

Otentisitas Kawasan dan Nilai Ekonomi sebagai Penjaga Identitas Kawasan Pelestarian Kebayoran Baru Jakarta

A. Hadi Prabowo¹, Nurhikmah B. Hartanti²

^{1,2} KBK Kota dan Permukiman/Jurusan Arsitektur /FTSP/Universitas Trisakti Jakarta

Abstrak

Keaslian atau otentisitas kawasan merupakan prinsip pelestarian dengan pendekatan berbasis nilai (*value-based approach*). Otentisitas kawasan pada kawasan pelestarian akan memperkuat nilai arti penting (*significance*). Dengan dapat memperhatikan otentisitas pada kawasan yang mempunyai keunikan sehingga dapat menjadi identitas kawasan. Kawasan yang mempunyai otentisitas tinggi cenderung akan memberikan nilai ekonomi yang tinggi. Nilai ekonomi terdiri dari *use value* dan *non use value*. *Use value* berdasarkan harga tanah sedangkan *non use value* dipengaruhi oleh rasa gengsi, meningkatkan status sosial dan kebanggaan. Kawasan yang mempunyai otentisitas tinggi akan mempunyai identitas yang lebih kuat dan berpengaruh terhadap *use value* atau harga tanah. Kebayoran Baru merupakan kawasan pelestarian yang telah mengalami perubahan dan masih terdapat elemen kawasan yang memiliki otentisitas. Makalah ini membahas keterkaitan antara otentisitas dengan nilai ekonomi. Metode yang digunakan adalah superimpose peta otentisitas struktur jalan, bentuk ruang terbuka hijau, bentuk bangunan dengan peta harga tanah. Terdapat kecenderungan keterkaitan antara otentisitas dengan nilai ekonomi.

Kata-kunci: kebayoran baru, nilai ekonomi, otentisitas, pelestarian

The Authenticity of Regions and Economic Values as Guard of the Identity of the Conservation Area of Kebayoran Baru Jakarta

Abstract

Authenticity or authenticity of the area is the principle of preservation with a value-based approach.. The authenticity of the area in the conservation area will strengthen the value of significance (significance). By being able to pay attention to authenticity in a region that is unique so that it can become an area identity. Areas that have high authenticity tend to provide high economic value. Economic value consists of use value and non use value. Use value is based on land prices while non-use value is influenced by a sense of prestige, increasing social status and pride. Regions that have high authenticity will have a stronger identity and influence the use value or land price. Kebayoran Baru is a conservation area that has undergone changes and there are still regional elements that have authenticity. This paper discusses the relationship between authenticity and economic value. The method used is to superimpose a map of the authenticity of the road structure, the shape of a green open space, the shape of a building with a map of land prices. There is a tendency to link between authenticity and economic value.

Keywords: Kebayoran Baru , economic value, authenticity, preservation

Kontak Penulis

A. Hadi Prabowo

KBK Kota dan Permukiman/Jurusan Arsitektur /FTSP/Universitas Trisakti Jakarta. Jl. Kyai Tapa No.1, RT.6/RW.16, Grogol, Grogol petamburan – 11440.

Tel: +628121804562

E-mail: ahadipra@gmail.com

Informasi Artikel

Diterima editor tanggal 21 Oktober 2018. Revisi tanggal 20 November 2018. Disetujui untuk diterbitkan tanggal 21 Juni 2019
ISSN 2301-9247 | E-ISSN 2622-0954 | <https://jlbi.iplbi.or.id/> | © Ikatan Peneliti Lingkungan Binaan Indonesia (IPLBI)

Pendahuluan

Mempertahankan keaslian atau otentisitas merupakan prinsip dasar dalam pelestarian, terutama ketika menggunakan pendekatan pelestarian berbasis nilai (*value-based approach*). Dalam pelestarian otentisitas berhubungan dengan 1) rancangan atau bentuk; 2) material; 3) teknologi, tradisi dan proses; 4) tempat, konteks dan pengaturan; 5) fungsi dan penggunaan (Orbasli, 2008). Otentisitas juga digunakan untuk menilai signifikansi (arti penting) yang dijadikan dasar menetapkan prioritas penanganan. Pendekatan berbasis kawasan (*area-based approach*) dalam pelestarian, tidak hanya bangunan saja secara individu yang dilindungi akan tetapi kelompok bangunan yang membentuk *townscape*. Strategi pelestarian tidak hanya menghentikan atau membatasi perubahan saja tetapi menciptakan ruang yang aktif dan layak untuk dipakai. Sebagai acuan untuk menentukan keaslian kawasan adalah karakter bangunan dan lingkungan pada awal pembangunan. Karakter bangunan terdiri dari komponen fungsi bangunan, bentuk dan material yang digunakan. Sedangkan karakter lingkungan mencakup komponen struktur jalan, bentuk dan kegiatan ruang terbuka serta elemen yang mengisi ruang terbuka tersebut.

Karakter juga terkait erat dengan identitas. Unsur-unsur yang memberi karakter pada suatu kota menjadi ciri-ciri yang membuatnya berbeda dengan kota-kota yang lainnya. Meskipun setiap kota terbentuk oleh bangunan, jalan dan ruang terbuka, namun masing-masing memiliki kombinasi elemen-elemen karakter bangunan dan lingkungan yang berbeda sehingga menjadi ciri khusus atau identitas (Kropf, 1996). Secara fisik *townscape* adalah salah satu elemen karakter bangunan dan lingkungan yang dapat berkontribusi terhadap terbentuknya identitas kota. Secara fisik, struktur jalan dapat dijadikan sebagai komponen karakter kawasan yang dapat memberikan kontribusi terhadap identitas kawasan (Ouf, 2001).

Identitas tempat bukan hanya terkait dengan unsur tangible atau kualitas fisik semata, meskipun diakui bahwa elemen terbangun merupakan unsur kritis yang mempengaruhi identitas kota (Erem, 2007). Namun unsur intangible seperti sejarah, memori, atau komponen simbolik-evaluatif yang terkait dengan signifikansi juga memberikan pengaruh yang sangat besar dalam pembentukan identitas kota (Lalli, 1992; Scheffler, dkk, 2009). Identitas dapat memberikan kesinambungan dalam pembangunan kawasan dan masyarakat menghargai berbagai aspek dari identitas tempat untuk berbagai alasan seperti orisinalitas, kebanggaan dan branding (Scheffler, dkk, 2009). Dengan demikian, suatu tempat atau kawasan yang memiliki unsur dengan nilai penting atau signifikansi historis, terutama komponen *tangible* dapat

memberikan kontribusi terhadap identitas kawasan dan nilai ekonomi non pemakaian (*non use value*). Oleh sebab itu perlu ditelaah lebih lanjut, apakah signifikansi yang menjadi identitas kawasan dapat memberikan peningkatan nilai ekonomi, baik nilai pemakaian (*use value*) maupun nilai non pemakaian (*non use value*).

Nilai ekonomi suatu lahan kawasan terdiri nilai pemakaian (*use value*) atau nilai pasar (*market value*) dan nilai non pemakaian (*non use value*) atau nilai non pasar (*non market value*). *Use value* kawasan pelestarian adalah nilai kawasan tersebut dapat direpresentasikan sebagai harga jual atau dianggap sebagai barang yang dapat diperdagangkan. Sedangkan *non use value*, adalah nilai ekonomi yang tidak dapat diperdagangkan dan sulit untuk diekspresikan dalam harga jual. Sebagai contoh nilai sosial budaya yang merupakan unsur pembentuk signifikansi adalah *non use value*, karena seseorang atau komunitas akan mengeluarkan sumberdayanya atau biaya demi untuk melindunginya (Mason, 2002; Scheffler dkk., 2009). Menurut Throsby (2007) nilai ekonomi terdiri dari nilai individu, nilai kolektif dan nilai privat-publik. Nilai individual dikategorikan menjadi nilai pasar, nilai non pasar dan nilai manfaat. Dengan demikian, signifikansi suatu kawasan dapat mempengaruhi nilai ekonomi lahan di kawasan tersebut.

Kawasan Kebayoran Baru merupakan kawasan pemugaran yang ditetapkan melalui SK Gubernur DKI Jakarta No. D.IV – 6099/d/33/1975, yang masih memiliki potensi signifikansi budaya karena memiliki langgam arsitektur terdiri dari: Aliran Amsterdam, Indisch Modern Bouwenstijl, Art Deco, Fungsionalisme, Nieuwe Bouwen, Nieuwe Zakelijkheid, Aliran Delft, Gaya Amerika, De Stijl dan Jengki. Beberapa langgam sudah tidak ada lagi antara lain: Aliran Amsterdam, Indisch Modern Bouwenstijl, Gaya Amerika, dan De Stijl (PaEni, 2009). Meskipun demikian perubahan karakter masih terus berlangsung. Dalam makalah ini akan dibahas kaitan antara otentisitas dengan nilai ekonomi. Terdapat sub kawasan yang masih memiliki otentisitas kawasan dan mempunyai nilai ekonomi yang tinggi. Apakah otentisitas kawasan yang memberi kontribusi terhadap identitas kawasan berkaitan dengan nilai ekonomi. Kajian ini menggunakan metode superimpose peta yang terdiri dari peta-peta tematik otentisitas kawasan dan nilai ekonomi khususnya nilai penggunaan (*use value*).

Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah diskriptif kualitatif dan super impose peta tematik dengan tahapan sebagai berikut :

Tahap pengumpulan data: pengumpulan data menggunakan metode pengamatan, pencatatan, dokumen

dan pengambilan data pada situs/web. Jenis data terdiri morfologi kawasan (pola jalan, fungsi bangunan dan lahan, *façade* dan massa bangunan serta bentuk ruang terbuka hijau). Data berdasarkan waktu awal pembangunan dan kondisi pada saat ini. Data langgam bangunan diambil dari dokumen atau literatur, sedang data harga tanah diambil dari situs jaringan jasa penjualan properti.

Tahap pemetaan dan pembuatan peta tematik : terdiri dari peta tematik perubahan struktur kawasan dan bangunan serta peta tematik harga tanah. Peta tematik perubahan struktur kawasan dan bangunan diperoleh dengan membandingkan struktur kawasan, *façade* dan massa bangunan serta bentuk ruang terbuka hijau awal pembangunan dan saat ini. Sebaran yang belum dan sudah berubah dipetakan menjadi peta perubahan struktur kawasan dan bangunan. Harga tanah yang berasal dari situs/web jasa penjualan *property* disusun dan dikelompokkan berdasarkan lokasi dan harga tanah, kemudian dipetakan.

Tahap superimpose peta: dilakukan antara peta tematik perubahan struktur kawasan, *façade* dan massa bangunan serta bentuk runag terbuka hijau dengan peta tematik harga tanah. Peta *superimpose* memperlihatkan sebaran perubahan struktur kawasan, *façade* dan massa bangunan serta harga tanah.

Tahap pengambilan kesimpulan : pembahasan dilakukan dengan menggunakan komponen nilai ekonomi (*use value* dan *non use value*), otentisitas (keaslian) dan identitas. Kesimpulan ditentukan dengan menggunakan logika induktif.

Hasil dan Pembahasan

Pada awal pembangunannya, kawasan Kebayoran Baru terbagi dalam 18 blok yang didominasi oleh perumahan (17 blok), dengan 53 sub blok yang dibedakan dalam 3 tipe bangunan rumah (villa/flat, rumah sedang, rumah kecil). Satu blok sisanya adalah blok peruntukan bangunan khusus. Rencana guna lahan untuk perumahan tahun 1953 menunjukkan proporsi sebagai berikut perumahan rakyat, perumahan semadia, vila dan flat adalah 12,14 %, 16,43% dan 15,00% (Prabowo, 2016). Karakter bangunan yang ada pada saat itu ditandai dengan karakteristik: 1) Bentuk atap atap perisai dan pelana. Material atap terdiri atap dari sirap dan atap genteng; 2) bentuk bukaan segiempat berpola vertikal dan horizontal dengan penambahan bentuk lingkaran; 3) dinding masif dengan tekstur plesteran, dengan warna dinding pada umumnya terang cenderung putih; 4) bentuk massa bangunan cenderung geometrik segi empat, kecuali beberapa bangunan sudut memmiliki dinding melengkung (Gambar 1).

Sedangkan karakter lingkungan kawasan Kebayoran Baru adalah sebagai berikut: 1) batas kawasan yang jelas berupa sabuk hijau (greenbelt); 2) batas-batas peruntukan kawasan (edges) jelas berupa jalan; 3) pusat-pusat kegiatan (nodes) direncanakan jelas; 4) pola jaringan jalan (pathways) radial konsentrik dengan pusat di Blok-M; 5) jaringan jalan berhirarki jelas dengan jalan boulevard sebagai akses utama (Gambar 2).



Gambar 1. Bangunan kantor polisi dengan atap perisai dan pola bukaan segiempat horizontal. Dinding masif tekstur plesteran. Bangunan rumah dengan atap perisai dengan kombinasi atap pelana. Bukaan segiempat dan kusen jendela kayu (Sumber : Sudiro, 1953)



Gambar 2. Boulevard dan Taman Kota di Kebayoran Baru Tahun 1953 (Sumber : Sudiro, 1953)



Gambar 3. Kantor Mabes Polri dan Kantor PLN yang terletak di Jalan Trunojoyo. Bidang bukaan pada kedua bangunan tersebut telah mengalami perubahan dengan menggunakan kaca sebagai selubung bangunan yang dominan

Pada saat ini karakter kawasan Kebayoran Baru mengalami perubahan seiring dengan berubahnya penggunaan lahan dan bangunan. Perubahan fungsi bangunan hunian menjadi komersial sebagai pendorong perubahan karakter bangunan. Demikian pula perubahan ruang terbuka hijau menjadi perkantoran dan hunian memberikan kontribusi terhadap perubahan karakter lingkungan (Gambar 3).

Otentisitas didasarkan keutuhan karakter bangunan dan lingkungan. Perubahan karakter dibatasi pada ruang yang dibentuk oleh koridor jalan, terdiri elemen vertikal yaitu muka (facade) bangunan dan elemen horizontal yaitu kegiatan atau fungsi lahan/bangunan, pola jalan, bentuk dan material taman atau ruang terbuka. Untuk menentukan keutuhan dan otentisitas bangunan dan lingkungan menggunakan kriteria tingkat perubahan yang didasarkan atas perubahan elemen bangunan dan lingkungan. Dalam kurun waktu 64 tahun hanya tersisa 53 bangunan yang masih terdaftar sebagai bangunan yang telah berumur sekurang-kurangnya 50 tahun atau bangunan pemugaran yang terdiri golongan A sebanyak 35 bangunan dan golongan B sebanyak 18 bangunan (Dinas Kebudayaan DKI Jakarta, 2013). Sedangkan luas ruang terbuka hijau, taman dan makam pada tahun 2013 sebesar 1,77 ha, maka telah terjadi pengurangan sebesar 98 %. Perubahan struktur jalan relatif kecil. Berdasarkan peta kota Jakarta tahun 1959 yang diterbitkan oleh Kholief & Co, menunjukkan bahwa pada tahun tersebut Jalan Hang Lekiu, Hang Lekiu IV, Hang Lekiu V, dan

Sriwijaya V belum ada dalam peta Kawasan Kebayoran Baru. Dengan demikian telah terjadi penambahan ruas jalan atau terjadi tingkat perubahan mayor pada jalan tersebut (Gambar 4 a).

Untuk menentukan tingkat nilai ekonomi didasarkan atas kriteria dan indikator. Penetapan krietria dan indikator menggunakan pendekatan nilai penggunaan (*use value*) atau nilai pasar (*market value*) yaitu harga tanah. Karena harga tanah merupakan gambaran nilai ekonomi dari suatu lokasi. Sedangkan penetapan tingkat signifikansi nilai ekonomi berdasarkan tingkatan adminitrasi wilayah dari yang tertinggi hingga terendah yaitu tingkat kota, kota adminitrasi dan kecamatan.



(a)



(b)

Gambar 4. Peta sebaran autentisitas bangunan, struktur jalan dan bentuk Ruang Terbuka Hijau (a) dan peta sebaran harga tanah (b)

Berdasarkan data dan informasi yang diperoleh dari lapangan pada tahun 2015 menunjukkan:

- Sub kawasan pertama: Blok-blok I, K,L,P dan R rata-rata harga penawaran tanah sebesar lebih dari Rp. 70.000.000,- per m2.

- Sub Kawasan kedua: blok-blok B, C,D,E,F,G,H,M,N,O,Q, dan S memiliki rata-rata harga penawaran tanah sebesar Rp. 30.000.000,-Rp. 70.000.000,- per m².
- Sub kawasan ketiga : blok-blok A.memiliki rata-rata harga penawaran tanah sebesar kurang dari Rp.30.000.000,- per m².

Data tersebut menunjukkan bahwa sub kawasan pertama adalah kawasan-kawasan yang mempunyai luas kaveling besar atau lebih dari 500 m², Sedang sub kawasan kelompok kedua memiliki kaveling sedang, atau 320-500 m². Sedangkan sub wilayah kelompok ketiga memiliki luas kaveling kecil atau kurang dari 320 m². (Gambar 4 b).

Apabila dilakukan super impose antara peta otentisitas bangunan, struktur jalan dan ruang terbuka hijau dengan peta harga tanah maka memperlihatkan bahwa sub kawasan yng memiliki otentisitas cenderung memiliki harga tanah yang tinggi relatif dengan sub kawasan lainnya (Gambar 5).



Gambar 5. Peta superimpose antara peta autentitas dengan peta harga tanah.

Nilai ekonomi terdiri dari nilai penggunaan (*use value*) dan nilai non penggunaan (*non use value*). Nilai penggunaan merupakan harga bangunan dan tanah sedang nilai non penggunaan berkaitan dengan nilai prestise atau gengsi terhadap suatu kawasan (Mason, 2002). Nilai penggunaan atau harga tanah di kawasan Kebayoran Baru dikelompokkan menjadi 3 kelompok harga tanah yaitu kurang dari Rp 30 juta/m², Rp 30-70 juta/m² dan lebih dari Rp. 70 juta/m².

Berdasarkan data-data yang diperoleh menunjukkan bahwa harga tanah tertinggi di Kebayoran Baru sebesar lebih dari Rp. 70 juta/m² berada pada blok-blok I,K,L,P

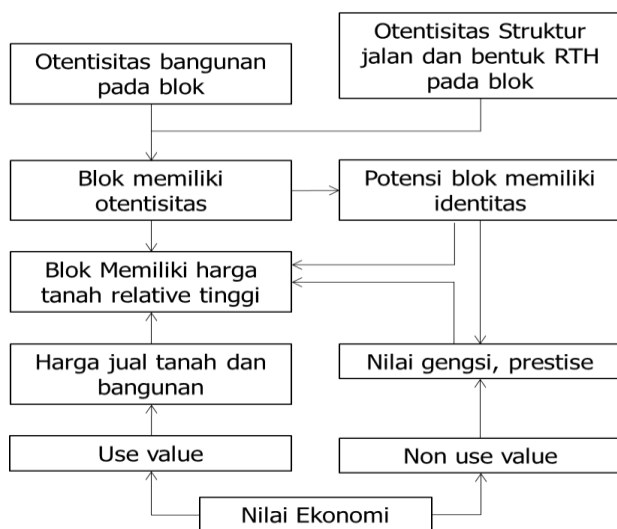
dan R kemudian diikuti blok dengan harga sedang atau Rp. 30-70 juta/m² mencakup blok B, C,D,E,F,G,H,M,N,O,Q, dan S. Harga tanah terendah atau kurang dari Rp. 30 juta/m² berada pada pada blok A. Jika dikaitkan dengan otentisitas yang diukur berdasarkan tingkat perubahan bangunan, struktur jalan dan bentuk ruang terbuka hijau, terdapat kecenderungan bahwa blok-blok dengan harga tanah tertinggi dan sedang mempunyai otentisitas yang relatif lebih tinggi dibanding dengan blok-blok yang mempunyai nilai tanah terendah. Perubahan yang dimaksud diukur dengan membandingkan data kondisi pada awal pembangunan dan kondisi Kebayoran Baru saat ini. Sesuai dengan konsep awal perencanaannya, Kebayoran Baru adalah hunian kota dengan dilengkapi dengan taman. Pada blok-blok dengan harga tanah tertinggi (lebih dari Rp. 70 juta/m²) hingga saat ini masih terdapat bangunan-bangunan berlanggam Art Deco, Nieuwe Bouwen dan Nieuwe Zakelijkheid, yang menjadi elemen pendukung otentisitas dan keunikan.

Demikian juga pada blok dengan harga lahan sedang (Rp. 30-70 juta/m²), masih memiliki otentisitas ruang terbuka hijau dan struktur jalan, serta bangunan-bangunan dengan langgam arsitektur Nieuwe Zakelijkheid, Art Deco, Jengki, yang hanya terdapat di beberapa kota di Indonesia yaitu Jakarta, Surabaya dan Malang. Langgam arsitektur bangunan menjadi keunikan atau distinctiveness yang dimiliki oleh sub kawasan tersebut dan merupakan elemen pendukung identitas kawasan. Meskipun keberadaan bangunan dengan langgam arsitektur yang unik hanya terdapat pada sub kawasan atau blok-blok tertentu saja, namun elemen dengan nilai keunikan yang tinggi akan dapat merepresentasikan identitas kawasan yang lebih luas (Hartanti, 2016), dalam hal ini adalah identitas seluruh kawasan Kebayoran Baru sebagai kawasan pelestarian di kota Jakarta.

Struktur jalan dan bentuk ruang terbuka hijau yang otentik serta memiliki keunikan juga dapat berperan sebagai elemen yang mendukung identitas kawasan (Ouf, 2001). Meskipun demikian, blok-blok di Kawasan Kebayoran Baru yang hanya memiliki otentisitas elemen struktur jalan dan tidak memiliki otentisitas dan keunikan bangunan terbukti memiliki harga tanah yang lebih rendah (kurang dari Rp. 30 juta/m²). Sehingga dapat dikatakan bahwa kawasan tersebut tidak memiliki keunikan yang dapat berperan sebagai pembeda dengan sub kawasan lainnya.

Blok-blok yang memiliki otentisitas dan masih mempunyai bangunan dengan langgam arsitektur yang unik berpotensi menjadi representasi identitas kawasan (Hartanti, 2016). Identitas kawasan dapat berpotensi meningkatkan nilai ekonomi *non use value* yaitu

peningkatan status bagi penghuninya karena rasa bangga dan kesan elit untuk tinggal di kawasan tersebut (Scheffler dkk., 2009). Nilai ekonomi *non use value* tersebut akan mendorong penghuni untuk mempertahankan karakter kawasan sehingga otentisitasnya masih terjaga sekaligus dapat juga mempengaruhi harga jual tanah. Kawasan yang memiliki otentisitas dan identitas merupakan kawasan yang langka sehingga berdasarkan kaidah supply dan demand maka kawasan tersebut *use value* nya meningkat. Pada blok yang memiliki otentisitas rendah cenderung tidak memiliki elemen identitas sehingga tidak ada pendorong meningkatkan baik *use value* maupun *non use value* (Gambar 6).



Gambar 6. Diagram hubungan antara otentisitas elemen kawasan dengan harga tanah.

Kesimpulan

Dari hasil pembahasan dapat disimpulkan bahwa ada kecenderungan keterkaitan antara harga tanah (*use value*) dengan otentisitas. Otentisitas elemen kawasan yang mempunyai keunikan dapat memberikan identitas kawasan. Otentisitas juga dapat memperkuat identitas kawasan. Dengan kuatnya otentisitas dan identitas akan mempengaruhi nilai ekonomi *non use value*. Nilai ekonomi tersebut berpengaruh terhadap nilai ekonomi *use value*. Akibatnya akan meningkatkan harga tanah. Faktor lainnya adalah luas kaveling, semakin luas kavling akan mempunyai *use value* yang tinggi sehingga cenderung menjaga stabilitas otentisitas kawasan.

Daftar Pustaka

- Kropf, K. (1996). Urban Tissue and the Character of Town, *Urban Design International*, 1 (1), 247-263.
- Erem, O., & Gur, E. (2007): A comparative space identification elements analysis method for districts Istanbul, *Proceeding of*

- the 6th International Space Syntax Symposium*, Istanbul. Maslak & Levent, 122-01 - 06.
- Hartanti, N. B. (2016). *Karakter Streetscape sebagai Representasi Identitas Kota Bogor*, Institut Teknologi Bandung.
- Lalli, M. (1992). Urban related identity: theory, measurements and empirical findings, *Journal of Environmental Psychology*, 12, 285-303.
- Mason, R. (2002). *Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices*, The Getty Conservation Institute, Los Angeles.
- Orbaşlı, A. (2008). *Architectural Conservation, Principles and Practice*. Oxford: Blackwell Science.
- Ouf, A. M. (2001). Authenticity and the Sense of Place in Urban Design. *Journal of Urban Design*, 6 (1), 73-86.
- PaEni, M. (2009). *Sejarah Kebudayaan Indonesia*, Arsitektur, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Prabowo, A. H (2016). *Studi Karakter Bangunan dan Lingkungan*, Kasus Kebayoran Baru Jakarta, Institut Teknologi Bandung.
- Scheffler, N., Kulikauskas, P., & Barreiro, F. (2009) *Managing Urban Identity: Aim or Tool of Urban Regeneration*, UrbAct Tribune, 10-22.
- Sudiro, M. (1953). *Pembangunan Kota Baru Kebayoran*, Kementerian Pengajaran Umum dan Tenaga Kerja RI, Jakarta.
- Throsby, D. (2007). *The Value of Heritage. Heritage Economics Workshop*. Macquarie University.