satu tipe hunian sewa :

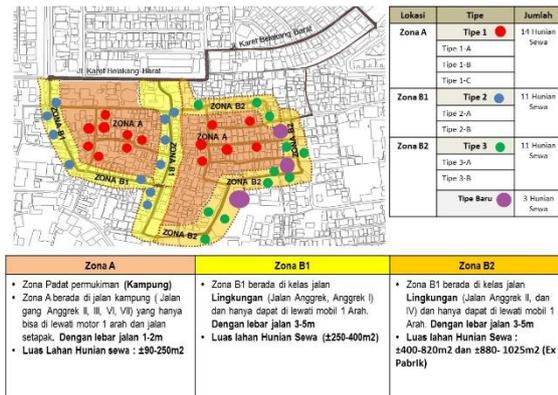


Gambar 22. Tipe 3 : berdasrakan domisili pemilik. Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2016

Pada tipe 3 dengan jumlah 11 hunian sewa memiliki 2 tipe berdasarkan domisili pemiliknya, Tipe 3-A adalah tipe *Family bussiness* dan tipe 3-B adalah tipe *family adaptif*, tipe 3-B ini hanya ada 2 hunian sewa saja. Karena di area studi kebanyakan pemilik sudah tidak tinggal dalam satu area hunian sewa, biasanya tipe ini yang lot lahannya besar (ex. Pabrik) dimana lahan tersebut adalah milik keluarga / warisan. Tipe 3 ini berada di area jalan Lingkungan, dengan Luas lahan ±400-820m² dan harga sewa 2,5-3jt.

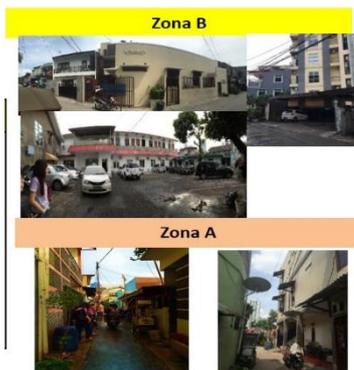
2. Keterkaitan Tipologi Hunian Sewa dengan Karakteristik Lokasi – Zona

Untuk mendapatkan keterkaitan antara tipologi hunian sewa dengan karakteristik lingkungannya, maka pada ketiga tipe hunian sewa tersebut dipetakan kembali persebarannya ke dalam peta zona yang sudah terbentuk dari karakter lokasi studi Rw 02 dan sekitarnya, berikut persebarannya :



Gambar 23. Pengelompokan tipe di zona, Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2016

Dari gambar diatas terlihat bahwa tipe 1 berada di Zona A (Zona Jl kampung) dengan jumlah hunian sewa 14 hunian sewa, Tipe 2 berada di Zona B1 dengan jumlah 11 hunian sewa dan Tipe 3 (jumlah 11 hunian sewa) dan Tipe baru (jumlah 3 hunian sewa) berada di Zona B2 (Zona Jl Lingkungan).

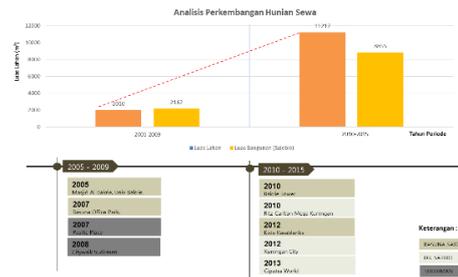


Gambar 24 Suasana di Zona A dan Zona B

3. Perkembangan Hunian Sewa

Perkembangan hunian sewa yang terjadi telah membuat kawasan kampung Karet Belakang, Setiabudi Rw 02 dan sekitarnya menjadi kawasan komoditi untuk kepentingan pribadi dengan memanfaatkan potensi yang ada dan pengaruh faktor eksternal yang cukup kuat untuk mendorong terjadinya perubahan/ transformasi.

• Perkembangan Hunian Sewa secara Periodik dan Kualitas produk

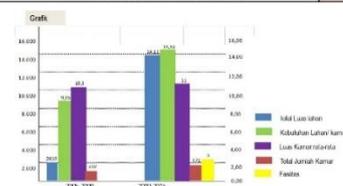


Gambar 25 Perkembangan Hunian sewa secara periodik.

Dari analisis Perkembangan Hunian Sewa didapatkan bahwa pada RW 02 dan Sekitarnya, hunian sewa (Kos) mulai masuk sejak periode tahun 2005 – 2009 dengan total luas lahan hunian sewa (kos) 2010m² dan Luas Bangunan 2162m², angka tersebut masih relatif kecil karena pada tahun 2005-2009 di RW 02 dan sekitarnya masih didominasi hunian saja dan masih kecil pengaruhnya terhadap area kampung (layer dalam) di RW 02 dan sekitarnya. Dan Pada periode 2010 – 2015 melonjak sangat pesat permintaan akan kebutuhan hunian sewa (kos) dengan total luas lahan sebanyak 11.217m². Jika dilihat lebih detail berdasarkan kebutuhan luas lahan/kamar dan fasilitasnya, di area studi Rw 02 dan sekitarnya pada periode 2005-2009 ke periode 2010-2015 meningkat sangat pesat. Luas lahan/kamar : periode 2005-2009 adalah 9,95m² dan meningkat menjadi 14,53m² di periode 2010-2015. Dengan sisa lahan/kamar 4,58m² digunakan untuk fasilitas outdoor seperti lahan parkir / fasilitas internal. Luas kamar : $K_1 = K_2$. Luasan kamar tidak meningkat pesat pada 2 periode. Fasilitas : $F_1 < F_2$. Fasilitas di periode 1 lebih kecil dari fasilitas di periode 2, Maka fasilitas berikutnya harus ditingkatkan walupun luas kamarnya sama.

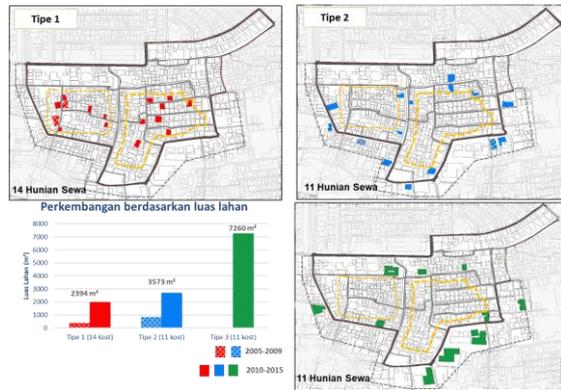
Tabel 3 Perbandingan luasan

ASPEK	2005-2009	2010-2015
Total luas lahan (m ²)	2.010 m ²	14.111 m ²
Total jumlah kamar (unit)	202 unit	971 unit
kebutuhan lahan/kamar (m ²)	9,95 m ²	14,53 m ²
luas kamar rata-rata (m ²)	10,3 m ²	11 m ²
Fasilitas dalam rumah kos		3



Gambar 26 Grafik perbandingan luasan

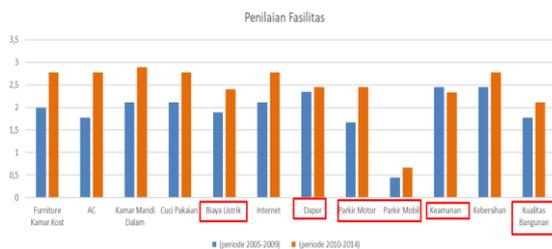
• **Perkembangan Tipe Hunian Sewa**



Gambar 27 Hasil Analisis Penulis, 2016

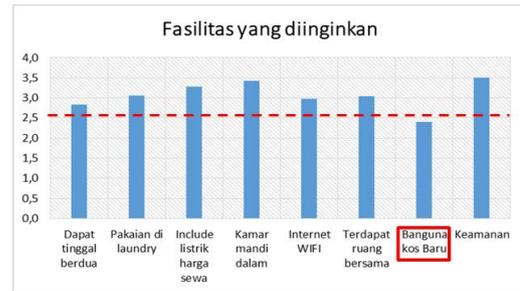
Jika dilihat berdasarkan Luas lahan dan tahun oprasional setiap tipe terlihat dari perkembangan luasan lahan tipe satu (di jalan Kampung, dengan jumlah 14 hunian namun luasan kecil, sehingga di jalan kampung tidak dapat mengekspansi lahan lagi karena padat.). Dan tipe yang banyak berkembang adalah tipe 3 (luas lahan 400-800m²) di jalan lingkungan, yang masih memiliki lahan-lahan yang dapat di ekspansi (ex pabrik atau membeli lahan sebelahnya).

Perkembangan Hunian Sewa Selanjutnya (Internal)



Gambar 28 Hasil Analisis Penulis, 2016

- pada periode 2005-2009 rata-rata responden tidak puas terhadap fasilitas yang ada di kos-kosan yang di tinggali
- pada periode 2010-2015 rata-rata responden tidak puas hanya terhadap beberapa fasilitas seperti : Biaya Listrik, Dapur, Parkir motor dan mobil, Keamanan dan kualitas bangunan.



Gambar 29 Hasil Analisis Penulis, 2016

Berdasarkan hasil olahan statistik menunjukkan bahwa bangunan kos baru tidak penting untuk para penghuni/penyewa. Responden lebih mementingkan Keamanan dan kelengkapan fasilitas yang ada di dalam hunian kos.



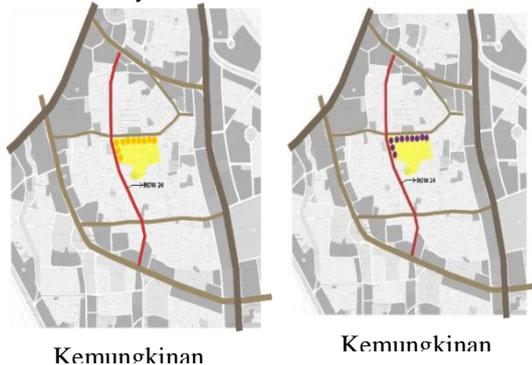
Gambar 30 Hasil Analisis Penulis, 2016

Bila dikaitkan dengan anggara harga sewa dan kepuasan fasilitas, hasil tersebut dapat diartikan bahwa pada periode 1 para responden merasa harga sewanya lebih tinggi dari anggaran mereka karena setelah dilihat dalam nilai kepuasan fasilitas, responden merasa tidak puas dengan fasilitas yang ada pada eksisting hunian sewa. Dan untuk periode 2 para responden merasa harga sewa sudah sesuai dengan anggaran, karena menurut mereka beberapa fasilitas yang didapat saat ini sudah puas.

• **Perkembangan Hunian Sewa Selanjutnya (External)**

Selain perbaikan kualitas unit kamar sewa dan fasilitas hunian sewa, adanya faktor eksternal pengembangan area perkantoran dan komersial disekitar kawasan Karet Kuningan, seperti pada area Jl. Dr. Satrio, Jl. H.R.Rasuna Said, Jl. Sudirman Thamrin, yang menghubungkan area studi kampung Karet Belakang Rw 02 dan sekitarnya menjadi pengaruh terhadap perkembangan hunian sewa dengan jumlah hunian sewa yang semakin meningkat, dengan kepentingan untuk memberikan masukan kebutuhan akan tempat

tinggal bagi para pekerja di sekitar area tersebut. Sementara itu bila dilihat perkembangan dari rencana tata kota tahun 2014, terdapat rencana jalan baru yang menghubungkan jalan Karet Karet Belakang hingga jalan Setiabudi, dengan lebar jalan 24 meter (ROW 24). Melihat posisinya yang bersinggungan langsung dengan RW 02 dan sekitarnya, memberikan *opportunity* atau kesempatan bagi lahan yang berhadapan langsung, dengan kecenderungan adanya perubahan fungsi maupun tingkat intensitasnya.



Gambar 31 Prediksi kemungkinan terkait ROW 24. Sumber: Peta RDTR 2014 dan Hasil Analisis Penulis, 2016

Dengan adanya potensi yang demikian, dapat memberikan 2 dampak kemungkinan yang akan terjadi, yang pertama ialah dengan adanya perkembangan area perkantoran dan komersial yang diperkirakan selesai pembangunannya dalam jangka waktu 3 tahun mendatang, hunian sewa tetap akan terus berkembang beriringan, dengan tipe besar (melihat lot lahan pada peta rencana cukup besar dan perencanaan R5), memungkinkan adanya perubahan intensitas dengan kenaikan KLB. Sedangkan kemungkinan yang kedua, melihat bahwa kawasan RW 02 dan sekitarnya adalah termasuk area Teknik Pengaturan Zonasi (TPZ) yang masih dapat direncanakan ulang zonasinya dengan beberapa peraturan dalam pasal rencana kota dapat terjadi kapitalisasi dengan adanya pembebasan lahan oleh pengembang besar, sehingga tidak hanya hunian sewa yang tidak mengalami perkembangan, bahkan kawasan kampung Karet Belakang, setiabudi perlahan akan hilang dan digantikan dengan lingkungan komersial.

Perkembangan komersialisai dan pusat bisnis yang makin berkembang hingga 3 tahun kedepan, yang mungkin akan mempengaruhi perubahan fungsi di area studi. Rencana jalan sudah ada sejak LRK 2005 dan hingga turun ke RDTR 2014.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

- Meskipun hunian sewa di area studi Rw 02 dan sekitarnya berkembang dengan pola pengembangan inkremental, tetapi pada dasarnya terdapat pola (reguleriti) pada produk hunian sewa (kos) yang dikembangkan.
- Harga sewa dan luas lahan hunian sewa. Sehingga dari hasil penggabungan 2 kategori tersebut terbentuk 3 tipe hunian sewa, yakni :
 - **Tipe 1** : Dengan range harga sewa <1Jt – 2Jt. Dan Luas Lahan 90-250m².
 - **Tipe 2** : Dengan range harga sewa 2-2,5jt. Dan Luas Lahan 250-400m².
 - **Tipe 3** : Dengan range harga sewa 2,5-3jt. Dan Luas Lahan 400-820m².
- Melihat adanya rencana perubahan jalan dengan lebar (ROW) 24, memungkinkan area yang berhadapan dengan jalan tersebut mengalami peningkatan intensitas/ kenaikan KLB untuk memaksimalkan penggunaan lahannya.

4.2. Saran/Rekomendasi

- Perlunya peningkatan fasilitas bagi pemilik untuk hunian sewa berikutnya berdasarkan permintaan para penghuni/penyewa.
- Pemerintah dan masyarakat perlu bekerjasama untuk memantau perkembangan kampung agar tidak hilang eksistensinya, supaya lahan diperkotaan bukan hanya sekedar lahan komoditas.
- Mereview apakah dengan pengaturan teknik zonasi dalam TPZ memungkinkan terjadinya penguasaan lahan oleh pengembang besar dan menjadikan kawasan kampung Karet Belakang sebagai kawasan komersial.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Mallach, Managing Neighborhood Change (National Housing Institute, 2008)
- Hudson, Barclay M.. *Comparison of Current Planning Theory: Counterparts and Contradictions* (APA Journal: p. 387 & 389)
- Pitkin, Bill. 2001. *Theories of Neighborhood Change: Implication for Community Development Policy and Practice*. UCLA Advanced Policy Institute.
- Pusat Studi Metropolitan Universitas Tarumanagara, 2016. *Transformasi Urban Metropolitan Jakarta Adaptasi dan Pengembangan*
- PBL dan Urbahn Urban Design, Dalam *Investor-Led Urban Development-Research Proposal*, Sturm, Carlo Henry M (2013)
- Schwirian, P.Kent. (1983). *Models of Neighborhood Change*. Annual Review of Sociology, Vol 9.pp 83-102.
- Sturm, Carlo Hendry, M. 2013. *Investor-Led Urban Development-Research Proposal*. (TU Delft. P. 39-41)