

## IDENTIFIKASI PROSES DAN DAMPAK PERUBAHAN FUNGSI PERUMAHAN MENJADI KOMERSIL DI KORIDOR WOLTER MONGINSIDI DAN KAWASAN PASAR SANTA, KECAMATAN KEBAYORAN BARU

Holiqurrahman Raus<sup>1</sup>, Aditianata<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Jurusan Teknik Planologi, Universitas Esa Unggul  
Jln. Arjuna Utara Tol Tomang Kebun Jeruk, Jakarta 11510  
holiq\_raus@yahoo.com

### Abstrak

Keterbatasan lahan dan harga lahan yang tinggi di perkotaan mengakibatkan invasi fungsi komersial ke kawasan perumahan, salah satunya di koridor Wolter Monginsidi Kecamatan Kebayoran Baru. Perubahan pemanfaatan lahan tersebut secara bertahap telah merubah kawasan dari dominasi perumahan menjadi kegiatan komersial. Percampuran antara kegiatan perumahan dan komersial dapat menimbulkan dampak positif dan negatif. Hal ini terjadi karena guna lahan yang baru (komersial) mempunyai implikasi yang berbeda dari guna lahan sebelumnya (perumahan). pola perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi komersial di koridor Wolter Monginsidi sangat dipengaruhi dengan jaringan jalan. Proses perkembangannya mengabungkan dua pola diantaranya pola star shaped (star shaped development) dan linear (ribbon development). sementara sifat perubahan adalah menyebar disepanjang koridor Wolter Monginsidi. Dampak positif akibat perubahan pemanfaatan lahan, antara lain : bertambahnya lapangan pekerjaan yang secara ekonomi memberikan keuntungan, sementara dampak negatif akibat perubahan pemanfaatan lahan, antara lain : gangguan lalu lintas akibat on street parking, gangguan tata bangunan, mempengaruhi beberapa fungsi yang seharusnya ada di dalam perumahan (kenyamanan, interaksi sosial, aksesibilitas, dsb). Upaya pengaturan difokuskan pada pengendalian penetrasi kegiatan komersial pada zona perumahan di bagian belakang koridor serta pengendalian on street parking, pemberlakuan insentif dan disinsentif, dan pelibatan partisipasi stakeholders.

**Kata kunci:** perubahan pemanfaatan lahan, perumahan, komersil

### Pendahuluan

Perkembangan kota tentunya tidak akan pernah terlepas dari perkembangan kegiatan ekonomi. Perkembangan kegiatan ekonomi merupakan kegiatan yang dilakukan masyarakat kota untuk meningkatkan kesejahteraannya. Peningkatan kualitas hidup di dalam suatu kota tentunya berdampak pada pertambahan penduduk yang kemudian akan mengakibatkan meningkatnya permintaan ketersediaan lahan. Ketersediaan lahan yang sangat terbatas akan menimbulkan persaingan di antara pengguna lahan di perkotaan. Sehingga akhirnya menyebabkan terjadinya perubahan pemanfaatan lahan Jakarta merupakan salah satu kota yang mengalami perkembangan sangat pesat. Dalam perkembangannya, di Jakarta juga terjadi perubahan pemanfaatan lahan perumahan menjadi komersil, salah satunya terjadi di kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan. Fenomena perubahan pemanfaatan lahan

ini semula terjadi pada tiga koridor sumbu utama: Wolter Monginsidi-Kiai Maja, Panglima Polim-Sisingamangaraja, dan Pattimura-Sultan Iskandarsyah-Prapanca. Setelah itu merembet ke empat koridor *ringroad*, yakni Pakubuwono-Hang Lekir, Senopati-Suryo, Wijaya 1-Wijaya 2, Gandaria-Kramat Pela. Kini, perubahan fungsi terjadi hampir di seluruh jalan yang ada di Kebayoran yang pengembangannya memanjang relatif mengikuti jaringan jalan (pola *ribbon*).

Pemerintah Daerah DKI Jakarta pernah berusaha mengerem terjadinya alih fungsi pemanfaatan lahan di kecamatan Kebayoran Baru dengan menetapkan Kebayoran Baru sebagai lingkungan pemugaran melalui SK Gubernur No. DIV. 6099/d/33/1975. Kemudian diperkuat oleh Perda DKI Jakarta No. 6 Tahun 1999 tentang RTRW DKI Jakarta dan No. 9 Tahun 1999 Tentang Pelestarian dan Pemanfaatan Lingkungan Cagar Budaya. Akan

tetapi perubahan alih fungsi lahan tetap terjadi dan tidak dapat dikendalikan.

Perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi pada Kecamatan Kebayoran Baru akan difokuskan pada koridor Wolter Monginsidi karena seperti yang telah dijelaskan di atas bahwa koridor Wolter Monginsidi termasuk ke dalam koridor yang menjadi tempat awal terjadinya perubahan pemanfaatan lahan di kecamatan Kebayoran Baru, disamping itu koridor Wolter Monginsidi termasuk dalam salah satu koridor utama kecamatan Kebayoran Baru yang dekat dengan CBD Jakarta dan merupakan poros Barat-Timur Kebayoran Baru.

Tujuan dari Studi penelitian ini adalah : (1) Untuk mengetahui proses dan pola perkembangan yang mendorong terjadinya perubahan fungsi pada koridor Wolter Monginsidi. (2) Mengetahui besaran serta lokasi terjadinya perubahan fungsi di koridor Wolter Monginsidi dalam kurun waktu 10 tahun. (3) Mengetahui dampak negatif dan dampak positif yang ditimbulkan oleh perubahan fungsi pada koridor Wolter Monginsidi. Sedangkan manfaat dari penelitian ini adalah untuk memberikan gambaran mengenai dampak yang ditimbulkan dari perubahan fungsi agar masalah perubahan fungsi dapat dipandang secara lebih objektif dan dapat ditetapkan kebijakan yang tepat untuk mengendalikan perubahan fungsi yang terjadi.

Ruang lingkup wilayah dalam studi ini adalah koridor Wolter Monginsidi dan Kawasan Pasar Santa. Sementara untuk ruang lingkup materi dalam studi ini dikhususkan pada pola dan proses perkembangan daerah koridor Wolter Monginsidi yang kemudian dilanjutkan dengan mengidentifikasi dampak yang ditimbulkan sebagai akibat dari adanya perubahan fungsi.

Untuk dapat mengkaji dampak perubahan pemanfaatan lahan, sebelumnya kita harus terlebih dahulu memahami mengenai perkembangan kota. Sebagaimana *Markus Zahnd* mengemukakan tiga perkembangan dasar di dalam kota dengan tiga istilah teknis, antara lain: (1) Perkembangan Horizontal, (2) Perkembangan Vertikal, dan (3) Perkembangan Interstitial. Perkembangan tersebut berlangsung melalui dinamika yang sangat cepat yang kemudian akan mengakibatkan terjadinya perubahan pemanfaatan lahan yang dipengaruhi oleh pusat-pusat kegiatan. Pusat-pusat kegiatan tersebut kemudian akan mengalami perkembangan yang nantinya membentuk pola perkembangan kota. Hal ini kemudian menjadi salah satu penyebab terjadinya perubahan fungsi pada suatu kota.

Struktur ruang kota berkaitan dengan pola penggunaan lahan yang tercipta sebagai produk dan sekaligus proses interrelasi antara elemen-elemen

wilayah kotanya yang kemudian membentuk pola ruang yang teratur maupun tidak teratur. Perkembangan Kota-kota modern saat ini pada dipengaruhi oleh peranan transportasi dalam struktur keruangan kota. Karena faktor utama yang mempengaruhi pola ruang adalah mobilitas pada poros transportasi yang menghubungkan pusat kota / CBD dengan bagian luarnya. Keberadaan poros transportasi tersebut akan mengakibatkan distorsi pola konsentris karena sepanjang rute transportasi tersebut berasosiasi dengan mobilitas yang tinggi. Daerah yang dilalui transportasi akan mempunyai perkembangan fisik yang berbeda dengan daerah-daerah diantara jalur-jalur transportasi ini. sehingga timbulah keruangan dalam suatu bentuk persebaran ruang yang disebut "star-shaped pattern/octopus-like pattern".

Sementara dalam keadaan sebenarnya jalur transportasi tidak hanya pada satu arah saja, melainkan dapat terjadi ke beberapa arah ke luar pusat. Peranan jalur transportasi yang sangat dominan, serta adanya hambatan dalam perkembangan pada area disekeliling zona inti pusat kegiatan menyebabkan adanya implikasi perkembangan terpusat pada satu lokasi yaitu koridor utama. Perkembangan ini kemudian berkembang mengikuti aliran jalan sehingga membentuk pola pita (*ribbon shaped*).

Adanya kekuatan-kekuatan dinamis dalam perkembangan kota ikut mempengaruhi pola penggunaan lahan kota yang pada akhirnya membuat pola penggunaan lahan menjadi bersifat tidak statis. Kekuatan-kekuatan yang mempengaruhi pola penggunaan lahan kota ini secara garis besar dikelompokkan menjadi dua yaitu : Kekuatan Centrifugal (*Centrifugal Forces*) dan Kekuatan Centripetal (*Centripetal Forces*).

Kekuatan Centrifugal adalah kekuatan yang menyebabkan terjadinya pergerakan penduduk dan fungsi-fungsi perkotaan dari dalam bagian suatu kota menuju bagian luarnya. Sementara kekuatan Centripetal adalah kekuatan yang menyebabkan terjadinya pergerakan baik penduduk maupun fungsi-fungsi yang berasal dari bagian luar menuju ke bagian dalam daerah perkotaan. Kekuatan-kekuatan tersebut muncul karena faktor pendorong dan penarik yang saling mempengaruhi. Faktor pendorong adalah faktor-faktor yang terdapat di daerah asal pergerakan (*place of origin*) sedangkan faktor penarik adalah faktor-faktor yang terdapat di daerah tujuan pergerakan (*place of destination*).

Pusat-pusat kegiatan dalam perkotaan yang terus mengalami perkembangan. Ditambah dengan Adanya potensi ekonomi pada koridor-koridor utama dan menyebabkan adanya tarikan yang memberi pengaruh pada arah perkembangan. Kemudian

dengan adanya batasan-batasan perkembangan pada zona inti pusat kota mendorong perkembangan ke arah koridor utama yang memang menjanjikan potensi ekonomi. Akibatnya koridor yang menghubungkan antara suatu pusat dengan pusat yang lain mengalami suatu perubahan, Yang berakibat terjadinya perubahan pemanfaatan lahan, dan peningkatan kelas jalan / koridor.

Proses yang terjadi sama dengan gambaran pada model gravitasi di dalam perencanaan transport. Dengan kata lain model tersebut dapat di aplikasikan pada proses perkembangan. Model ini memang memiliki beberapa persamaan dan perbedaan dengan model gravitasi tetapi pada dasarnya model dibawah ini merupakan gabungan dari teori poros dan dan *ribbon shaped pattern* yang telah berkembang lebih jauh.

Lahan merupakan tempat atau lokasi berdirinya suatu kegiatan, Secara umum, lahan memiliki karakteristik tertentu yang membedakan dengan sumberdaya alam yang lain: (1) merupakan aset ekonomis yang tidak terpengaruh oleh penurunan nilai, (2) Jumlah lahan terbatas dan tidak dapat ditambah, (3) lahan secara fisik tidak dapat dipindahkan, (4) Lahan memiliki nilai dan harga, (5) Hak atas lahan dapat dimiliki dengan aturan tertentu.

Penentuan (determinan) tata guna tanah dipengaruhi oleh beberapa aspek, yaitu: (1) Tingkah laku manusia; (2) Kosentrasi penduduk (dalam wilayah yang luas); (3) Sentralisasi dan desentralisasi (terkumpulnya penduduk disebabkan oleh prasarana sosial-ekonomi) (4) Dominasi atau hal yang menonjol (misalnya : *prestige* untuk tinggal di bagian tertentu); (5) Invasi dari kelompok lain yang berbeda dalam keadaan sosial, ekonomi, dan budaya. Jika kelompok baru mengalahkan kelompok lama, hal tersebut di sebut suksesi (penggantian); (6) Kepentingan umum sebagai penentu, meliputi : kesehatan, keamanan, dan moral; (8) Kesejahteraan umum (termasuk kemudahan, keindahan, kenikmatan) dan sebagainya.

Perubahan lahan merupakan bergantinya suatu guna lahan ke guna lahan lain. Karena luas lahan yang tidak berubah, maka penambahan guna lahan tertentu akan berakibat pada berkurangnya guna lahan yang lain. Pendapat lain menyebutkan bahwa konversi lahan secara umum menyangkut transformasi dalam pengalokasian sumberdaya alam dari satu penggunaan ke penggunaan yang lain

Jadi yang menjadi acuan untuk menentukan perubahan adalah perbedaan jenis pemanfaatan lahan antara kegiatan awal yang direncanakan dengan yang berkembang saat ini. Perubahan yang mengacu pada rencana tata ruang, seperti yang didefinisikan oleh Permendagri No. 1 Tahun 2008 tentang Pedom

man Perubahan Pemanfaatan Lahan Perkotaan, perubahan pemanfaatan lahan diartikan sebagai suatu pemanfaatan baru atas tanah (lahan) yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang telah disahkan. Didalam Permendagri tersebut perubahan pemanfaatan lahan dimungkinkan dengan berazaskan keterbukan, persamaan, keadilan, pelestarian lingkungan dan perlindungan hukum (psl. 29). Kemudian Perubahan yang tidak sesuai RDTR hanya dapat dilakukan dengan pertimbangan keselarasan kebutuhan lahan untuk kegiatan ekonomi dan keberlangsungan lingkungan.

Pendekatan teori neoklasik tentang ekonomi dan perubahan lokasi yang dikembangkan oleh Weber (1929) dan Christaler (1933), mengemukakan bahwa secara normatif masyarakat akan memaksimalkan keuntungan yang dapat diperoleh dari lahan dan/atau kegiatan yang dilakukan dalam pemilihan lokasinya. Oleh karena itu, kecenderungan perubahan pemanfaatan lahan biasanya terjadi pada lokasi-lokasi yang menawarkan peluang dan kemudahan, seperti tingkat aksesibilitas tinggi dan kelengkapan utilitas.

Jenis perubahan pemanfaatan lahan mencakup 3 hal yaitu :

1. Perubahan Fungsi Lahan (*use*) yaitu perubahan jenis kegiatan (fungsi bangunan).
2. Perubahan Intensitas Pemanfaatan Lahan Kota yaitu mencakup perubahan KDB, KLB, kepadatan bangunan, dan lain-lain.
3. Perubahan Teknis Massa Bangunan (*bulk*) yaitu mencakup antara lain perubahan GSB, tinggi bangunan, dan perubahan minor lainnya tanpa merubah fungsi dan intensitas bangunan itu sendiri.

Untuk mengidentifikasi pola / karakteristik perubahan pemanfaatan lahan di perkotaan dapat dilihat dari aspek :

1. Jenis perubahan, yaitu menyangkut perubahan fungsi pemanfaatan lahan dari fungsi yang direncanakan dengan fungsi yang digunakan saat ini.
2. Kecepatan dan sebaran lokasi, yaitu terkait dengan jumlah unit kegiatan, luasan lahan kegiatan serta lokasi kegiatan.
3. Bentuk perubahan, yaitu meliputi luas bangunan, luas lantai bangunan dan garis sempadan jalan.

Dampak didefinisikan sebagai kondisi yang harus diterima atau dirasakan oleh sesuatu (obyek) sebagai akibat dari adanya suatu kegiatan. Dalam konteks perubahan pemanfaatan lahan, maka dampak didefinisikan sebagai suatu kondisi yang harus

diterima akibat adanya proses perubahan pemanfaatan lahan terhadap sistem yang ada.

Menurut Fabos, dalam Mardiansyah 1999, dampak dikelompokkan menjadi 3 yaitu : (1) Dampak ekonomi; (2) Dampak lingkungan; dan (3) Dampak sosial. Sedangkan obyek perubahan pemanfaatan lahan dikelompokkan menjadi 3 yaitu: masyarakat, pemerintah daerah, dan lingkungan yang berada di sekitar dan atau di bawah pengaruh kegiatan tadi (kegiatan kota). kota adalah sebuah sistem dimana terjadi interaksi antara manusia, rumah dan industri. Dalam kondisi tertentu interaksi itu memberikan dorongan pada suatu kota untuk berkembang, tetapi proses itu tidak akan berlanjut terus, sebab sampai batas tertentu akan terjadi stagnasi yang mengarah pada kemerosotan, dimana masalah kota sudah diluar kontrol dan kemampuan pemerintah kota. Persoalan persoalan tersebut, sebenarnya berawal dari tidak terkendalinya pemanfaatan ruang atau penggunaan lahan oleh masyarakat di kawasan perkotaan.

Dalam UU Penataan Ruang No. 26 tahun 2007 disebutkan mengenai adanya peraturan zonasi yang mengatur mengenai ketentuan dalam klasifikasi zona yang merupakan pengaturan lebih lanjut mengenai pemanfaatan lahan. Zoning Regulation mempunyai fungsi antara lain :

- a. Sebagai instrument pengendalian pembangunan yang dapat menjadi landasan dalam penegakan hukum bila terjadi pelanggaran.
- b. Sebagai pedoman penyusunan rencana operasional yang bersifat sub makro sampai pada rencana yang rinci.
- c. Sebagai panduan teknis pengembangan/pemanfaatan lahan

### **Metode Penelitian**

Penelitian studi identifikasi dampak perubahan fungsi di koridor Wolter Monginsidi dilakukan dengan menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif meliputi pengumpulan data untuk diuji hipotesis atau menjawab pertanyaan mengenai status terakhir dari subjek penelitian. Hipotesis dalam studi penelitian ini adalah bagaimana pola struktur ruang dan proses perkembangan koridor Wolter Monginsidi serta dampak yang ditimbulkan oleh perubahan fungsi sebagai akibat dari perkembangan di koridor Wolter Monginsidi, Kecamatan Kebayoran Baru. Untuk menguji hipotesis dampak tersebut dilakukan pengumpulan data baik primer maupun data sekunder.

Pendekatan kualitatif menekankan pada makna, penalaran, definisi suatu situasi tertentu (dalam konteks tertentu). Pendekatan kualitatif,

lebih mementingkan pada proses daripada hasil akhir; oleh karena itu urutan kegiatan dapat berubah-ubah tergantung pada kondisi dan banyaknya gejala – gejala yang ditemukan.

Metode Pengumpulan data dilakukan melalui beberapa kegiatan diantaranya adalah wawancara langsung, observasi lapangan maupun studi kepustakaan dilakukan kepada setiap pihak yang terlibat atau terkena dampak dari adanya perubahan fungsi lahan di koridor Wolter Monginsidi, Populasi merupakan keseluruhan karakteristik dari sumber data yang ada dan menunjukkan objek penelitian. dapat juga didefinisikan sebagai seperangkat unit analisis lengkap yang sedang diteliti. Populasi dalam penelitian ini adalah jumlah masyarakat di sekitar koridor Wolter Monginsidi, Kecamatan Kebayoran Baru – Jakarta Selatan dengan syarat telah tinggal di daerah tersebut selama 10 tahun dengan jumlah sebesar 47 KK.

Jumlah ini didapatkan berdasarkan kepada hasil wawancara dengan petugas kelurahan Melawai, Petogogan, Rawa Barat, dan Selong, sehingga berdasarkan lama tinggalnya responden tersebut dapat merasakan perbedaan antara tahun 1999 hingga 2009 terutama yang berhubungan dengan perubahan fungsi yang terjadi di sekitar tempat tinggal mereka.

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian studi identifikasi pola serta dampak perubahan fungsi di koridor Wolter monginsidi disesuaikan dengan variabel yang diteliti. Hal ini diperlukan untuk memperoleh gambaran bagaimana pola perkembangan yang terjadi pada koridor Wolter Monginsidi yang kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang kemudian dapat disimpulkan. Pola perkembangan di analisis dengan menggunakan peta analisis yang berisi data-data mengenai perkembangan koridor Wolter Monginsidi dan daerah sekitarnya. Kemudian setelah diketahui pola perkembangan koridor maka selanjutnya adalah menganalisis dampak yang ditimbulkan akibat adanya perubahan fungsi di koridor Wolter Monginsidi.

Dalam melakukan analisis variabel ekonomi dilakukan analisis mengenai Penambahan Tenaga Kerja. Dimana untuk menganalisis pertambahan tenaga kerja yang terserap oleh adanya perubahan fungsi di koridor Wolter Monginsidi dilakukan perbandingan antara penggunaan lahan sebelumnya yaitu perumahan yang dengan penyerapan tenaga kerja yang diasumsikan sebesar 3 orang (2 orang pembantu rumah tangga dan 1 orang satpam) dengan penyerapan tenaga kerja eksisting yang didapatkan dari hasil survey lapangan.

Dalam melakukan analisis fisik dibagi menjadi 2 sub-variabel diantaranya melihat dampak lalu lintas yang berkaitan dengan kualitas prasarana jalan/pedestrian dan dampak terhadap tata bangunan. Dimana pada dampak parkir tepi jalan dilakukan survey mengenai kebutuhan parkir di koridor Wolter Monginsidi serta dibandingkan dengan kapasitas parkir eksisting yang kemudian dihubungkan dengan kondisi sebelum terjadi perubahan fungsi, sementara untuk dampak terhadap kualitas prasarana jalan / pedestrian adalah melihat dari aksesibilitas yang terganggu dan kondisi pedestrian eksisting yang didukung oleh foto eksisting dan melihat perubahan bentuk bangunan terutama dari GSB dan KDH bangunan yang berubah fungsi.

Dalam melakukan analisis pengaruh perubahan fungsi terhadap fungsi perumahan adalah dengan melakukan instrumen statistik, dalam hal ini hasil kuesioner yang telah disebar ke masyarakat akan dikompilasi sehingga pada akhirnya dapat disimpulkan berdasarkan persepsi masyarakat yang tinggal disekitar koridor Wolter Monginsidi mengenai dampak perubahan fungsi yang terjadi di koridor Wolter monginsidi terhadap fungsi perumahan.

### **Gambaran Umum**

Kawasan koridor Wolter Monginsidi sebagai wilayah studi termasuk kedalam 4 wilayah administratif kelurahan dimana masing-masing kelurahan tersebut terdiri dari sebagian Kelurahan Selong, Kelurahan Rawa Barat, Kelurahan Melawai, dan sebagian Kelurahan Petogogan. Panjang koridor Wolter Monginsidi adalah  $\pm 1.521$  m dan memiliki ROW 24 meter, dengan batas-batas fisik wilayah penelitian adalah sebagai berikut:

Sebelah : Jl. Senjaya, Jl. Ciawi, Jl. Ciomas, Jl. Utara Ciasem, Jl. Laksana, Jl. Gunawarman.

Sebelah : Kali Mampang dan Jl. Kapten Timur Tendean

Sebelah : Jl. Tirtayasa 1, Jl. Cibulan 1, Jl. Selatan Cipaku 1 Jl. Wijaya 1, dan Jl. Prof. Joko Sutono.

Sebelah : Jl. Trunojoyo dan Jl. Barat Adityawarman.

Kelompok jenis pemanfaatan lahan di koridor Wolter Monginsidi meliputi kegiatan permukiman, perdagangan, jasa, dan perkantoran. Kegiatan perdagangan, jasa dan perkantoran umumnya menyebar di sepanjang koridor Wolter Monginsidi terutama pada bagian tengah koridor. Sedangkan kegiatan permukiman hanya tersisa sangat sedikit

yaitu pada beberapa bagian koridor Bagian Barat yakni setelah jalan Ciragil.

Secara umum, pola pemanfaatan lahan di koridor Wolter Monginsidi yang terbentuk saat ini, cenderung mengikuti pola jaringan jalan berdasarkan tingkat aksesibilitasnya. Pemanfaatan lahan untuk kegiatan komersial pada umumnya mengelompok pada jaringan jalan utama (arteri), sedangkan pemanfaatan lahan untuk permukiman cenderung berkembang pada jalan lingkungan. Selain itu, kegiatan komersial mengelompok / memusat pada sentra tertentu seperti Pasar Santa. Adapun jenis pemanfaatan lahan di koridor Wolter Monginsidi saat ini antara lain :

1. Pemanfaatan lahan untuk kegiatan perumahan
2. Pemanfaatan lahan untuk kegiatan perdagangan
3. Pemanfaatan lahan untuk kegiatan Jasa
4. Pemanfaatan lahan untuk kegiatan perkantoran

Berdasarkan RT-RW Kota Jakarta Tahun 2003-2013, peranan dan fungsi kawasan koridor Wolter Monginsidi adalah untuk lebih memantapkan peran dan fungsinya, yaitu sebagai :

1. Pusat sentra komersil bagi Kecamatan Kebayoran Baru.
2. Pusat permukiman (hunian di kawasan Jakarta Selatan).

Sementara Dalam mengembangkan prasarana transportasi di Kecamatan Kebayoran Baru mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut :

1. Memperhatikan Penyediaan parkir di luar jalan dan pengawasan pelaksanaan pengadaan parkir bangunan umum untuk menghapus parkir tepi jalan
2. Perbaikan, pengembangan, dan pengadaan sarana pejalan kaki, dikaitkan dengan pelebaran dan pembangunan jalan baru.

### **Proses Perkembangan Koridor Wolter Monginsidi**

Pada tahun 1955 Kota Satelit Kebayoran Baru dengan luas 730 Ha selesai dibangun. Pembangunan Kota satelit Kebayoran Baru tersebut dilakukan untuk menampung perumahan baru dan berbagai aktivitas ekonomi yang tidak tertampung lagi di sekitar Weltevreden (Gambir) karena penduduk Jakarta yang terus berkembang. Pada awalnya proporsi penggunaan lahan Kebayoran Baru adalah 85 % untuk perumahan, 25 % untuk jalan, beserta fasilitasnya. Untuk kawasan komersil berpusat di Blok M dengan tiga lokasi penunjang: Pasar Mayestik, Pasar Santa dan Pasar Blok A. Pada masa

ini Kebayoran Baru masih terpisah dari pusat kegiatan usaha dan perkantoran yang terdapat di sekitar Gambir dan Harmoni. Pada tahun 1960-an Jalan Jendral Sudirman yang menghubungkan kawasan sekitar Gambir dan Harmoni dengan kawasan Kebayoran Baru dibangun. Seiring dengan pembangunan tersebut kawasan Kebayoran baru menjelma menjadi kawasan yang strategis.

Lokasi Kebayoran Baru yang strategis menyebabkan kawasan Kebayoran Baru mengalami perkembangan yang sangat cepat sehingga pada tahun 2001 luas Kebayoran Baru bertambah 561 Ha dari rencana semula yang yaitu 730 sehingga menjadi 1.291 Ha. Demikian pula dengan kawasan komersial yang menjalar kian jauh ke luar dari lokasi yang direncanakan semula.

Perkembangan Koridor Wolter Monginsidi itu sendiri dipengaruhi oleh perkembangan blok M sebagai pusat kegiatan komersil pada sebelah Barat dan kawasan kuning sebagai pusat kegiatan jasa dan perkantoran pada sebelah Timur. Pada awal studi ini koridor Wolter Monginsidi telah dibagi menjadi 3 zona yaitu: zona bagian barat yang dipengaruhi oleh perkembangan kawasan Blok M, zona bagian timur yang dipengaruhi oleh adanya pusat kegiatan jasa dan perkantoran di kawasan Kuningan-Gatot Subroto dan kemudian zona bagian tengah yang dipengaruhi oleh perkembangan pasar Santa.

Perubahan pemanfaatan lahan di wilayah studi, lebih jelasnya akan dibahas melalui beberapa tahapan gejala diantaranya di mulai dengan :

1. Gejala "penetrasi", terjadi sekitar tahun 1984 awal di koridor Wolter Monginsidi zona timur. Hal tersebut dipengaruhi oleh perkembangan jalan Kapten Tendean dan pasar santa yang terus berkembang. Sementara pada zona bagian barat penetrasi kegiatan komersil terjadi sekitar tahun 2002 awal.
2. Gejala "Invasi", terjadi sekitar tahun 1988 awal di koridor Wolter Monginsidi zona timur. Gejala tersebut dipengaruhi oleh Keberhasilan warga yang pada awalnya membuka usaha menyatu dengan hunian tempat tinggalnya (gejala penetrasi), kemudian menarik minat warga lain untuk melakukan hal yang sama karena melihat adanya peluang usaha. Hal ini mendorong terjadinya gejala "invasi". Akumulasi perubahan fungsi yang mengarah pada invasi kegiatan komersial ke kawasan perumahan di mulai pada jalan-jalan utama kawasan dan persimpangan jalan, sehingga terjadilah peningkatan proporsi pemanfaatan lahan untuk kegiatan komersial.
3. Gejala "Dominasi", Tahap selanjutnya terjadi sekitar tahun 1990 awal, dengan semakin mena-

riknya lokasi, terjadi perubahan dominasi proporsi fungsi, yaitu fungsi baru (komersial) lebih mendominasi daripada fungsi lama (perumahan) yang terjadi di zona tengah dan timur dan kemudian sekitar tahun 1993 koridor Wolter Monginsidi berubah menjadi satu arah yakni kearah Barat.

4. Gejala "Suksesi", merupakan gejala tahap akhir dari perubahan fungsi, Proses dari dominasi menjadi sukses terjadi antara tahun 1997 hingga tahun 2009 terjadi di zona timur dan tengah koridor Wolter Monginsidi. Saat ini zona timur dan tengah koridor telah mengalami suksesi yang dipengaruhi oleh akses jalan dan Perubahan rencana tata ruang kota yang melegalkan perubahan pemanfaatan lahan tersebut.

Perkembangan kegiatan komersial di koridor Wolter Monginsidi, disebabkan karena koridor ini memiliki prospek yang menjanjikan sebagai kawasan pengembangan kegiatan komersial, dimana koridor Wolter Monginsidi merupakan akses penting sebagai penghubung antara kawasan Komersil Blok M dan simpul Kuningan-Gatot Subroto yang merupakan simpul kegiatan perkantoran dan jasa. sehingga, percepatan perubahan pemanfaatan lahan di wilayah studi ditunjang oleh letak geografis koridor yang strategis, adanya akses jalan satu arah yang mempercepat terjadinya perubahan fungsi di koridor Wolter Monginsidi dan perkembangan pasar Santa yang terus menyebar kesegala arah di zona bagian tengah koridor Wolter Monginsidi.

### **Perubahan Fungsi di Wolter Monginsidi**

Penetrasi yang terjadi di koridor Wolter Monginsidi telah mengubah pemanfaatan lahan di kawasan tersebut, yang pada awalnya di dominasi hanya sebagai fungsi perumahan menjadi dominasi kegiatan komersial. Pada sub bab ini dibahas unit-unit perubahan yang teridentifikasi dari hasil observasi maupun wawancara dengan masyarakat di lapangan. Untuk melihat unit-unit perubahan yang ada di wilayah studi, perlu dilakukan pengelompokan jenis kegiatan komersial yang berkembang saat ini. Jumlah Lokasi Perubahan Pemanfaatan Ruang di Koridor Wolter Monginsidi pada tahun 1999 hingga 2009 pada bagian depan mengalami penambahan yang cukup banyak dan tersebar pada sepanjang jalan Wolter Monginsidi, hal ini dapat dilihat dari **Tabel 1**.

Tabel 1  
Jumlah Perubahan Fungsi Di Koridor Wolter Monginsidi Bagian Depan Tahun 1999-2009

No	Jenis Kegiatan	Perdagangan	Jasa	Perkantoran	Total
1.	Zona Bagian Barat	0	6	12	18
2.	Zona Bagian Tengah	18	11	2	31
3.	Zona Bagian Timur	5	4	10	19
	<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>21</b>	<b>24</b>	<b>68</b>

Sumber : Hasil Analisis

Terlihat bahwa perubahan paling banyak terjadi pada zona bagian tengah koridor Wolter Monginsidi, dengan total perubahan fungsi yang terjadi Sejak tahun 1999 hingga tahun 2009 sebanyak 68 unit. Zona Tengah memiliki proporsi perubahan sebanyak 45,59%, Zona Barat dengan proporsi perubahan sebanyak 26,47% dan kemudian Zona Timur dengan proporsi perubahan sebanyak 27,94%. Sementara menurut fungsi yang berubah menjadi perdagangan, jasa, dan perkantoran terjadi secara merata dimana dalam jumlah total perubahan sebanyak 68 unit perubahan yang terjadi untuk perdagangan sejumlah 23 unit, untuk jasa sejumlah 21 unit, dan untuk perkantoran sejumlah 24 unit. Sementara untuk bagian belakang koridor wolter monginsidi perubahan yang terjadi dari tahun 1999 hingga tahun 2009 dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 2  
Jumlah Perubahan Fungsi di Koridor Wolter Monginsidi bagian belakang tahun 1999-2009

No	Jenis Kegiatan	Perdagangan	Jasa	Perkantoran	Total
1.	Zona Bagian Barat	0	1	2	3
2.	Zona Bagian Tengah	5	5	5	15
3.	Zona Bagian Timur	2	2	1	5
	<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>23</b>

Sumber : Hasil Analisis

Pada bagian belakang perubahan fungsi juga di dominasi pada zona bagian tengah dengan proporsi sebanyak 65,21% dari total keseluruhan perubahan yang terjadi pada bagian belakang koridor Wolter Monginsidi, Sementara menurut fungsi yang berubah menjadi perdagangan, jasa, dan perkantoran terjadi secara merata dimana dalam jumlah total perubahan sebanyak 23 unit perubahan yang terjadi untuk perdagangan sejumlah 7 unit, untuk jasa sejumlah 8 unit, dan untuk perkantoran sejumlah 8 unit.

Sementara Sebaran lokasi perubahan pemanfaatan ruang di koridor Wolter Monginsidi pada tahun 1999 hingga 2009 menyebar secara merata pada Zona Bagian Tengah dan Zona Bagian Barat.

Sementara pada Zona Bagian Timur perubahan fungsi terjadi tidak sebanyak Zona Bagian Tengah dan Zona Bagian Barat. Perubahan fungsi yang terjadi pada Zona Bagian Tengah terjadi akibat dari adanya perubahan fungsi yang awalnya terjadi di sekitar Pasar Santa di daerah sekitar yang kemudian menyebar di sepanjang jalan Wolter Monginsidi.

Dampak merupakan kondisi yang dirasakan oleh suatu obyek akibat berlangsungnya suatu kegiatan. Dalam kaitannya dengan wilayah studi, dampak ini muncul karena guna lahan baru yang berkembang saat ini, yaitu perdagangan, jasa, dan perkantoran bisnis memiliki implikasi yang berbeda dengan guna lahan sebelumnya (perumahan).

Dampak fisik didefinisikan sebagai kondisi yang diterima oleh lingkungan secara fisik, akibat perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi. Berdasarkan hasil pengamatan dilapangan dampak fisik ditunjukkan dengan dampak lalu lintas dan tata bangunan. Perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi di koridor Wolter Monginsidi mengakibatkan terbentuknya kegiatan komersial, berupa : perdagangan, jasa, dan perkantoran bisnis. Kegiatan komersial, khususnya perdagangan mengakibatkan tarikan yang sangat besar dengan frekuensi yang tinggi (sepanjang hari), hal ini sangat jauh berbeda dengan tarikan dan bangkitan pada guna lahan perumahan.

Kondisi ini menuntut penyediaan tempat parkir di luar badan jalan (off street parking) yang cukup memadai. Tempat parkir dibutuhkan bagi pengunjung kegiatan komersial dan juga bagi kendaraan pengangkut barang sebagai moda penunjang kegiatan komersial (tempat bongkar muat barang) seperti: mobil pick up. Konsekuensinya, dibutuhkan penyediaan tempat parkir yang cukup luas, akan tetapi karena ukuran kapling dan Garis Sempadan Bangunan (GSB) guna lahan sebelumnya (perumahan) memang tidak dirancang untuk memenuhi kebutuhan parkir kegiatan komersial, sehingga parkir kendaraan memanfaatkan badan jalan (on street parking) terutama pada koridor wolter monginsidi zona bagian barat dan tengah.

Berdasarkan hasil survey yang dilakukan pada bulan Juli 2009 didapatkan bahwa kapasitas parkir pada bagian depan koridor Wolter Monginsidi zona bagian barat hanya menampung 69 Kendaraan dan tidak sesuai dengan kebutuhan parkir pada zona bagian barat koridor Wolter monginsidi yaitu 92 Kendaraan sehingga zona bagian barat kekurangan parkir sebanyak 23 kendaraan. Hal serupa juga terjadi pada zona bagian tengah dimana total kapasitas parkir yang ada hanya dapat menampung 413 kendaraan, tidak sebanding dengan kebutuhan parkir sebanyak 505 kendaraan sehingga

zona bagian tengah kekurangan parkir sejumlah 94 kendaraan. Dimana sebagian dari kendaraan yang tidak mendapat parkir banyak yang memarkir kendaraannya pada tepi jalan dan sebagian lainnya pada taman-taman atau dipinggir bagian enclave koridor wolter Monginsidi. Sementara pada zona timur tidak ditemui parkir tepi jalan dikarenakan kondisi jalan yang sudah cukup padat sehingga tidak dimungkinkan adanya parkir tepi jalan pada zona timur bagian depan koridor Wolter Monginsidi.

Dampak dari parkir tepi jalan (on street parking) di koridor Wolter Monginsidi : (1) Hambatan dalam arus lalu lintas (Kemacetan); (2) Dampak kualitas prasarana jalan. Sementara Dampak tata bangunan merupakan dampak yang ditimbulkan sebagai akibat dari adanya perubahan pemanfaatan lahan di koridor Wolter Monginsidi. diikuti dengan perubahan kondisi tata bangunan (intensitas/teknis bangunan). Indikator untuk identifikasi dampak tata bangunan di wilayah studi adalah GSB (Garis sempadan bangunan) dan kaveling ruang terbuka hijau (KDH).

Aktivitas perubahan pemanfaatan lahan dapat membawa dampak positif bagi masyarakat jika guna lahan baru dapat meningkatkan kesempatan kerja bagi masyarakat. Hal ini sangat menguntungkan bagi masyarakat secara langsung dan Pemerintah Kota Jakarta Selatan secara tidak langsung karena dapat menciptakan lapangan usaha baru yang kemudian mengurangi pengangguran. Kondisi ini akan berbeda jika pemanfaatan lahan di koridor Wolter Monginsidi hanya difungsikan sebagai permukiman penduduk saja. Berdasarkan survey yang dilakukan pada bulan July 2009 Pertambahan lapangan pekerjaan pada koridor Wolter Monginsidi sebagai akibat dari adanya perubahan fungsi tahun 1999 hingga tahun 2009 pada sektor perdagangan berjumlah 142 orang, perkantoran sebanyak 129 Orang dan pada sektor Jasa berjumlah 132 orang, sehingga secara keseluruhan perubahan fungsi yang terjadi selama kurun waktu 10 tahun di koridor Wolter Monginsidi telah menambah lapangan pekerjaan sebanyak 403 pekerjaan dan telah terserap seluruhnya.

Kemudian dampak ekonomi akibat perubahan pemanfaatan lahan juga dirasakan oleh pemerintah diantaranya berupa peningkatan pendapatan pemerintah yang berasal dari sumber-sumber pendapatan. Sumber pendapatan Pemerintah Daerah terdiri dari 2 yaitu pajak dan retribusi daerah. Selanjutnya, sumber-sumber pendapatan tersebut diklasifikasikan menjadi 2 yaitu pendapatan yang hanya satu kali dan pendapatan yang berulang. Sumber-sumber pendapatan Pemerintah Kota Jakarta Selatan satu kali akibat aktivitas perubahan

pemanfaatan lahan di koridor Wolter Monginsidi meliputi :

1. Pajak ijin usaha perdagangan dan jasa
2. Pajak restoran; didasarkan pada jumlah uang yang dibayarkan konsumen kepada restoran, yang wajib dipungut oleh pengusaha/pemilik restoran,
3. Pajak pemeliharaan dan penerangan jalan, dll

Pendapatan berulang yang berkaitan langsung akibat perubahan pemanfaatan lahan di koridor Wolter Monginsidi yaitu :

1. Retribusi parkir; didasarkan pada jumlah kendaraan yang parkir.
2. Pajak reklame, dihitung berdasarkan lokasi, luas, jenis, dan lamanya waktu penye-lenggaraan.

Perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi di koridor Wolter Monginsidi sedikit banyak pasti memberikan pengaruh terhadap fungsi-fungsi perumahan yang sebelumnya ada di sekitar koridor Wolter Monginsidi yang banyak dirasakan oleh masyarakat di sekitar lokasi studi dimana fungsi-fungsi awal yang seharusnya ada didalam perumahan (*Richman and Chapin 1977; Richman 1979, 450 – 52*) adalah :

- a. Perlindungan
- b. Keamanan
- c. Fasilitas anak
- d. Simbol Pengenalan Diri
- e. Interaksi Sosial
- f. Kenyamanan
- g. Aksesibilitas
- h. Investasi Finansial
- i. Pelayanan Publik

Dalam kaitannya mengenai perubahan fungsi di koridor Wolter Monginsidi secara tidak langsung mempengaruhi beberapa fungsi perumahan yang ada diantara lain kenyamanan, perubahan pada prespektif rumah sebagai investasi finansial, tetapi beberapa fungsi didalam perumahan secara menjejatkan tidak berubah.

Berdasarkan hasil penyebaran kuesioner kepada masyarakat yang telah tinggal di sekitar koridor Wolter Monginsidi lebih dari 10 tahun didapatkan bahwa Perubahan fungsi di koridor Wolter Monginsidi mempengaruhi kenyamanan dimana kenyamanan disini ditandai dengan tingkat kebisingan, kualitas udara, kondisi ruang terbuka, dan sirkulasi kendaraan. Sebanyak 78,72% responden menyatakan bahwa keadaan pada tahun 2009 lebih bising dari tahun 1999, sementara seluruh responden setuju bahwa kualitas udara menjadi lebih kotor bila

dibandingkan dengan 10 tahun yang lalu. Kemudian sebagian dari responden 41,42% menyatakan bahwa akses terhadap fasilitas menjadi semakin mudah sementara sebagian lagi menyatakan sama saja (37,30%) dan menjadi sulit (21,28%), sebagian besar responden menyatakan bahwa kondisi responden menjadi tidak nyaman (76,60%) dan sirkulasi kepadatan kendaraan menjadi semakin padat (89,36%) dan pada akhirnya 80,85% responden berpendapat bahwa perubahan fungsi di koridor Wolter Monginsidi mengurangi kenyamanan di sekitar tempat tinggal mereka.

Perubahan fungsi yang terjadi di koridor Wolter Monginsidi tidak mempengaruhi keamanan masyarakat yang tinggal disekitar koridor Wolter Monginsidi hal ini dapat dilihat dari hasil kuesioner yang menyatakan bahwa tahun 2009 sama amannya dengan tahun 1999 meskipun telah terjadi perubahan fungsi pada koridor Wolter Monginsidi.

Sementara fungsi lain yang terpengaruh oleh adanya perubahan fungsi di koridor Wolter Monginsidi adalah Interaksi sosial, dimana pada tahun 1999 seluruh responden saling mengenal dengan tetangganya meskipun sifat kekerabatannya hanya biasa saja pada tahun 2009 mengalami penurunan sebanyak 21,28% menjadi tidak mengenal tetangganya yang diikuti dengan tingkat kekerabatan yang mengalami penurunan sebanyak 14,89%. Dan kemudian fungsi yang ikut terpengaruh adalah persepsi mengenai rumah sebagai investasi keuangan masyarakat dimana 100% responden menganggap rumah mereka sebagai investasi masa depan dan hampir sebagian besar diantara mereka atau sebanyak 82,98% ingin merubah rumah mereka menjadi tempat usaha.

Meskipun beberapa fungsi perumahan dipengaruhi oleh perubahan fungsi yang terjadi di koridor Wolter monginsidi tetapi sebagian besar responden (72,34%) tidak berniat untuk pindah meskipun sebagian dari mereka ingin merubah tempat tinggal mereka menjadi tempat usaha.

Perubahan pemanfaatan lahan di koridor Wolter Monginsidi pastinya juga mengakibatkan meningkatnya kebutuhan pelayanan utilitas kota, meliputi : jaringan listrik, telepon, air bersih, dan jaringan drainase. Hal ini terjadi karena guna lahan komersial, khususnya perdagangan dan perkantoran membutuhkan pelayanan utilitas kota yang jauh lebih besar dibandingkan guna lahan perumahan, misalnya: 1 unit bangunan perumahan membutuhkan 1 sambungan telepon, sedangkan kegiatan perdagangan, jasa, perkantoran membutuhkan 2-3 sambungan telpon.

Konsekuensinya adalah meningkatnya beban Pemerintah Kota Jakarta Selatan dalam

pemberian pelayanan kebutuhan utilitas kota. Jika pertumbuhan dan perkembangan kegiatan komersial di kawasan koridor Wolter Monginsidi dibiarkan tumbuh secara alami sesuai dengan mekanisme pasar, maka kebutuhan utilitas kota akan meningkat beberapa kali lipat secara linear. Hal ini mengakibatkan menurunnya kualitas pelayanan utilitas kota yang diberikan oleh pemerintah Kota Jakarta Selatan terhadap utilitas kota di kawasan tersebut.

## Kesimpulan

Proses perubahan fungsi yang terjadi pada koridor Wolter Monginsidi sangat dipengaruhi oleh adanya dua pusat kegiatan yang dihubungkan oleh adanya akses jalan sehingga pola perkembangan yang terjadi adalah *octopus-like pattern* dan *Ribbon shaped pattern* yang sangat dipengaruhi oleh aksesibilitas jalur transportasi yang sangat dominan.

Perubahan fungsi yang terjadi selama kurun waktu 10 tahun (tahun 1999-2009) pada koridor Wolter Monginsidi didominasi pada Zona Bagian Barat dan Zona Bagian Tengah dimana perubahan fungsi tersebut terjadi pada bagian depan dan mulai masuk ke bagian belakang koridor Wolter Monginsidi.

Perubahan Fungsi yang terjadi pada koridor Wolter Monginsidi memberikan dampak negatif kepada Aspek Fisik dan penurunan kualitas pada fungsi-fungsi yang terdapat pada perumahan dimana pada dampak fisik berupa penurunan kualitas pelayanan utilitas kota, dan gangguan lalu lintas akibat *on street parking* serta gangguan tata bangunan, sementara pengaruh pada fungsi-fungsi perumahan antara lain adalah berkurangnya tingkat kenyamanan berupa kebisingan, kepadatan, polusi udara, berkurangnya kekerabatan sosial, dan sirkulasi yang terganggu.

Perubahan Fungsi yang terjadi pada koridor Wolter Monginsidi juga memberikan dampak positif yang menurut Aspek Ekonomi, dan adanya peningkatan kualitas pada fungsi perumahan adalah berupa peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) dari obyek pajak serta retribusi (pajak restoran, pajak reklame, dll), selain itu juga berdampak pada tersedianya lapangan kerja. sementara untuk peningkatan kualitas pada fungsi perumahan adalah semakin mudahnya masyarakat disekitar daerah tersebut untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari karena semakin dekat.

## Daftar Pustaka

Jayadinata, Johara T. "Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah". ITB. Bandung. 1999.

- Krisna. "Forum Urdi : Dinamika Tata Guna Lahan Kawasan Jl. Ir. Hj. Juanda". Kompas, 14 Februari 2006.
- Kuncoro, Mudrajad. "Metode Riset untuk Bisnis & Ekonomi" Erlangga. Jakarta
- Modul Pelatihan Penyusunan Peraturan Zonasi / Zoning Regulation.BPKSDM DEP.PU, LPJK, IAP. 2009
- Nazir, Moh. "Metode Penelitian". Jakarta : Ghalia Indonesia. 2003.
- Peraturan Pemerintah No. 16 / 2004 Tentang Penatagunaan Tanah
- Peraturan Pemerintah No. 80 / 1999 Tentang Kasiba & Lisiba yang berdiri sendiri
- Perda DKI Yakarta No. 6 Tahun 1999 Tentang RT/RW DKI Jakarta.
- Permendagri No. 1/2008 Tentang Pedoman Perubahan Pemanfaatan Lahan Kota.
- Prabawasari, Veronika W. "Konflik Manajemen Perkotaan Kawasan Pemugaran Kebayoran Baru Zona Blok M dan sekitarnya". Paper Staff Pengajar Jurusan Teknik Arsitektur Universitas Gunadarma.
- Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota. Rencana Kawasan Koridor Kertajaya. Studio Perencanaan Kota. Program Studi PWK ITS. 2006.
- Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota. Rencana Kawasan Sidoarjo. Studio Perencanaan Wilayah. Program Studi PWK ITS. 2005.
- Prosiding Forum URDI, "Dinamika Dalam Tata Guna lahan Kawasan Jalan IR. H. Juanda", Bandung, URDI. 2006.
- Purwadio, Heru. "Perubahan Fungsi Perumahan Menjadi Kegiatan Komersial di Kawasan Real Estate Makalah Seminar Nasional Pasca Sarjana IV Program Pasca Sarjana ITS. Surabaya 2004.
- Purwadio, Heru. "Pemanfaatan Ruang Koridor Raya Darmo di antara Kepentingan Investasi dan Pelestarian Kawasan Cagar Budaya". Makalah Seminar Nasional Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota FTSP – ITS. 2003.
- Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan Kebayoran Baru tahun 2005
- Santoso, Jo. "Menyiasati Kota Tanpa Warga". KPG da Centropolis. Jakarta. 2006
- Sarwono, Jonathan. "Metode Penelitian Kuantitatif & Kualitatif". Graha Ilmu, Yogyakarta. 2006.
- Sugiarto, dkk. "Teknik Sampling": PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta. 2003.
- Supriatna, Yayat. "Alih Fungsi Rumah Tinggal". Kompas. Jakarta. 28 Mei 2004.
- Undang Undang No. 04 / 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman.
- Undang Undang No. 28 / 2002 tentang Bangunan Gedung
- Undang-Undang No. 26/2007 Tentang Penataan Ruang.
- Yunus, Hadi Sabari. "Struktur Tata Ruang Kota". Pustaka Pelajar. Yogyakarta 2002.
- Zahnd, Markus, "Perancangan Kota Secara Terpadu, Teori perancangan kota dan penerapannya". Penerbit Kanisius. Yogyakarta. 1999.