

TELAAH TERHADAP PENERAPAN PANDUAN RANCANG KOTA KAWASAN CIKINI PADA SUB KAWASAN 3 DAN 4

Maria Veronica Gandha¹, Jeremiah Enrico², Jessica Meidana³, Wenni Tanesa⁴, Mischa Patricia⁵ & Kelvin Lukardi⁶

¹Fakultas Teknik Arsitektur, Universitas Tarumanagara Jakarta

Email: mariag@ft.untar.ac.id

²Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara Jakarta

Email: jeremiahenrico@gmail.com

³Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara Jakarta

Email: deobbi2733@gmail.com

⁴Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara Jakarta

Email: wenni.315210102@stu.untar.ac.id

⁵Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara Jakarta

Email: mschptrc@gmail.com

⁶Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara Jakarta

Email: kelvin.lukardi.kl@gmail.com

ABSTRACT

The change in the status of the National Capital from Jakarta to East Kalimantan has had an impact on the arrangement of urban spaces in Jakarta. The city of Jakarta is planned to become a trade and services city. Flood management, spatial planning, and traffic jams are the 3 main things that the Acting Governor of DKI Jakarta concentrates on. Changes and development of cities have been thought about by creating urban spatial planning or what is often called the Urban Design Guideline (UDGL) or City Design Guide (PRK). The city government implies that every 5 years, this City Design Guide must be re-evaluated by looking at developments and changes that occur. This PKM tries to contribute by participating in evaluating the realization of the City Design Guide in Jakarta. The focus of the PRK observations taken is the Cikini Region PRK which has been stipulated in Gubernatorial Regulation No. 98 of 2020. The development of the region's vision as a center for trade and services, as well as a city-scale historical cultural tourism center integrated with mass public transportation, needs to be seen. The Cikini Region PRK evaluation is divided into 3 PKM activities which focus on sub-regions 1 and 2; 3 and 4; 5 and 6. This PKM will focus on sub-regions 4. The method used is a descriptive-comparative analysis by comparing the government's plans in the RPK content with real conditions in the field. Data were collected using literature review and survey methods and then continued with comparative analysis methods, evaluating the truth of what happened so that later conclusions could be drawn. It is hoped that this PKM can become a pilot project with partners in producing an evaluation book as input for the next Cikini Region PRK

Keywords: Realization Evaluation, Cikini Region, UDGL, Sub-regions 4

ABSTRAK

Kota Negara dari Jakarta ke Kalimantan Timur berdampak pada penataan ruang-ruang kota di Jakarta. Kota Jakarta di rencanakan menjadi kota perdagangan dan jasa. Pengendalian banjir, tata ruang dan kongesti lalu lintas, menjadi 3 hal utama yang menjadi konsentrasi PJ Gubernur DKI Jakarta. Perubahan dan perkembangan kota sebenarnya sudah dipikirkan dengan dibuatnya penataan ruang kota atau yang sering disebut dengan Urban Design Guideline (UDGL) atau Panduan Rancang Kota (PRK). Pemerintah kota sebenarnya menyiratkan bahwa setiap 5 tahun sekali, Panduan Rancang Kota ini harus dievaluasi kembali dengan melihat perkembangan dan perubahan yang terjadi. PKM ini mencoba berkontribusi dengan cara ikut serta mengevaluasi realisasi Panduan Rancang Kota yang ada di Jakarta. Fokus amatan PRK yang diambil adalah PRK Kawasan Cikini yang sudah ditetapkan dalam Pergub No 98 tahun 2020. Visi kawasan sebagai sentral bisnis, pelayanan dan wisata budaya sejarah skala kota yang terintegrasi dengan angkutan umum massal perlu dilihat perkembangannya. Evaluasi PRK Kawasan Cikini ini terbagi atas 3 kegiatan PKM yang fokus pada sub Kawasan 1 dan 2; 3 dan 4; 5 dan 6. Tulisan PKM ini akan fokus pada sub Kawasan 4. Metode yang digunakan adalah deskriptif-analisis-komparatif dengan membandingkan rencana pemerintah dalam muatan PRK dengan kondisi real di lapangan. Pengumpulan data dengan metode literature review dan survey untuk kemudian dilanjutkan metode analisis komparatif, mengevaluasi kebenaran yang terjadi sehingga nantinya bisa ditarik kesimpulan-kesimpulan. PKM ini diharapkan dapat menjadi pilot project bersama mitra dalam menghasilkan buku evaluasi sebagai masukan untuk PRK Kawasan Cikini berikutnya.

Kata kunci: Evaluasi Realisasi, Kawasan Cikini, Panduan Rancang Kota, Sub kawasan 4

1. PENDAHULUAN

Ruang kota Jakarta secara kompleks telah dan akan bertransformasi menjadi ruang yang memiliki kisah yang panjang, unik, dan rumit (Sondakh, S. I., IKJ, S. P., dan Gunawan, I., 2019). Emil Salim (2004), menyatakan bahwa kota dengan beragam fungsi mempunyai kecepatan perubahan yang lebih besar berbanding kota dengan sedikit kegiatan (dalam Dewi, 2008). Kemudian bagaimana memperbaiki berbagai hal di Kota Jakarta, melakukan adaptasi terkait perkembangan yang terjadi, dan lainnya tentunya dengan pengkajian yang tepat untuk kemudian dirumuskan menjadi sebuah undang-undang dalam pengelolaan Jakarta yang baru (Ardiyanto, W., 2022). Pengembangan kota tidak terlepas dari factor lingkungan, sosial dan ekonomi (Shah dalam Sinatra F. et al, 2020). Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan (DCKTRP) DKI Jakarta memiliki dokumen Panduan Rancang Kota (PRK) di banyak kawasan dalam Kota Jakarta untuk menata ruang-ruang kota. PRK atau *Urban Design Guidelines (UDGL)* dapat diakses secara digital pada laman <https://jakartasatu.jakarta.go.id/>. PRK menguraikan secara rinci peraturan, persyaratan, ukuran baku dimensi dan kualitas suatu wilayah fisik tertentu pada kawasan kota, baik dari segi tata ruang, gedung dan PSU (prasarana, sarana, dan utilitas) dari lingkungan yang bersangkutan (Pergub No 98, 2020). PRK secara umum dibuat memiliki dengan visi membangun lingkungan perkotaan yang terpadu dengan meningkatkan efisiensi penggunaan lahan dan daya dukungnya; menciptakan lansekap kota berdasar keunikan dan individualitas kawasan; terwujudnya arsitektur perkotaan dengan mempertimbangkan berbagai persoalan lingkungan hidup baik fisik dan non fisik seperti sosial budaya.

Merunut sejarah panjang (170 tahun), koridor Menteng Raya dan Jalan Cikini Raya dikenal sebagai ruas jalan yang kaya akan kegiatan budaya seperti tamann umum, kebun binatang, kantor pos, kolam renang umum, sekolah, pasar, stasiun kereta api, gedung bioskop, pusat kesenian dan Lembaga Pendidikan kesenian. Oleh sebab itu koridor ini dicanangkan menjadi koridor Budaya (Pergub No 98, 2020). Penyusunan Panduan Rancang Kota Kawasan Cikini memiliki visi sebagai sentra kegiatan tersier yang tidak hanya sebagai pusat komersial dan jasa, tetapi juga sentral sejarah, budaya, dan wisata yang terintegrasi dengan alat transportasi lokal dalam skala kota (Pergub No 98, 2020). Berikut ini adalah konstelasi lokasi Cikini terhadap kawasan sekitarnya.

2. METODE PELAKSANAAN PKM

Keseluruhan proses pelaksanaan PKM ini menggunakan metode deskriptif-analitis-komparatif. Pengumpulan data dengan metode deskriptif *literature review* dan metode *survey* baik *survey* instansional maupun lapangan. Proses pelaksanaan dan pelaporan dengan membandingkan kondisi eksisting di lapangan dengan rencana Panduan Rancang Kota Kawasan Cikini, mencari perbedaan dan persamaan, kemudian mengevaluasi apakah rencana terealisasi atau tidak. Berikut adalah tahapan pelaksanaan PKM Evaluasi Realisasi Panduan Rancang Kota Kawasan Cikini, Sub Kawasan 4.

1. Pendataan - Pengamatan PRK dengan *literature review*

- a) Melakukan studi *review* pada PRK Kawasan Cikini yang sudah diterbitkan oleh DCKTRP DKI Jakarta, dan pada laman di <https://jakartasatu.jakarta.go.id/>
- b) 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 Peraturan kementerian PU No 6 tahun 2007 tentang panduan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Tabel 1. Tujuh Komponen Rancangan UDGL-RTBL
Sumber: PU NOMOR 06/PRT/M/2007

No	Komponen Rancangan	Komponen Penataan
1	Struktur Peruntukan Lahan	1. Peruntukan Lahan Makro: rencana alokasi penggunaan dan pemanfaatan lahan secara umum
		2. Peruntukan Lahan Mikro: - peruntukan lantai dasar, lantai atas dan atau basement - 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	Intensitas Pemanfaatan Lahan	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	Tata Bangunan	Pengaturan Blok Lingkungan (a) Bentuk dan Ukuran Blok; (b) Pengelompokan dan Konfigurasi Blok; (c) Ruang terbuka dan tata hijau.
		Pengaturan Kaveling/Petak Lahan (a) Bentuk dan Ukuran Kaveling; (b) Pengelompokan dan Konfigurasi Kaveling; (c) Ruang terbuka dan tata hijau.
		Pengaturan Bangunan (a) Pengelompokan Bangunan; (b) Letak dan Orientasi Bangunan; (c) Sosok Massa Bangunan; (d) Ekspresi Arsitektur Bangunan.
		Pengaturan Ketinggian dan Elevasi Lantai Bangunan (a) Ketinggian Bangunan (b) Komposisi Garis Langit Bangunan (c) Ketinggian Lantai Bangunan
4	Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung	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	Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau	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)

6	Tata Kualitas Lingkungan	Konsep Identitas Lingkungan: - Tata karakter bangunan/lingkungan (built-in signage and directional system), - Tata penanda identitas bangunan, - Tata kegiatan pendukung secara formal dan informal (supporting activities),
		Konsep Orientasi Lingkungan - Sistem tata informasi (directory signage system), - Sistem tata rambu pengarah (directional signage system),
		Wajah Jalan - Wajah penampang jalan dan bangunan; - Perabot jalan (street furniture); - Jalur dan ruang bagi pejalan kaki (pedestrian); - Tata hijau pada penampang jalan; - Elemen tata informasi dan rambu pengarah pada penampang jalan; - Elemen papan reklame komersial pada penampang jalan.
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

2. Survey Lapangan

- Studi survey dibatasi dengan penentuan deliniasi sejauh yang ada di PRK Kawasan Cikini.pada PKM ini fokus pada amatan sub kawasan 4
- 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

- Melakukan studi komparasi antara Rencana PRK Kawasan Cikini pada Sub kawasan 4, berbanding dengan yang ada dilapangan
- Menganalisis apa perbedaan dan persamaan, perubahan-perubahan diluar PRK, untuk kemudian menarik kesimpulan apakah rencana PRK terealisasi atau tidak. Bila terealisasi maka dijelaskan kesamaannya, bila tidak terealisasi maka diberikan keterangan dan penjelasan apa yang bisa disimpulkan.

4. Kesimpulan

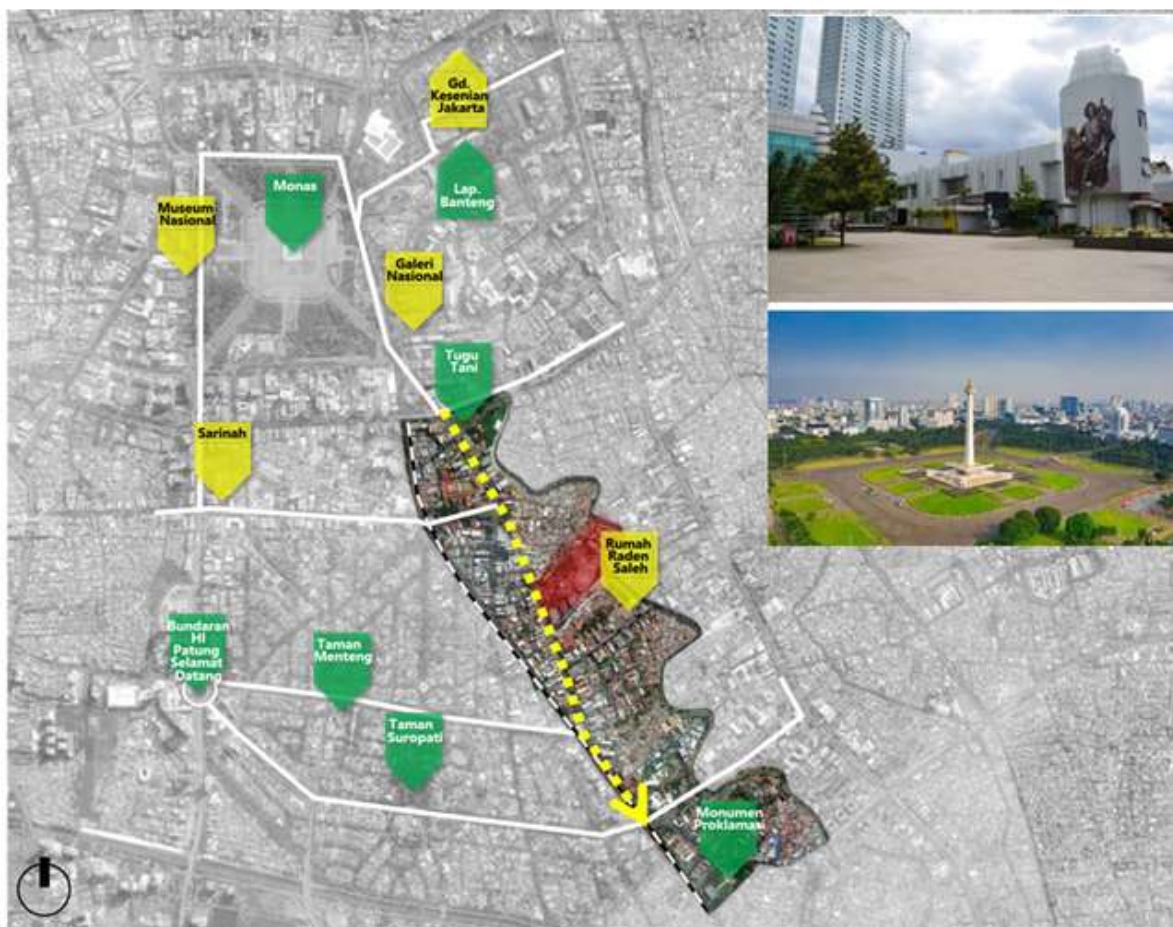
Hasil yang diharapkan dalam tahap ini adalah mengetahui bagaimana pelaksanaan PRK di lapangan berbanding rencana yang telah ditetapkan, apakah terealisasi atau tidak? Apa saja bentuk realisasi/ tidak terealisasinya PRK yang dapat dirasakan di lapangan?

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Cikini dan Kesejarahan

Cikini atau dengan ejaan lama “Tjikini” merupakan salah satu wilayah di Menteng, Jakarta Pusat, yang sudah ada sejak jaman Kolonial Belanda. Kata “Tji” bermakna sungai dan “Kini” adalah sebuah nama buah yang banyak tumbuh di wilayah tersebut. Selama ini Pemprov memberikan perhatian istimewa terhadap Kawasan Cikini untuk dapat ditumbuhkan sebagai salah satu kawasan vital di provinsi. Jalan Raden Saleh Raya adalah salah satu jalan utama di Jakarta, Indonesia. Jalan ini dinamai menurut nama pelukis terkenal Indonesia Raden Saleh Sjarif Boestaman yang lahir pada tahun 1811. Sebelum kawasan di sekitar Jalan Raden Saleh menjadi jalan utama, dulunya merupakan kawasan perkebunan keluarga besar Soewardi Soerjaningrat (Ki. Hajar Dewantara). Setelah kedaulatan Indonesia, Jalan Raden Saleh mengalami beberapa kali perubahan nama. Awalnya jalan ini bernama Jalan Menteng Raya, kemudian berganti nama menjadi Jalan Menteng dan terakhir pada tahun 1961 bernama Jalan Raden Saleh Raya. Ada sebuah restoran bernama *Upnormal* di Jalan Raden Saleh Raya. Restoran tersebut dulunya adalah restoran bernama Oasis yang sering dikunjungi oleh Belanda pada masa kemerdekaan, dapat dikenali dari arsitektur kuno bangunannya.

Gambar 1. Perletakan Bangunan Bersejarah
Sumber: PRK Kawasan Cikini



Gambar 2. Konsep Pengembangan Distrik dan Aktivitas
Sumber: PRK Kawasan Cikini



Evaluasi Realisasi

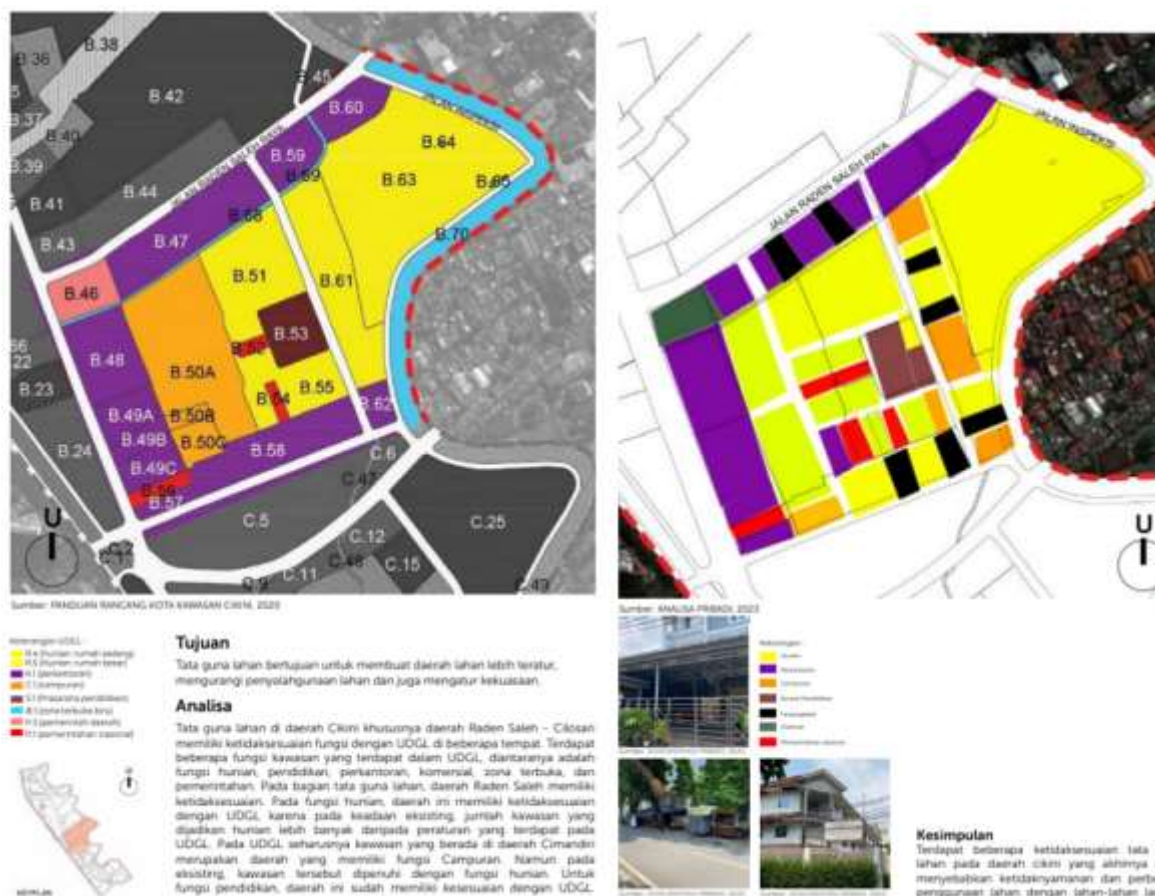
Berikut adalah beberapa contoh hasil pendataan, analisis dan evaluasi yang telah dan sedang dilakukan. Tim melakukan evaluasi terhadap kesesuaian PRK dengan menggunakan alat analisis Tujuh Komponen Rancangan UDGL – RTBL seperti yang sudah disampaikan di bagian metodologi.

Mengingat banyaknya materi yang dianalisis, tim hanya menyajikan beberapa contoh hal yang telah dilakukan meliputi Evaluasi Struktur Peruntukan Lahan, Evaluasi Intensitas Pemanfaatan Lahan yang meliputi Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan ketinggian bangunan, serta Evaluasi Sirkulasi dan Jalur Penghubung. Keseluruhan amatan dalam makalah ini mengangkat contoh sub Kawasan 4.

Evaluasi Realisasi Struktur Peruntukan Lahan

Di kawasan ini terdapat beberapa blok/ bangunan yang tidak sesuai dengan UDGL/ PRK. Berikut adalah penjelasannya:

Gambar 3. Penyandingan Rancangan dengan Realisasi Tata Guna Lahan di Sub Kawasan 4
Sumber: Panduan Rancang Kota Kawasan Cikini dan Olahan Tim



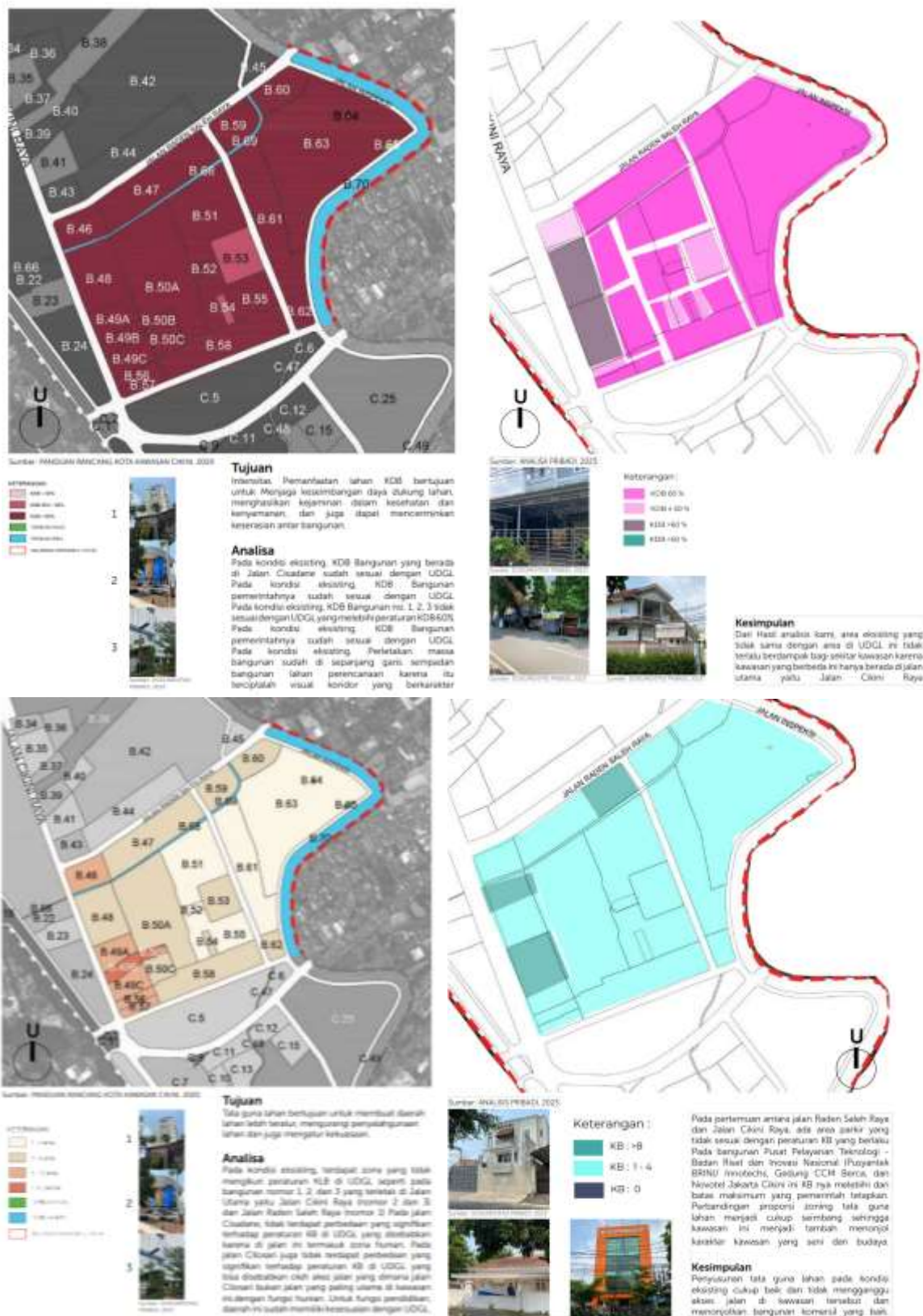
Evaluasi Realisasi Intensitas Pemanfaatan Lahan

Pada kawasan di Jalan Raden Saleh - Jalan Cilosari, sebagian besar fungsi lahannya adalah perumahan dan perkantoran. Sebagian kecil adalah sarana pendidikan, komersial, dan pemerintahan. Fungsi perkantoran berada di jalan Raden Saleh tepat di bagian depan jalan, sedangkan fungsi perumahan, pendidikan, dan pemerintahan berada di bagian dalam jalan yakni jalan Cimandiri dan jalan Cisadane. Untuk fungsi komersial terletak di ujung jalan yakni jalan Cilosari yang berhubungan langsung dengan jalan Cikini Raya.

Secara umum, bangunan diantara Jalan Raden Saleh sampai Jalan Cilosari walaupun tidak memiliki ketinggian yang sama, namun ketinggian sudah cukup merata dikarenakan pengelompokan fungsi lahan sudah tertata baik. Variasi ketinggian dapat dirasakan dari perbedaan peruntukan lahan. Hal ini dapat dilihat pada lahan area komersial di jalan raden saleh yang memiliki ketinggian 4-5 lantai, area Cidurian dengan bangunan pemerintahan yang ketinggiannya mencapai 5-6 lantai, berbanding dengan area Cimandiri dan Cisadane yang perumahannya memiliki ketinggian 2 -3 lantai.

Gambar 4 Identifikasi Realisasi Intensitas Pemanfaatan Lahan di Sub Kawasan 4

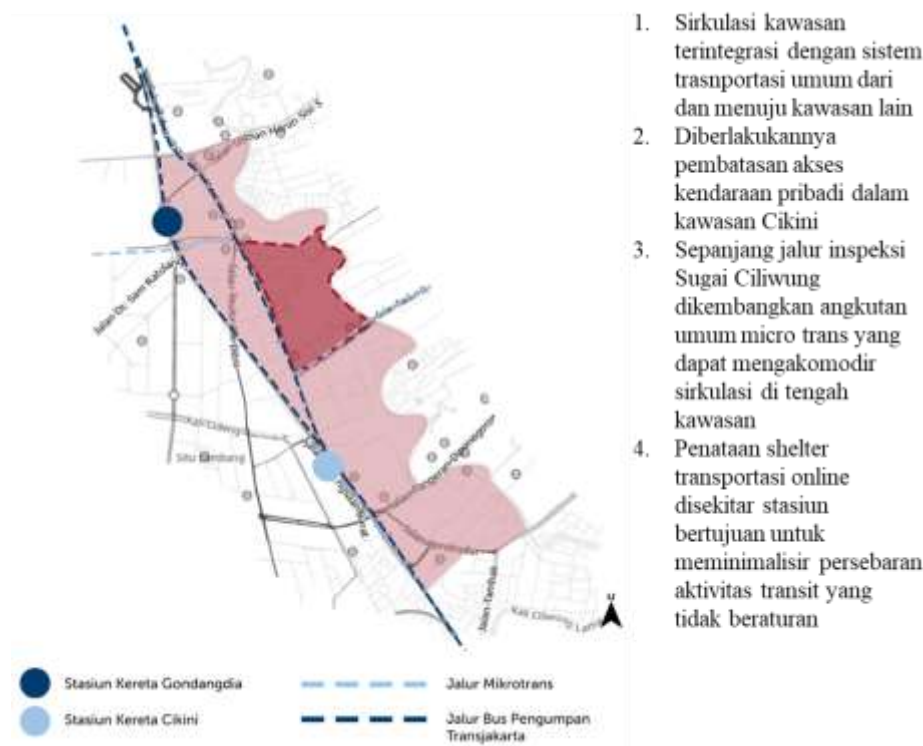
Sumber: Panduan Rancang Kota Kawasan Cikini dan Olahan Tim



Evaluasi Realisasi Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

Secara umum jaringan angkutan umum yang berada di Kawasan Cikini memiliki panduan sebagai berikut:

Gambar 5. Panduan Jaringan Angkutan Umum yang berada di Cikini
Sumber: Panduan Rancang Kota Kawasan Cikini dan Olahan Tim



Gambar 6. Identifikasi Realisasi Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung di Sub Kawasan 4
Sumber: Panduan Rancang Kota Kawasan Cikini dan Olahan Tim



4. KESIMPULAN

Secara umum, penerapan UDGL/PRK Kawasan Cikini pada sub kawasan 4 sudah ada yang terealisasi dengan baik dan ada yang belum. Ketidaksesuaian rancangan UDGL/ PRK dengan kondisi di lapangan terjadi pada tata guna lahan, intensitas pemanfaatan lahan - tata bangunan, sistem sirkulasi serta jaringan penghubung. Hasil temuan serta diskusi tim mengusulkan untuk diadakannya pemantauan lebih lanjut dalam perkembangan dan perubahan Kawasan di masa depan setelah hasil PKM ini diterbitkan.

Ucapan Terima Kasih (*Acknowledgement*)

Tim mengucapkan terima kasih kepada Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat (LPPM) Universitas Tarumanagara atas keseluruhan bantuan dana dalam menjalankan PKM ini. Terima kasih juga disampaikan kepada Mitra PKM, Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta atas kerjasamanya sehingga hasil laporan ini bisa dipertanggungjawabkan; dan semua pihak yang telah membantu.

REFERENSI

- Ardiyanto, W. (2022). *Tidak Lagi Jadi Ibukota, Tata Ruang Jakarta di kaji*. Retrieved October 6, 2023, from <https://www.rumah.com/berita-properti/2022/11/207129/tidak-lagi-jadi-ibukota-tata-ruang-jakarta-dikaji>
- Dewi, S.P. (2008) Keberlanjutan Komunitas di Unsustain Area, studi kasus: Kelurahan Bandarharjo, Semarang. *Prosiding Eco Urban Design*, ISBN 978-979-15956-4-3. Semarang: Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
- Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil. (2020). Data Jumlah Penduduk Provinsi DKI Jakarta, Berdasarkan Kelompok Usia dan Jenis Kelamin. Jakarta.
- Huri, D. (2014). Penguasaan Kosakata Kedwibahasaan Antara Bahasa Sunda Dan Bahasa Indonesia Pada Anak-Anak (Sebuah Analisis Deskriptif-Komparatif). *JUDIKA (JURNAL PENDIDIKAN UNSIKA)*, 2(1).
- Permen PU No 6. (2007). Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
- Pringgar, R. F., & Sujatmiko, B. (2020). Penelitian Kepustakaan (Library Research) Modul Pembelajaran Berbasis Augmented Reality Pada Pembelajaran Siswa. *IT-Edu: Jurnal Information Technology and Education*, 5(01), 317-329.
- 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.
- Sinatra, F., Ricardo D., Septania E.N., & Franjaya, E.E. (2020). Panduan Rancang Kota: Konsep Perancangan Koridor Ryacudu, Kota Bandarlampung. *Planners Insight*, Vol. 3, No.1.
- 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.
- Yosep, E., & Setiawan, T. (2020). Redevelopment Pasar Kembang Cikini Dengan Konsep Open Architecture Sebagai Ruang Ketiga Daerah Cikini, Menteng. *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)*, 2(1), 73-84.