

## EVALUASI REALISASI PANDUAN RANCANG KOTA KAWASAN CIKINI SUB KAWASAN 1 DAN 2

Nina Carina<sup>1</sup>, Elisha Hartawidjaja<sup>2</sup>, Pricilia Angel R.M<sup>3</sup>, Kelly Angrica<sup>4</sup>, Annisa Diva<sup>5</sup> &  
Stephen Chen<sup>6</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Teknik Arsitektur, Universitas Tarumanagara Jakarta  
Email: ninac@ft.untar.ac.id

<sup>2</sup>Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara Jakarta  
Email: elishahartawidjaja@gmail.com

<sup>3</sup>Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara Jakarta  
Email: priscilliangelr@gmail.com

<sup>4</sup>Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara Jakarta  
Email: kellyanggrica6@gmail.com

<sup>5</sup>Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara Jakarta  
Email: annisasalsabila45479@gmail.com

<sup>6</sup>Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara Jakarta  
Email: setepencen@gmail.com

### ABSTRACT

*The city of Jakarta as the National Capital is always growing and changing. To control and manage this the DKI Jakarta Provincial Government has a tool in the form of a- Urban Design Guidelines (UDGL) as stated in DKI Jakarta Provincial Governor Regulation number 147 of 2017 concerning Guidelines for Preparing Urban Design Guidelines. UDGL was prepared as a strategy to implement quality policies on urban design and urban architecture. UDGL guides urban design actors, including urban planning and design expertise, developers, private sectors, and other parties, to create a common perception and consistency with local governments. The large number of actors who play a role in the development of the city of Jakarta, as well as the very rapid changes in city development, are challenges in realizing physical development by the UDGL. The 2030 DKI Jakarta Provincial Spatial Planning Plan has designated the Cikini Area in Central Jakarta as one of the central system activities of the Central Jakarta Administrative City. As a guide, what is stated in the UDGL document can be implemented completely as stated, but it can also only be implemented partially. The evaluation of the City Design Guide for the Cikini Region Sub Regions 1 and 2 aims to assist the DKI Jakarta Provincial Government in seeing the suitability of the guideline with the implementation of the development that is taking place. By using descriptive-analytical-comparative methods, the research produced direct observation results in the field which were compared with the aspects contained in the UDGL and other supporting documents. The results of the study purposed to be a review to help the DKI Jakarta Provincial Government see the suitability of development to determine steps for the next UDGL.*

**Keywords:** UDGL Cikini, Review, Suitability of Development

### ABSTRAK

Kota Jakarta sebagai Ibukota Negara selalu mengalami perkembangan dan perubahan. Untuk mengendalikan dan mengelola pertumbuhan dan perkembangan tersebut Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memiliki perangkat berupa Panduan Rancang Kota (PRK) sebagaimana tertuang dalam Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta nomor 147 tahun 2017 tentang Pedoman Penyusunan Panduan Rancang Kota. PRK disusun sebagai strategi untuk melaksanakan kebijakan kualitas rancang kota dan arsitektur kota. Panduan ini memandu para pelaku perancangan kota, baik para ahli rancang kota, penngembang, pihak swasta dan pihak lainnya untuk mewujudkan kesamaan persepsi serta konsistensi dengan pemerintah daerah. Banyaknya pelaku yang berperan dalam Pembangunan Kota Jakarta, serta perubahan perkembangan kota yang sangat cepat menjadi tantangan tersendiri dalam mewujudkan Pembangunan fisik agar sesuai dengan Panduan yang telah disusun. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta 2030 telah menetapkan Kawasan Cikini di Jakarta Pusat sebagai salah satu sistem pusat kegiatan Kota Administrasi Jakarta Pusat. Sebagai sebuah panduan apa yang tertuang dalam dokumen PRK dapat terlaksana semua seperti yang tertuang, namun dapat juga hanya terlaksana sebagian. Evaluasi Panduan Rancang Kota Kawasan Cikini Sub Kawasan 1 dan 2 bertujuan membantu Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam melihat kesesuaian antara panduan dengan pelaksanaan pembangunan yang terjadi. Dengan menggunakan metode deskriptif- analitis- komparatif, penelitian menghasilkan serangkaian hasil pengamatan langsung di lapangan yang dikomparasi dengan aspek-aspek yang tertuang dalam PRK dan dokumen pendukung lain. Hasil kajian merupakan sebuah review yang diharapkan dapat membantu Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melihat kesesuaian Pembangunan guna menentukan langkah bagi perencanaan dan Review PRK berikutnya.

**Kata kunci:** Review PRK, Cikini, Kesesuaian Pembangunan

## 1. PENDAHULUAN

Kota Jakarta sebagai Ibukota Negara selalu mengalami perkembangan dan perubahan. Untuk mengendalikan dan mengelola pertumbuhan dan perkembangan tersebut Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memiliki perangkat berupa Panduan Rancang Kota (PRK) sebagaimana tertuang dalam Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta nomor 147 tahun 2017 tentang Pedoman Penyusunan Panduan Rancang Kota. Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta telah mengeluarkan Panduan Rancang Kota di banyak kawasan dalam Kota Jakarta untuk menata ruang-ruang kota. *Urban Design Guidelines* atau yang dikenal dengan Panduan Rancang Kota (PRK) merupakan dokumen yang berisi detail uraian teknis tentang persyaratan-persyaratan, ketentuan-ketentuan, standar dimensi dan standar kualitas yang memberikan arahan bagi terselenggara serta terbangunnya suatu kawasan fisik tertentu kota, baik yang menyangkut aspek tata ruang, bangunan, sarana dan prasarana, utilitas maupun lingkungannya, sehingga sesuai dengan rencana kota secara keseluruhan (Pergub No 98, 2020).

Pembangunan lingkungan fisik kota merupakan suatu usaha manusia untuk meningkatkan kualitas lingkungan sehingga dapat meningkatkan kinerja manusia dalam melaksanakan kegiatannya. Pembangunan fisik kawasan kota tidak dapat dilepaskan dari kebutuhan manusia sebagai pelaku utama kegiatan di kota, sehingga secara fisik dan fungsional intensitas dan kualitas kegiatan kota akan selalu berubah (Mahendra, 2019)

Sebuah Dokumen Panduan Rancang Kota ini terdiri dari 2 (dua) bagian utama, yaitu:

- a) Lampiran 1, menjelaskan tujuan, substansi dan pedoman penggunaan panduan rancang kota serta konsep pembangunan kawasan. Pengaturan penggunaan lahan dan distribusi intensitas blok dijelaskan berdasarkan zona dan sub zonanya; dan
- b) Lampiran 2, menjabarkan penjelasan teknis panduan pembangunan blok dan sub-blok. Panduan dipaparkan dalam pedoman teknis, dimana terdapat 1 (satu) blok dan 1 (satu) sub blok yang akan dijelaskan secara rinci. Dalam bagian ini pranata bangunan, standar pembangunan, konsep perancangan kota ditetapkan sebagai peraturan pembangunan yang berlaku pada kawasan proyek. Dokumen Panduan Rancang Kota tersebut akan memuat pedoman teknis pembangunan yang telah disesuaikan dan melampirkan revisi panduan pembangunan blok dan sub blok untuk kavling-kavling yang mendapatkan penyesuaian tersebut.

PRK disusun sebagai strategi untuk melaksanakan kebijakan kualitas rancang kota dan arsitektur kota. Panduan ini memandu para pelaku perancangan kota, baik para ahli rancang kota, penngembang, pihak swasta dan pihak lainnya untuk mewujudkan kesamaan persepsi serta konsistensi dengan pemerintah daerah. Salah satu kawasan yang diharapkan menjadi magnet wisata perkotaan di DKI Jakarta adalah kawasan Cikini.

Menilik dari perjalanan sejarah, kawasan Cikini dulunya dirancang sebagai area permukiman elit Pemerintahan Belanda. Pergeseran fungsi kemudian terjadi sebagai ruang publik dan sarana rekreasi kebun binatang milik Raden Saleh, pelukis pribumi yang dihormati bangsa Belanda. Kebutuhan ruang yang terus meningkat sementara lahan yang dimiliki terbatas, ruang publik dan sarana rekreasi kebun binatang kemudian dipindah. Kawasan Cikini kembali mengalami perubahan fungsi menjadi kawasan pendidikan, budaya, dan kesenian. Kawasan Cikini saat ini telah direncanakan untuk menjadi sebuah kawasan *urban art center* dan *creative hub* dengan beberapa potensi daya tarik wisata seperti bangunan bersejarah, bangunan edukasi dan budaya, serta berbagai macam program kesenian (Sutanty, P. B. B., dan Pratiwi, W. D., 2022).

Berada dikawasan strategis di Wilayah Jakarta Pusat, dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi DKI Jakarta 2030 Kawasan ini telah ditetapkan sebagai salah satu sistem pusat kegiatan Kota Administrasi Jakarta Pusat, yaitu sebagai pusat perdagangan kota, pengembangan budaya dan kesenian serta aktivitas perdagangan-jasa-perkantoran (Pergub 98, 2020). Keberadaan Kawasan Taman Ismail Marzuki yang terletak di Kawasan Cikini menunjang kegiatan kesenian dan kebudayaan kawasan tersebut. (Putra, Winandari, Handjajanti, 2021)

Banyaknya pelaku yang berperan dalam Pembangunan Kota Jakarta, serta perubahan perkembangan kota yang sangat cepat menjadi tantangan tersendiri dalam mewujudkan Pembangunan fisik Kawasan Cikini agar sesuai dengan Panduan yang telah disusun. Sebagai sebuah panduan apa yang tertuang dalam dokumen PRK dapat terlaksana semua seperti yang tertuang, namun dapat juga hanya terlaksana sebagian. Panduan Rancang Kota yang memiliki masa berlaku 5 tahun harus dievaluasi seiring perubahan yang terjadi. Sejak ditetapkannya Pergub no 98 Tahun 2020 mengenai PRK Kawasan Cikini, maka tahun 2023 merupakan tahun ketiga berjalannya rencana tersebut sehingga sudah selayaknya dilakukan pemantauan terhadap realisasinya.

PKM ini diharapkan dapat membantu Mitra dalam melihat dan mengamati langsung perubahan dan perkembangan kawasan Cikini. Kontrol amatan di lapangan dan evaluasi PRK harus melihat kondisi real dan permasalahan yang ada di lapangan. Dengan demikian diharapkan dengan seijin Gubernur Provinsi DKI Jakarta revisi-revisi tersebut dapat dirangkum dan ditetapkan sebagai Panduan Rancang Kota yang baru.

## 2. METODE PELAKSANAAN

Secara keseluruhan proses Pengabdian Kepada Masyarakat ini menggunakan metode deskriptif-analitis-komparatif. Pengumpulan data dengan metode deskriptif literature review dan metode survey baik survey instansional maupun lapangan. PKM ini melakukan proses perbandingan kondisi eksisting dengan rencana Panduan Rancang Kota Kawasan Cikini untuk kemudian dicari perbedaan dan persamaan, dievaluasi apakah rencana terealisasi atau tidak.

Berikut adalah Langkah atau tahapan pelaksanaan PKM Evaluasi Realisasi Panduan Rancang Kota Kawasan Cikini, Sub Kawasan 1 dan 2.

### 1. Pendataan

- a) Pengamatan PRK dengan *literature review*
- b) Melakukan studi review pada PRK Kawasan Cikini yang sudah diterbitkan oleh Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta, dan pada laman di <https://jakartasatu.jakarta.go.id/>
- c) Melakukan studi review mengenai aspek-aspek kajian yang ada dalam Panduan Rancang Kota untuk kemudian dibuat tools yang tepat sebelum ke lokasi. Berikut adalah aspek kajian yang ada di Permen PU No 6 tahun 2007 tentang pedoman Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

**Tabel 1**

*Tujuh Komponen Rancangan UDGL-RTBL*

| No | Komponen Rancangan | Komponen Penataan  |
|----|--------------------|--|
| 1  |                    | 1. Peruntukan Lahan Makro:<br>rencana alokasi penggunaan dan pemanfaatan lahan secara umum |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   | <b>Struktur Peruntukan Lahan</b>             | 2. Peruntukan Lahan Mikro:<br>- peruntukan lantai dasar, lantai atas dan atau basement<br>- peruntukan lahan tertentu (misalnya berkaitan dengan konteks lahan perkotaan-perdesaan, konteks bentang alam/lingkungan konservasi, atau pun konteks tematikal pengaturan pada spot ruang bertema tertentu) |
| 2 | <b>Intensitas Pemanfaatan Lahan</b>          | Koefisien Dasar Bangunan (KDB)  |
|   |  | Koefisien Lantai Bangunan (KLB)   |
|   |  | Koefisien Daerah Hijau (KDH)  |
|   |  | Koefisien Tapak Besmen (KTB)  |
|   |  | Sistem Insentif-Disinsentif Pengembangan  |
|   |  | Sistem Pengalihan Nilai Koefisien Lantai Bangunan (TDR=Transfer of Development Right)   |
| 3 | <b>Tata Bangunan</b>                         | Pengaturan Blok Lingkungan<br>(a) Bentuk dan Ukuran Blok;<br>(b) Pengelompokan dan Konfigurasi Blok;<br>(c) Ruang terbuka dan tata hijau.   |
|   |  | Pengaturan Kaveling/Petak Lahan<br>(a) Bentuk dan Ukuran Kaveling;<br>(b) Pengelompokan dan Konfigurasi Kaveling;<br>(c) Ruang terbuka dan tata hijau.  |
|   |  | Pengaturan Bangunan<br>(a) Pengelompokan Bangunan;<br>(b) Letak dan Orientasi Bangunan;<br>(c) Sosok Massa Bangunan;<br>(d) Ekspresi Arsitektur Bangunan.   |
|   |  | Pengaturan Ketinggian dan Elevasi Lantai Bangunan<br>(a) Ketinggian Bangunan<br>(b) Komposisi Garis Langit Bangunan<br>(c) Ketinggian Lantai Bangunan   |
| 4 | <b>Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung</b> | Sistem jaringan jalan dan pergerakan  |
|   |  | Sistem sirkulasi kendaraan umum   |
|   |  | Sistem sirkulasi kendaraan pribadi  |
|   |  | Sistem sirkulasi kendaraan umum informal setempat   |
|   |  | Sistem pergerakan transit   |
|   |  | Sistem parkir   |
|   |  | Sistem perencanaan jalur servis/pelayanan lingkungan  |
|   |  | Sistem sirkulasi pejalan kaki dan sepeda  |
|   |  | Sistem jaringan jalur penghubung terpadu (pedestrian linkage)   |
| 5 | <b>Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau</b>   | Sistem Ruang Terbuka Umum (kepemilikan publik aksesibilitas publik)   |
|   |  | Sistem Ruang Terbuka Pribadi (kepemilikan pribadi- aksesibilitas pribadi)   |
|   |  | Sistem Ruang Terbuka Privat yang dapat diakses oleh Umum (kepemilikan pribadi- aksesibilitas publik)  |
|   |  | Sistem Pepohonan dan Tata Hijau   |
|   |  | Bentang Alam (Pantai-Laut; Sungai; Lereng-perbukitan;puncak bukit)  |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>Area Jalur Hijau:</p> <p>(a) Sepanjang sisi dalam Daerah Milik Jalan (Damija);</p> <p>(b) Sepanjang bantaran sungai;</p> <p>(c) Sepanjang sisi kiri kanan jalur kereta;</p> <p>(d) Sepanjang area di bawah jaringan listrik tegangan tinggi;</p> <p>(e) Jalur hijau yang diperuntukkan sebagai jalur taman kota atau hutan kota, yang merupakan pembatas atau pemisah suatu wilayah.</p>              |
| 6  | Tata Kualitas Lingkungan                 | <p>Konsep Identitas Lingkungan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tata karakter bangunan/lingkungan (built-in signage and directional system),</li> <li>- Tata penanda identitas bangunan,</li> <li>- Tata kegiatan pendukung secara formal dan informal (supporting activities),</li> </ul>  |
|  |  | <p>Konsep Orientasi Lingkungan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sistem tata informasi (directory signage system),</li> <li>- Sistem tata rambu pengarah (directional signage system),</li> </ul>   |
|  |  | <p>Wajah Jalan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wajah penampang jalan dan bangunan;</li> <li>- Perabot jalan (street furniture);</li> <li>- Jalur dan ruang bagi pejalan kaki (pedestrian);</li> <li>- Tata hijau pada penampang jalan;</li> <li>- Elemen tata informasi dan rambu pengarah pada penampang jalan;</li> <li>- Elemen papan reklame komersial pada penampang jalan.</li> </ul> |
| 7  | Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan | Sistem jaringan air bersih   |
|  |  | Sistem jaringan air limbah dan air kotor   |
|  |  | Sistem jaringan drainase   |
|  |  | Sistem jaringan persampahan  |
|  |  | Sistem jaringan listrik  |
|  |  | Sistem jaringan telepon  |
|  |  | Sistem jaringan pengamanan kebakaran   |
| Sistem jaringan jalur penyelamatan atau evakuasi |  |  |

Sumber: PU NOMOR 06/PRT/M/2007

## 2. Survey Lapangan

- a) Studi survey dibatasi dengan penentuan deliniasi sejauh yang ada di PRK Kawasan Cikini.pada PKM ini fokus pada amatan sub kawasan 1 dan 2
- b) Melakukan survey dengan amatan kerangka berpikir yang telah ditentukan pada literature review, untuk kemudian melihat kondisi dilapangan dan melakukan studi komparasi, pengumpulan data baik terukur maupun tidak terukur dengan rekaman video secara rinci

## 3. Analisis Komparatif

- a) Melakukan studi komparasi antara Rencana PRK Kawasan Cikini pada Sub kawasan 1 dan 2, berbanding dengan yang ada dilapangan
- b) Menganalisis apa perbedaaan dan persamaan, perubahan-perubahan diluar PRK, bila tidak terealisasi maka diberikan keterangan dan penjelasan apa yang bisa disimpulkan.

## 4. Kesimpulan

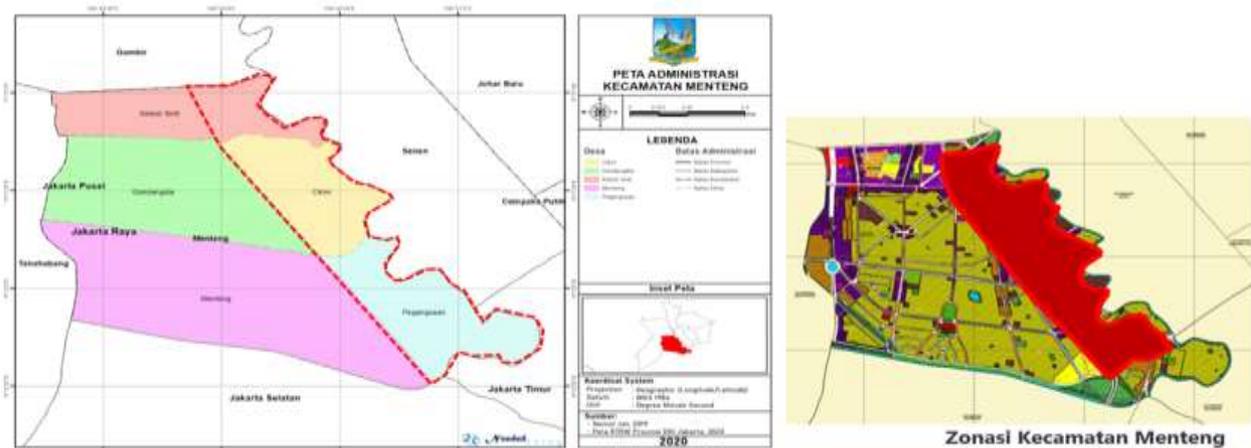
- a) Hasil yang diharapkan dalam tahap ini adalah mengetahui bagaimana pelaksanaan PRK di lapangan berbanding rencana yang telah ditetapkan, apakah terealisasi atau tidak? Apa saja bentuk realisasi/ tidak terealisasinya PRK yang dapat dirasakan di lapangan?

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### a) Panduan Rancang Kota Cikini

Dalam Pergub No 98 tahun 2020 mengenai Panduan Rancang Kota Kawasan Cikini, visi Kawasan ini adalah sebagai pusat kegiatan tersier yang berfungsi untuk pusat perdagangan dan jasa serta pusat wisata budaya sejarah skala kota yang terintegrasi dengan angkutan umum massal (Pergub 98, 2020). Terletak di Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Kawasan Cikini memiliki luas area perencanaan sebesar ± 174 Ha. Secara administratif, kawasan ini berada pada Kecamatan Menteng dan mencakup 3 kelurahan, diantaranya Kelurahan Cikini, Kelurahan Kebon Sirih dan Kelurahan Pegangsaan. Jaringan transportasi mendukung pergerakan aktivitas dan pengembangan kawasan

**Gambar 1**  
*Tiga Kelurahan di Kawasan Cikini*



Sumber: <https://neededthing.blogspot.com/2020/10/peta-administrasi-kecamatan-menteng.html>

Target PRK Cikini secara garis besar terdiri atas 6 hal, yaitu perencanaan 6 titik area aktivitas publik, 18 titik Halte SAUM, 10 KM Revitalisasi Trotoar Baru, 19,3 Km Jalur hijau pejalan kaki, 3,8 Km peningkatan kualitas lanskap tepi Sungai dan 8 Ha potensi realisasi taman dan RTH.

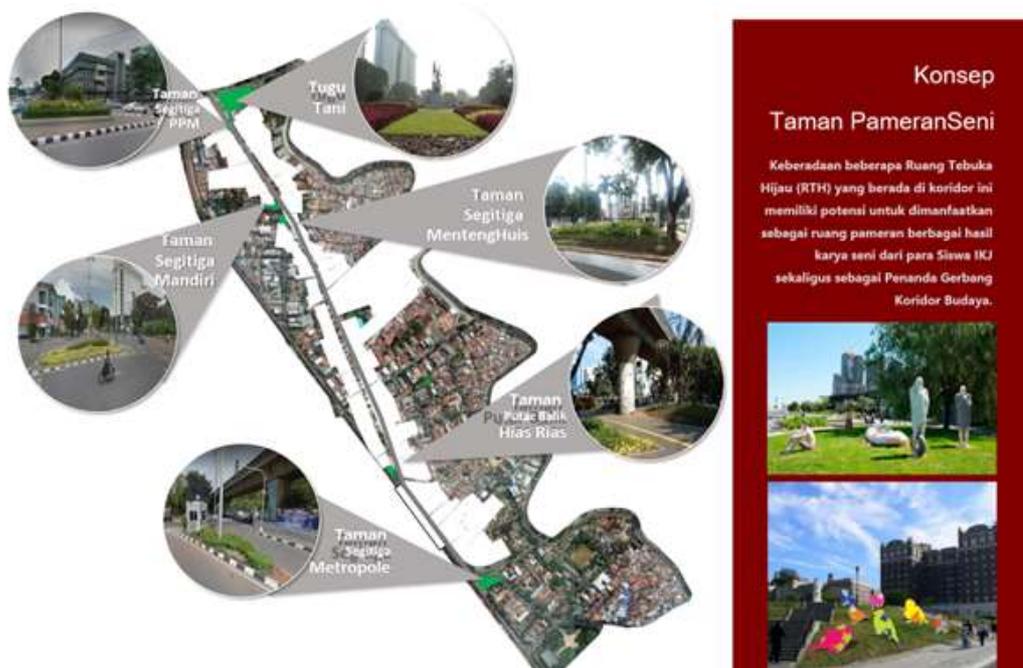
**Gambar 2**  
*Target PRK Kawasan Cikini*



Sumber: Pergub 98, tahun 2020

Sebagai sebuah tempat yang akan diposisikan sebagai Pusat Budaya Wisata Sejarah Skala Kota, PRK Cikini memperkaya konsepnya dengan penataan Taman Pameran Seni.

**Gambar 3**  
*Konsep Taman Pameran Seni sesuai PRK*

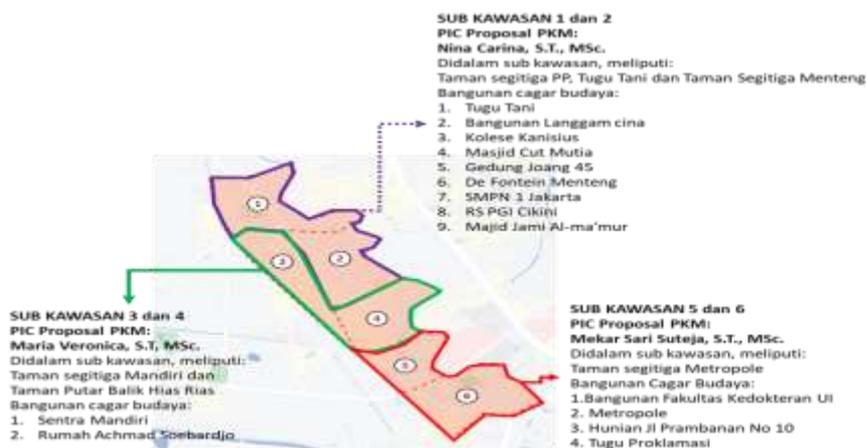


Sumber: Pergub 98, tahun 2020

**b) Pembagian Segmentasi Amatan Evaluasi PRK Kawasan Cikini**

Mengingat kawasan PRK Cikini memiliki luas 174 Ha, maka review yang dilakukan kedalam 3 kegiatan PKM. Terdapat 6 pembagian subkawasan yang akan direview. Setiap kelompok PKM melakukan pendataan hingga analisis dan review sebanyak 2 sub kawasan. Adapun, kelompok kami mendapatkan Sub Kawasan 1 dan 2 sebagaimana gambar berikut.

**Gambar 4**  
*Segmentasi Amatan PKM Evaluasi PRK Kawasan Cikini*



Sumber: Pergub 98, tahun 2020

### c) Pelaksanaan pengamatan dan evaluasi PRK kawasan cikini

Pelaksanaan pengamatan dilakukan dengan melakukan telaah dokumen, pengamatan dan pendataan untuk kemudian dilakukan komparasi antara PRK Kawasan Cikini yang sudah diterbitkan oleh Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta sesuai yang tertuang pada laman di <https://jakartasatu.jakarta.go.id/> dengan Tujuh (7) Komponen Rancang Kota kajian yang tertuang dalam Permen PU No 6 tahun 2007 tentang Pedoman Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan. Tujuh komponen tersebut meliputi Struktur Peruntukan Lahan, Intensitas Pemanfaatan Lahan, Tata Bangunan, Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung, Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau, Tata Kualitas Lingkungan dan Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan.

Pengamatan yang dilakukan besar kemungkinan tidak sempurna mengingat beberapa hasil rancangan tidak dapat dilihat, diukur secara kasat mata karena berupa garis maya ataupun juga berada di bawah permukaan tanah.

### d) Hasil

Berikut adalah hasil sementara dari pelaksanaan PKM Evaluasi Realisasi Panduan Rancang Kota Kawasan Cikini Sub Kawasan 1 Dan 2. Pembahasan yang menggunakan gambar sementara meliputi Kesesuaian Tata Guna Lahan namun kesimpulan akan sedikit mengulas mengenai intensitas bangunan.

## Gambar 5

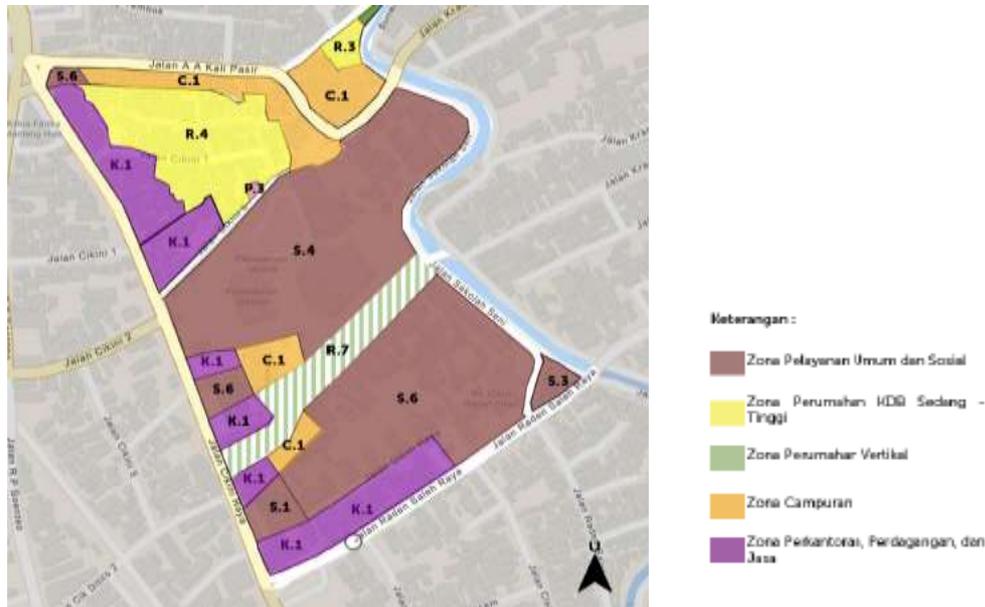
*Kesesuaian Tata Guna Lahan Sub Kawasan 1*



Sumber: Panduan Rancang Kota Kawasan Cikini, 2020 dan Olahan Tim

- Lahan A18 sampai saat ini belum terwujud sesuai dengan fungsi lahannya, area tersebut masih merupakan lahan dengan banyak pepohonan. Daerah ini berada dekat dengan area komunal yang membuat pembangunan apartemen adalah hal yang bagus;
- Di lahan A18 yang merupakan bangunan tinggi terdapat sebuah bangunan yang ditujukan untuk bisnis. Bangunan yang menghadap ke sisi Sungai Ciliwung ini sekarang dalam kondisi tersita oleh negara. Bangunan ini menjadi terbengkalai dan lingkungan di sekitarnya tidak terurus. Dikarenakan bangunan itu adalah satu satunya bangunan yang menghadap ke arah sungai, ini membuat tidak adanya penggunaan oleh masyarakat untuk melewati jalan disamping sungai ini; dan
- Pada lahan A24, area tersebut diisi padat oleh rumah tinggal yang kebanyakan memiliki 2 tingkat. Namun kondisi area tersebut terasa kumuh dikarenakan bangunan yang seolah bertabrakan satu sama lain. Dibutuhkan standarisasi dan keteraturan untuk memastikan kenyamanan dan keamanan di kawasan ini.

**Gambar 6**  
*Kesesuaian Tata Guna Lahan Sub Kawasan 2 (1)*



Berdasarkan Rencana Tata Guna Lahan yang termuat dalam RDTR 2022, wilayah yang diamati digunakan sebagai zona pelayanan umum dan sosial, zona perumahan sedang - tinggi, zona campuran, zona perumahan vertikal, dan zona perkantoran.

Jalan Cikini Raya umumnya didominasi dengan fungsi komersial untuk mendukung kegiatan seni budaya dan kehidupan jalur pejalan kaki. Lalu, fungsi pendukung kawasan yaitu zona pelayanan umum dan sosial diletakkan diantara fungsi komersial. Untuk fungsi hunian diatur pada sisi timur kawasan

**Gambar 7**  
*Kesesuaian Tata Guna Lahan Sub Kawasan 2 (2)*



Sumber: Olahan Tim

#### 4. KESIMPULAN

Tata Guna Lahan; Beberapa Rencana dan Rancangan pengembangan fungsi dan aktivitas terlihat sudah terlaksana. Namun di beberapa titik seperti yang gambar di atas masih belum terasa efek dari perencanaan ini. Mungkin masih dibutuhkan waktu untuk semua ini dapat terlaksana dengan baik, walau begitu hasil yang sudah didapat sudah dapat dikatakan cukup sesuai dengan permintaan dari UDGL. Namun tidak ditemukan adanya perubahan Tata Guna Lahan yang menyimpang. Perubahan tata guna lahan yaitu bertambahnya suatu penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke penggunaan yang lain disertai dengan berkurangnya tipe tata guna lahan yang lain dari suatu waktu ke waktu selanjutnya (Pantow, Lakat, Kapugu, 2022)

Sebagian besar ketidaksesuaian yang ditemukan baik dalam Intensitas Pemanfaatan Lahan yang mengatur Ketinggian Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Luas Bangunan hingga Rencana Jaringan Angkutan Uu bukan merupakan penyalahgunaan atau perubahan yang menyalahi rencana. Sebagian besar ketidaksesuaian lebih kepada belum terlaksananya rencana yang telah disusun. Dengan demikian perlu tindak lanjut agar rencana yang telah disusun dapat terealisasi, atau perlu adanya evaluasi terhadap rencana guna penyusunan Rencana PRK tahap berikutnya.

#### REFERENSI

- I Made Agus Mahendra (2019). Pengaruh Elemen- Elemen Rancang Kota di Kawasan Jalan Gajah Mada Denpasar Bali. *Jurnal SPACE*, 1(1), 16-25
- Pantow, P., Lakat., R.,M.,S., Kapugu, H. (2022). Pengaruh Perubahan Tata Guna Lahan pada Kawasan Geothermal terhadap Sektor Perekonomian Masyarakat di Kecamatan Tompasso. *Jurnal SPASIAL*, 9(2), 197-208
- Putra,I.,M.,E., Immaculata, M., Handjajanti., S.. (2021). Konsep Arsitektur *Post Modern* di Fasad Bangunan. Kasus: Teater Taman Ismail Marzuki, Cikini, *E Journal Gunadarma*, 15-25
- Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta nomor 147 (2017) tentang Pedoman Penyusunan Panduan Rancang Kota. Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan DKI
- Peraturan Gubernur (PERGUB) Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 98 (2020) tentang Panduan Rancang kota Kawasan Cikini
- Permen PU No 6. (2007). Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
- Sari, M., Rachman, H., Astuti, N. J., Afgani, M. W., & Siroj, R. A. (2023). *Explanatory Survey* Dalam Metode Penelitian Deskriptif Kuantitatif. *Jurnal Pendidikan Sains Dan Komputer*, 3(01), 10-16.
- Sondakh, S. I., IKJ, S. P., & Gunawan, I. (2019). Gentrifikasi dan Kota: Kasus Kawasan Cikini-Kalipasir-Gondangdia. *JSRW (Jurnal Senirupa Warna)*, 7(2), 165-176.
- Sutanty, P. B. B., & Pratiwi, W. D. (2022). Analisis Konsep Tourism Business District di Kawasan Cikini Jakarta. *Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia*, 11(4), 188-197.