

# PERGESERAN PEMANFAATAN RUANG KORIDOR JALAN BENDUNGAN HILIR TERHADAP RDTR DKI JAKARTA

Jurnal Pengembangan Kota (2020)

Volume 8 No. 2 (200–211)

Tersedia online di:

<http://ejournal2.undip.ac.id/index.php/jpk>

DOI: 10.14710/jpk.8.2.200-211

Martina Fitri Lestari\*, Ragil Haryanto

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota,

Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Indonesia

**Abstrak.** Jakarta merupakan kota metropolitan yang memiliki kawasan pusat bisnis, yaitu Kawasan Segitiga Emas Jakarta. Pertumbuhan Kawasan Segitiga Emas Jakarta mempengaruhi kawasan disekitarnya, salah satunya ialah Koridor Jalan Bendungan Hilir. Pada tahun 1952, Pemerintah Jakarta membuka Jalan Bendungan Hilir untuk dijadikan kawasan permukiman. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pergeseran kegiatan pemanfaatan ruang terhadap RDTR DKI Jakarta di Koridor Jalan Bendungan Hilir Kota Jakarta Pusat. Metode penelitian yang digunakan ialah analisis deskriptif kuantitatif dan analisis *Analytic Hierarchy Process* (AHP). Hasil yang didapat dalam penelitian ialah Koridor Jalan Bendungan Hilir didominasi oleh pemanfaatan ruang usaha sebesar 83%. Pergeseran pemanfaatan ruang pada tahun 2014-2019 sebesar 3% dari pemanfaatan ruang hunian dan sosial budaya menjadi pemanfaatan ruang usaha. Berdasarkan perhitungan AHP, faktor ketidaksesuaian pemanfaatan ruang dengan RDTR disebabkan oleh kurang efektifnya pengendalian pemanfaatan ruang. Sejak diberlakukannya RDTR DKI Jakarta pada tahun 2014, kondisi pemanfaatan ruang di Koridor Jalan Bendungan Hilir sudah dipenuhi oleh pemanfaatan ruang usaha. Pergeseran pemanfaatan ruang yang terjadi di Koridor Jalan Bendungan Hilir perlu diperhatikan karena pemanfaatan ruang hunian dan pemanfaatan ruang usaha memiliki karakteristik yang berbeda. Sehingga, kedua pemanfaatan ruang tersebut membutuhkan perencanaan penataan ruang yang berbeda menyesuaikan dengan karakteristiknya.

**Kata Kunci:** Pergeseran Pemanfaatan Ruang; Koridor Jalan Bendungan Hilir; RDTR DKI Jakarta

**[Title: The Shifting Spatial Use Analyze of Bendungan Hilir Corridor to RDTR DKI Jakarta]** *Jakarta is a metropolitan city that has one central business area, namely the Jakarta Golden Triangle Area. The growth of Jakarta's Golden Triangle Area has an impact on the surrounding area, one of which is the Bendungan Hilir Road Corridor. In 1952, the Jakarta Government opened Jalan Bendungan Hilir into a residential area. This study aims to analyze the spatial shift of the Central Jakarta City Bendungan Hilir Corridor to RDTR DKI Jakarta. The research method used is descriptive analysis and AHP analysis. The results obtained in the research of the Bendungan Hilir Corridor were dominated by the utilization of commercial use by 83%. Shift in spatial use in 2014-2019 by 3% from the socio-cultural use into commercial use. Based on AHP calculations, the incompatibility is caused by ineffective control of spatial use. Since the implementation of the DKI Jakarta RDTR in 2014, the space in the Bendungan Hilir Road Corridor has been filled with commercial use. The shift in spatial use that occurs in the Bendungan Hilir Road Corridor needs to be considered because the utilization of residential space and utilization of business space has different characteristics. Thus, the two spatial uses require different spatial planning according to their characteristics.*

**Keywords:** *Spatial-Use Shifting, Corridor of Bendungan Hilir, Urban Detailed Plan of DKI Jakarta*

*Cara Mengutip:* Lestari, M. F., Haryanto, R. (2020). Pergeseran Pemanfaatan Ruang Koridor Jalan Bendungan Hilir terhadap RDTR DKI Jakarta. **Jurnal Pengembangan Kota**. Vol 8(2): 200-211. DOI: 10.14710/jpk.8.2.200-211

## 1. PENDAHULUAN

Penggunaan ruang di kota-kota besar dapat berubah seiring dengan perkembangan perekonomian masyarakat (Shi, Jiang, & Yao, 2018). Tumbuhnya pemanfaatan ruang komersial dapat

menjadi ciri adanya pertumbuhan perekonomian pada kawasan tersebut. Terdapat pendapat bahwa, tidak ada kawasan yang khusus dirancang hanya sebagai kawasan komersial, kawasan komersial berkembang sesuai dengan permintaan pasar di kawasannya (Egbenta, 2009). Pemerintah perlu

memperhatikan kondisi perekonomian masyarakat dan kebutuhan sosial masyarakat dalam perencanaan penataan ruang (Darmawan & Sari, 2005). Hal tersebut perlu diterapkan pada kota-kota besar yang berkembang lebih dinamis. Setiap jenis pemanfaatan ruang memiliki karakteristik lingkungan yang berbeda. Penertiban perlu dilakukan lebih dini untuk menghindari masalah yang lebih luas (Kustiwan & Anugrahani, 2015). Perkembangan wilayah yang terkendali dapat menghasilkan pembangunan yang berkelanjutan (Hapsari & Ritohardoyo, 2015).

Pemanfaatan ruang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari penataan ruang. Menurut Lesslie dan Mewett (2018), berdasarkan penelitian di Australia, pemanfaatan ruang memiliki pengaruh besar terhadap sistem sosial dan sistem ekologi. Apabila terjadi pergeseran pemanfaatan ruang, maka sistem sosial dan sistem ekologi akan berubah. Masyarakat dapat beradaptasi seiring dengan pertumbuhan suatu kota. Pada penelitian Yankson (2000) di Kawasan Metropolitan di Ghana, masyarakat di kawasan perkotaan memanfaatkan rumahnya sebagai tempat usaha yang kemudian disebut *House-based Enterprises* (HBEs). Hal ini juga terjadi di Indonesia, tepatnya di Mojosoongo, Surakarta, akibat dari pertumbuhan kawasan komersial pada kawasan perumahan maka timbul pemanfaatan ruang campuran (hunian dan usaha) (Saraswati, Haryanto, Pujiati, & Sophianingrum, 2019). Pergeseran pemanfaatan ruang menjadi komersial dapat disebabkan oleh lima faktor, yaitu faktor ekonomi, keberadaan wilayah pendidikan, lokasi, preferensi pasar, dan akses (Aulia, Haryanto, & Pradoto, 2020). Kondisi perkembangan kota perlu diperhatikan dan dikaji dalam perencanaan tata ruang agar fungsi kawasan menjadi optimal.

Pemanfaatan ruang diluar perencanaan dapat meniadakan pemandangan kota, estetika, dan keseimbangan lingkungan (Ayo-Odifiri, Clement, Bada, & Okosun, 2017). Perubahan penggunaan sering terjadi dalam kawasan *activity core*, khususnya di koridor jalur transportasi (Ayo-Odifiri dkk., 2017). Hal ini juga dinyatakan oleh penelitian yang dilakukan oleh Lee dan Sener (2017), perubahan pemanfaatan ruang terjadi sepanjang koridor LRT di Houston. Pembangunan infrastruktur juga dapat mengubah pemanfaatan ruang. Berdasarkan penelitian Haryanto, Soetomo, dan

Buchori (2016), pada koridor jalan di Yogyakarta, pertumbuhan bisnis retail kecil menengah didorong oleh tiga faktor, yaitu sejarah, lokasi, dan kebebasan masyarakat dalam mengembangkan bisnisnya.

Penggunaan ruang di kota-kota besar dapat berubah seiring dengan berkembangnya perekonomian masyarakat (Shi dkk., 2018). Pertumbuhan perekonomian dapat dipengaruhi oleh kondisi perekonomian di lingkungan sekitarnya. Interaksi yang kompleks antara manusia dan lingkungannya juga dapat mempengaruhi pola pemanfaatan ruang (Verburg, Ritsema van Eck, de Nijs, Dijst, & Schot, 2004). Aktivitas masyarakat pada suatu lingkungan dapat menimbulkan suatu pertumbuhan perekonomian yang pesat, khususnya pada kawasan perkotaan. Pada kawasan perkotaan, masyarakat memanfaatkan peluang dan kesempatan agar dapat bertahan hidup dan mengikuti arus perekonomian yang terjadi.

Jakarta merupakan kota metropolitan yang menjadi salah satu magnet perekonomian. Jakarta Pusat memiliki kawasan perkantoran yang dikenal dengan Kawasan Segitiga Emas Jakarta. Kawasan tersebut merupakan pusat berbisnis perusahaan-perusahaan besar di Jakarta. Hal ini dapat mempengaruhi pertumbuhan kawasan sekitarnya. Kawasan Bendungan Hilir merupakan salah satu kawasan yang bersinggungan dengan Kawasan Segitiga Emas Jakarta, khususnya pada Koridor Jalan Bendungan Hilir. Pada tahun 1952, Pemerintah Jakarta membuka lahan di Kawasan Bendungan Hilir untuk dijadikan sebagai kawasan permukiman. Perubahan pemanfaatan ruang yang terjadi di lapangan memiliki kemungkinan bertentangan dengan kebijakan yang telah ditetapkan (Ayotamuno, Gobo, & Owei, 2010). Pada kondisi di lapangan, bangunan rumah di Koridor Jalan Bendungan Hilir telah beralih fungsi menjadi pertokoan, perkantoran, dan perbankan sejak tahun 1990-an. Fenomena alih fungsi pemanfaatan ruang hunian menjadi komersial di Koridor Jalan

---

ISSN 2337-7062 © 2020

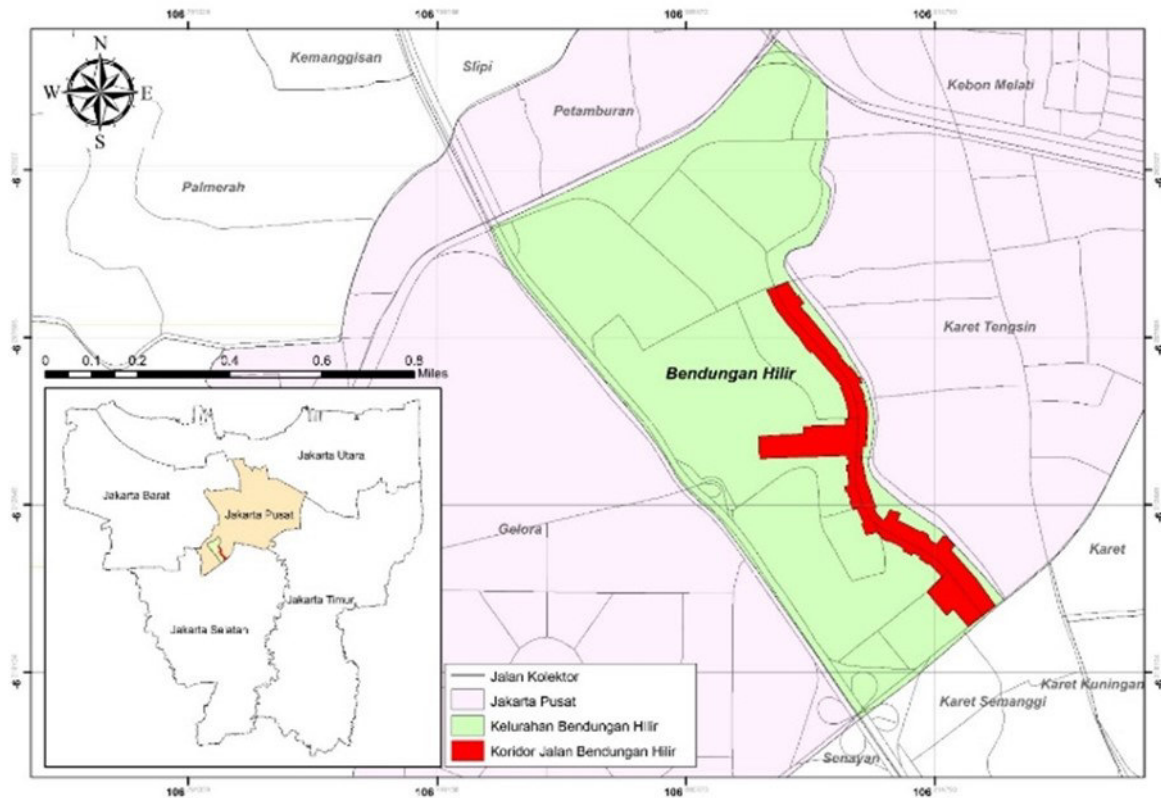
This is an open access article under the CC-BY-NC-ND license (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>). – lihat halaman depan © 2020

\*Email [martinafitrilestari@students.undip.ac.id](mailto:martinafitrilestari@students.undip.ac.id)

Diterima 2 Oktober 2020, disetujui 30 November 2020

Bendungan Hilir, menjadi suatu hal yang menarik untuk dijadikan sebuah penelitian. Penelitian yang dilakukan ialah mengenai kondisi pergeseran pemanfaatan ruang di Koridor Jalan Bendungan Hilir terhadap RDTR yang telah ditetapkan. Selain

itu juga akan melihat faktor-faktor penyebab ketidaksesuaian pemanfaatan ruang di Koridor Jalan Bendungan Hilir untuk mengetahui permasalahan yang menyebabkan ketidaksesuaian tersebut.



Sumber: BAPPEDA DKI Jakarta (2018)

**Gambar 1.** Lokasi Koridor Jalan Bendungan Hilir

Penelitian ini berkonsentrasi pada Koridor Jalan Bendungan Hilir yang berlokasi di Kelurahan Bendungan Hilir, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta. Jalan Bendungan Hilir merupakan awal mula jalan yang dibangun pada pembukaan lahan di Kelurahan Bendungan Hilir. Jalan tersebut menghubungkan kawasan pusat perkantoran Jakarta dengan kawasan dibelakangnya. Lokasinya yang strategis telah dilengkapi oleh fasilitas transportasi umum yang memadai seperti stasiun MRT dan halte Bus Transjakarta.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan pada tahun 2019 hingga tahun 2020. Metode yang digunakan ialah metode penelitian kuantitatif. Metode penelitian kuantitatif merupakan metode penelitian yang berlandaskan

pada filsafat positivisme, data penelitian berupa angka-angka yang dapat menggambarkan suatu fenomena (Sugiyono, 2007). Secara spesifik, metode kuantitatif yang digunakan ialah analisis deskriptif kuantitatif dan metode AHP.

### a) Analisis deskriptif kuantitatif

Teknik analisis ini digunakan peneliti untuk mengidentifikasi klasifikasi kegiatan pemanfaatan ruang, pergeseran pemanfaatan ruang, dan ketentuan kegiatan pemanfaatan ruang. Identifikasi klasifikasi kegiatan pemanfaatan ruang di Koridor Jalan Bendungan Hilir merupakan hasil dari pengolahan data jumlah dan jenis fungsi bangunan yang ada di lapangan. Data tersebut didapat dari hasil observasi lapangan pada tahun 2019. Data fungsi bangunan dikelompokkan berdasarkan klasifikasi pemanfaatannya berdasarkan Peraturan Daerah Jakarta Nomor 1 Tahun 2014

Tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi (PZ).

Pergeseran pemanfaatan ruang yang terjadi selama kebijakan RDTR DKI Jakarta tahun 2014 berlaku, maka diambil data pada periode lima tahun pertama yaitu tahun 2014 dan 2019. Pergeseran pemanfaatan ruang diidentifikasi bertujuan untuk melihat tren arah pertumbuhan pemanfaatan ruang seiring dengan berlakunya RDTR DKI Jakarta. Pergeseran dilihat dari perubahan klasifikasi pemanfaatan ruang yang telah diidentifikasi.

Analisis ketentuan kegiatan pemanfaatan ruang di Koridor Jalan Bendungan Hilir berdasarkan RDTR DKI Jakarta menggunakan metode deskriptif kuantitatif. Data yang digunakan ialah data hasil dari pengolahan data identifikasi pemanfaatan ruang pada tahun 2019. Kemudian data tersebut disesuaikan dengan ketentuan yang tercantum dalam RDTR DKI Jakarta, khususnya pada Peta Zonasi dan Tabel ITBX.

b) Metode *Analytic Hierarchy Process* (AHP)

Penelitian ini menggunakan Teknik analisis AHP. Teknik analisis AHP digunakan untuk melihat faktor penyebab ketidaksesuaian pemanfaatan ruang di Koridor Jalan Bendungan Hilir dengan RDTR DKI Jakarta. AHP merupakan Teknik analisis yang memudahkan dalam pengambilan keputusan yang efektif pada persoalan yang kompleks. Variabel dalam Teknik analisis AHP disusun menjadi suatu hierarki kemudian diberi nilai numerik pada pertimbangan subjektif mengenai pentingnya setiap variabel. Pertimbangan-pertimbangan tersebut kemudian digunakan sebagai penentu prioritas tertinggi dan melihat pengaruh hasil pada situasi tersebut. Adapun tahapan – tahapan metode AHP ialah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi permasalahan
2. Menyusun struktur hierarki
3. Membuat *pairwise comparative judgement matrices*
4. Sintesis prioritas dengan menghitung nilai *vector eigen* untuk setiap matriks
5. Menghitung *Consistency Ratio*

Sebagai alat untuk mempermudah digunakan matriks perbandingan seperti pada Tabel 1.

**Tabel 1.** Matriks Perbandingan

C	A <sub>1</sub>	A <sub>2</sub>	...	A <sub>n</sub>
A <sub>1</sub>	a <sub>11</sub>	a <sub>12</sub>	...	a <sub>1n</sub>
A <sub>2</sub>	a <sub>21</sub>	a <sub>22</sub>	...	a <sub>2n</sub>
.	.	.	...	.
.	.	.	...	.
A <sub>m</sub>	a <sub>m1</sub>	a <sub>m2</sub>	...	A <sub>mn</sub>

C = Kriteria, A = Alternatif

Sumber: Saaty (2012)

Skala penilaian yang digunakan dalam matriks perbandingan ialah dengan angka 1, 3, 5, 7, dan 9. Skala tersebut memiliki definisi yang dijelaskan pada Tabel 2.

**Tabel 2.** Skala Penilaian Perbandingan Berpasangan

Tingkat Kepentingan	Definisi
1	Sama pentingnya dibandingkan dengan yang lain
3	Moderat pentingnya dibandingkan dengan yang lain
5	Kuat pentingnya dibandingkan dengan yang lain
7	Sangat kuat pentingnya dibandingkan dengan yang lain
9	Ekstrim pentingnya dibandingkan dengan yang lain

Sumber: Saaty (2012)

Responden yang digunakan dalam analisis AHP ialah *expert choice*. Hal ini bertujuan untuk memperoleh informasi yang tepat dan menggali informasi lebih dalam. Pada penelitian ini terdapat 9 (Sembilan) responden dari berbagai profesi dengan justifikasi tertentu (Tabel 3).

**Tabel 3.** Responden Analisis AHP

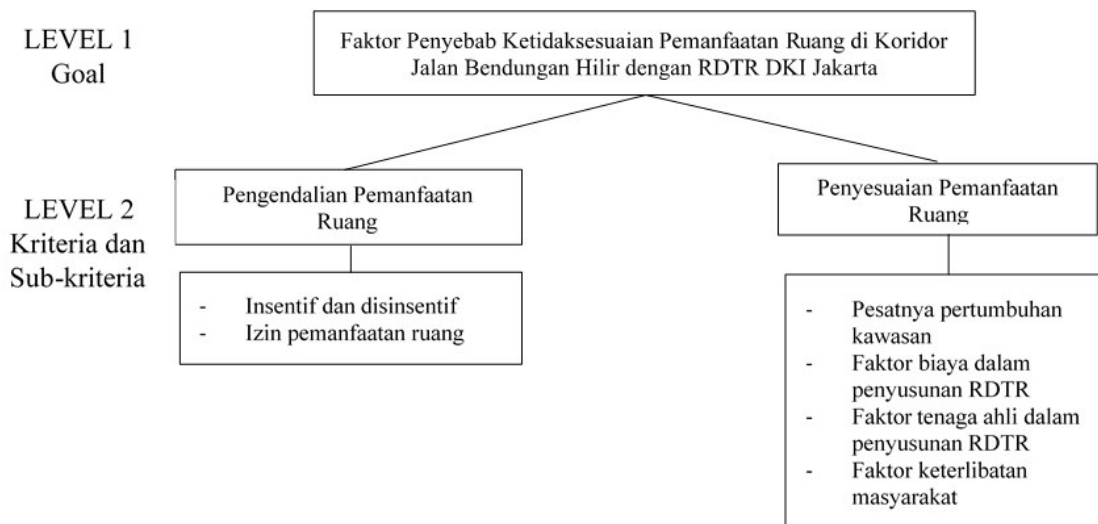
Profesi	Justifikasi Pemilihan	Jumlah
Seksi Evaluasi Pola Ruang, Dinas Cipta Kerja, Tata Ruang dan Pertanahan	- Pihak yang memiliki otoritas dan berperan dalam pembuatan kebijakan perencanaan daerah	1
Direktorat Pembinaan Perencanaan Tata Ruang dan	- Memahami perencanaan daerah di lokasi penelitian	
		2

Profesi	Justifikasi Pemilihan	Jumlah
Pemanfaatan Ruang Daerah		1
Praktisi Perencana, Kementerian Agraria dan Tata Ruang		
Lurah Bendungan Hilir		
Dosen PWK Universitas Trisakti	- Sebagai pihak yang memahami pedoman penataan ruang dari sudut pandang akademik dan memahami teori-teori dalam perencanaan tata ruang	1
Dosen Arsitek Universitas Trisakti		1

Profesi	Justifikasi Pemilihan	Jumlah
Konsultan Properti	- Sebagai pihak yang memahami pengembangan properti dan ruang	1
Konsultan Arsitektur	- Sebagai pihak yang memahami pengembangan ruang	1

Sumber: Analisis Penyusun, 2020

Struktur hierarki digambarkan dalam beberapa tingkatan, yaitu tingkat pertama merupakan tujuan dari analisis AHP. Kemudian pada tingkat kedua berisikan kriteria dan subkriteria terkait dengan substansi penelitian yang akan diuji. Struktur hierarki kemudian digambarkan seperti pada Gambar 2.



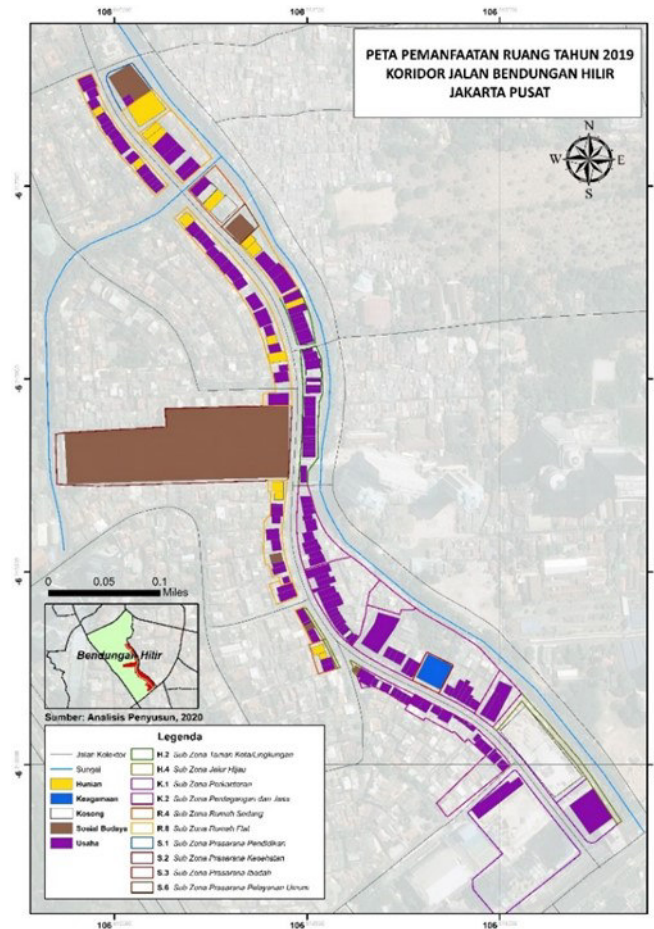
Sumber: Analisis Peneliti, 2020

Gambar 2. Struktur Hierarki AHP

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Koridor Jalan Bendungan Hilir berada di lokasi yang strategis, dari sisi selatan dapat dicapai melalui jalan arteri primer. Jalan arteri primer tersebut merupakan salah satu jalan yang membentuk Kawasan Segitiga Emas Jakarta. Lokasi Koridor Jalan Bendungan Hilir juga mudah dicapai dengan transportasi umum, diantaranya ialah *Mass Rapid Transit* (MRT) Jakarta, Transjakarta Bendungan Hilir, dan *Shelter* Semanggi Transjakarta.

Data yang digunakan dalam identifikasi klasifikasi pemanfaatan ruang diambil dari data jumlah dan fungsi bangunan hasil observasi peneliti pada tahun 2019 yang dibantu dengan data *google earth*. Kemudian data tersebut dikelompokkan berdasarkan jenis klasifikasi pemanfaatannya yang telah diatur dalam Peraturan Daerah Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 Tentang RDTR dan PZ. Hasil dari pengolahan data menyatakan bahwa Koridor Jalan Bendungan Hilir terdiri dari 4 (empat) klasifikasi pemanfaatan ruang, yaitu hunian, keagamaan, sosial budaya, dan usaha.



Sumber: Analisis Peneliti, 2020

**Gambar 3.** Pemanfaatan Ruang Koridor Jalan Bendungan Hilir

Sepanjang Koridor Jalan Bendungan Hilir, sebagian besar pemanfaatan ruang ialah kegiatan pemanfaatan ruang usaha yang mencakup 83% dengan jumlah 151 unit dari total 181 unit bangunan. Pemanfaatan ruang usaha didominasi oleh restoran, toko percetakan, dan lembaga keuangan yang merupakan usaha penunjang kegiatan perkantoran. Selebihnya ialah 9% pemanfaatan ruang hunian, 3% pemanfaatan ruang sosial budaya, dan 1% pemanfaatan ruang keagamaan, serta 4% pemanfaatan ruang kosong.

Berdasarkan peruntukkan lahan yang telah diatur peraturan zonasi, Koridor Jalan Bendungan Hilir diperuntukkan menjadi 5 (lima) zona. Zona tersebut ialah zona perkantoran, perdagangan dan jasa, zona taman kota, zona pelayanan umum dan sosial, zona perumahan KDB sedang-tinggi, dan zona jalur hijau. Dari keseluruhan unit bangunan di koridor tersebut, peruntukkan lahan terbesar ialah diperuntukkan sebagai zona perumahan KDB sedang-tinggi

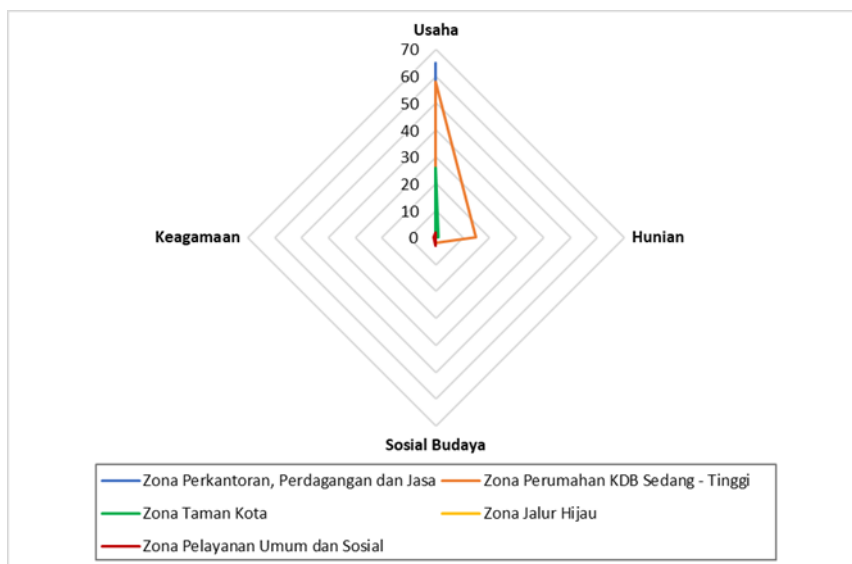
sebanyak 43% atau sebanyak 77 unit dari total 181 unit.

Secara keseluruhan, pemanfaatan ruang didominasi oleh pemanfaatan ruang usaha. Sedangkan, kebijakan peruntukkan lahan lebih didominasi oleh Zona Perumahan KDB Sedang – Tinggi. Hal ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara penggunaan ruang di lapangan dengan kebijakan peruntukkan lahan. Dapat dilihat diagram pada **Gambar 4** bahwa kecenderungan pemanfaatan ruang mengarah pada pemanfaatan ruang usaha.

Analisis pergeseran pemanfaatan ruang merupakan perubahan klasifikasi jenis kegiatan pemanfaatan ruang di Koridor Jalan Bendungan Hilir. Jenis pemanfaatan ruang terdiri dari usaha, hunian, sosial budaya, dan keagamaan. Apabila klasifikasi kegiatan pemanfaatan ruang berubah dari hunian menjadi usaha atau dari suatu jenis ke jenis yang lainnya, maka dihitung terjadi pergeseran pemanfaatan ruang. Pergeseran pemanfaatan

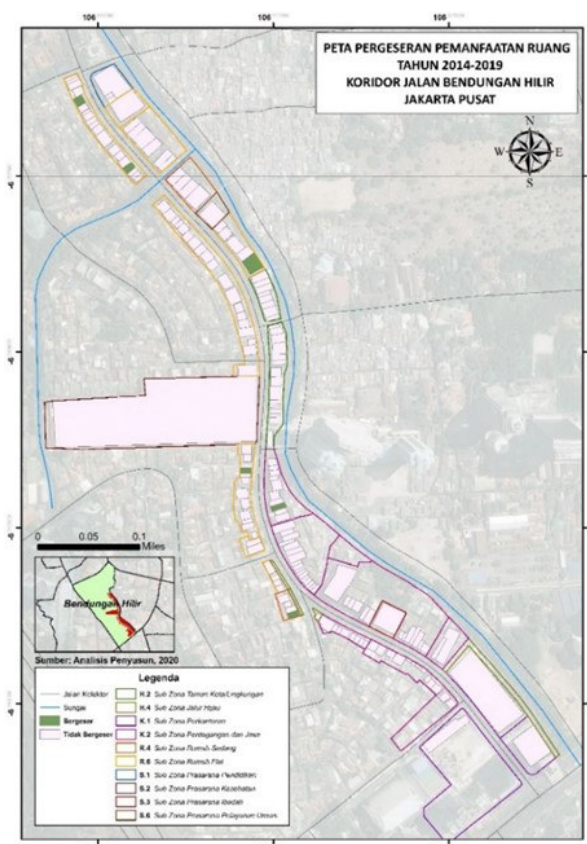
ruang di Koridor Jalan Bendungan Hilir dilihat dari tahun 2014 dan 2019. Data pemanfaatan ruang tahun 2014 diambil dari observasi lapangan dan ditambah dengan data dari *google earth*. Identifikasi pergeseran pemanfaatan ruang

bertujuan untuk melihat kondisi pemanfaatan ruang 5 (lima) tahun pertama keberlangsungan Perda Jakarta No. 1 Tahun 2014 tentang RDTR dan PZ Jakarta berlangsung.



Sumber: Analisis Peneliti, 2020

**Gambar 4.** Kecenderungan Pemanfaatan Ruang

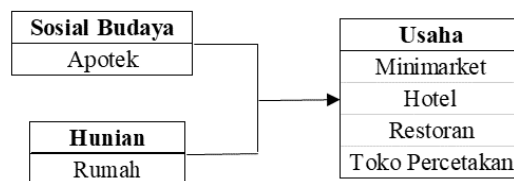


Sumber: Analisis Peneliti, 2020

**Gambar 5.** Peta Pergeseran Pemanfaatan Ruang

Dalam perhitungan persentase, maka didapat nilai pergeseran sebesar 3% pemanfaatan ruang bergeser dan 97% pemanfaatan ruang tidak bergeser. Selama 5 (lima) tahun berlangsung, pemanfaatan ruang hanya sedikit yang mengalami pergeseran pemanfaatan ruang. Perkembangan pemanfaatan ruang di Koridor tersebut telah konstan mengarah pada pemanfaatan ruang usaha sejak tahun 1990-an. Hal ini menyebabkan pergeseran pemanfaatan ruang yang terjadi di Koridor Jalan Bendungan Hilir secara kuantitatif tidak terlalu menggambarkan pergeseran yang terjadi.

Berdasarkan hasil identifikasi pergeseran pemanfaatan ruang, seluruh kegiatan pemanfaatan ruang yang terjadi bergeser ke pemanfaatan ruang usaha. Penggunaan ruang di kota-kota besar dapat berubah seiring dengan berkembangnya perekonomian masyarakat (Shiddiq, 2018). Hal ini terjadi di Koridor Jalan Bendungan Hilir, perubahan pemanfaatan ruang di Koridor Jalan Bendungan Hilir berawal dari peluang usaha yang dilihat oleh masyarakat. Lokasi yang berdekatan dengan pusat kawasan perkantoran menjadi sebuah peluang untuk mendirikan usaha, khususnya usaha percetakan. Kawasan Bendungan Hilir di Jakarta cukup dikenal dengan kawasan pusat percetakan. Masyarakat yang memilih untuk berpindah hunian dari kawasan pusat kota yang telah bergeser pemanfaatan ruang ke komersial dikarenakan tidak dapat bersaing dengan pengguna komersial (Egbenta, 2009). Sejak tumbuhnya kawasan komersial pada tahun 1990-an, Masyarakat yang awalnya bertempat tinggal tepat di Koridor Jalan Bendungan Hilir memilih untuk berpindah ke koridor lainnya yang lebih dalam karena tidak dapat bersanding dengan pertokoan. Lokasi Koridor Jalan Bendungan Hilir yang strategis di tengah kota metropolitan, mempengaruhi harga lahan yang kemudian dilihat sebagai peluang investasi oleh masyarakat. Status kepemilikan hak atas tanah pemanfaatan ruang usaha lebih banyak berstatus HGB (Hak Guna Bangunan) dengan jumlah 79 unit dari total 181 unit. Pemanfaatan ruang usaha di koridor tersebut dengan sistem sewa juga membuat perubahan-perubahan pemanfaatan ruang menjadi lebih cepat berganti dari suatu usaha menjadi usaha lainnya.



Sumber: Analisis Peneliti, 2020

**Gambar 6.** Skema Pergeseran Pemanfaatan Ruang

Pergeseran pemanfaatan ruang yang terjadi di Koridor Jalan Bendungan Hilir secara kuantitatif tidak terlalu menggambarkan pergeseran yang terjadi. Hal tersebut lebih terlihat jelas secara fisik dan kondisi perkembangan di lapangan. Angka yang kurang menggambarkan juga dikarenakan perkembangan telah terjadi sejak tahun 1990-an. Namun, sampai saat ini, masih terdapat bangunan rumah yang dimanfaatkan sebagai usaha. Hal ini menunjukkan terjadinya perkembangan pemanfaatan ruang hunian menjadi pemanfaatan ruang usaha.



Sumber: Dokumentasi Peneliti, 2019

**Gambar 7.** Pemanfaatan Ruang Usaha dengan Jenis Bangunan Rumah

Selain itu, berdasarkan pengamatan lapangan peneliti, keberadaan transportasi umum, seperti Stasiun MRT dan Halte Bus Transjakarta, menandakan tumbuhnya kawasan komersial di Koridor Jalan Bendungan Hilir. Beragamnya pemanfaatan ruang juga menimbulkan padatnya pergerakan lalu lintas di Koridor Jalan Bendungan Hilir.

Peraturan zonasi merupakan instrumen peruntukan ruang yang paling kuat (Dinić & Mitković, 2011). Peraturan zonasi di USA telah ada sejak awal abad ke -20, dengan tujuan untuk mempromosikan dan melindungi kesehatan manusia, keselamatan dan kesejahteraan umum. Pada penelitian yang



dilakukan oleh Jepson Jr dan Haines (2014) menyatakan bahwa peraturan zonasi adalah alat penting dari pembangunan berkelanjutan. Pertumbuhan suatu kota tidak sepenuhnya berkembang sesuai dengan pola ruang yang telah direncanakan dalam kebijakan (Deng, Fu, & Sun, 2018).

Peraturan Zonasi (PZ) Jakarta diatur dalam Perda Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi (PZ). Peraturan Zonasi ditampilkan dalam bentuk peta perencanaan peruntukkan lahan yang dibagi menjadi berbagai zonasi. Peta tersebut menjadi acuan dalam perizinan penggunaan kegiatan ruang di Jakarta. Pada setiap zonasi yang digambarkan dalam peta dibagi menjadi berbagai sub zonasi yang dituliskan berupa kode sub zonasi. Kode tersebut

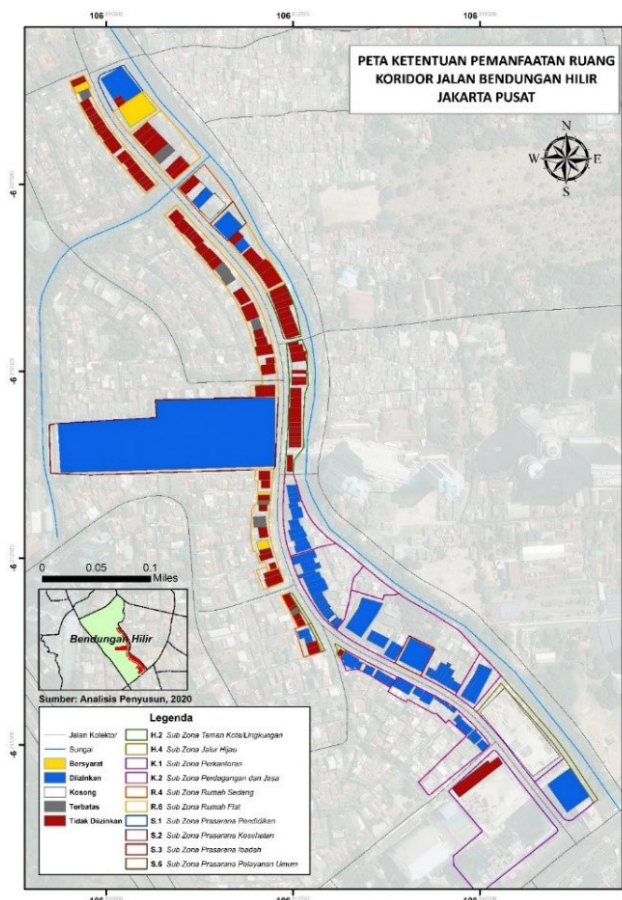
selanjutnya dirincikan dalam kegiatan penataan ruang digunakan dalam izin pembangunan yang diatur dalam Lampiran VI Perda Jakarta Nomor 1 Tahun 2014, Peraturan Tabel 4 mengenai Pelaksanaan Kegiatan dalam Sub Zona. Tabel tersebut dikenal sebagai Matriks ITBX. Dalam Matriks ITBX dapat dilihat bagaimana ketentuan pembangunan suatu kegiatan zona, apakah dapat diizinkan untuk dibangun, tidak diizinkan untuk dibangun, diizinkan terbatas, dan diizinkan bersyarat. Berdasarkan ketentuan matriks ITBX, pemanfaatan ruang di Koridor Jalan Bendungan Hilir 52% tidak diizinkan, 41% diizinkan, 5% terbatas, dan 2% bersyarat. Pemanfaatan ruang yang tidak diizinkan sebagian besar berada di zona perumahan KDB sedang – tinggi dan zona taman kota.

**Tabel 4.** Ketentuan Kegiatan Pemanfaatan Ruang Tahun 2019

Zona	Sub Zona	Kegiatan	Ketentuan			
			Izin	Terbatas	Bersyarat	Tidak Diizinkan
Perkantoran, Perdagangan dan Jasa	Perkantoran	Pasar				1
		Kantor	1			
	Perdagangan dan Jasa	Lembaga Keuangan	6			
		Toko Percetakan	20			
		Restoran	8			
		Bakery	1			
		Minimarket	3			
		Tailor	1			
		Pusat Jajan	1			
		Salon	1			
		Toko Material	6			
		Café	3			
		Toko Parfum	1			
		Bengkel	4			
Kantor	8					
Perumahan KDB Sedang - Tinggi	Rumah Sedang	Restoran				1
		Rumah Toko				1
		Rumah	3			
		Toko Percetakan				1
	Rumah Flat	Restoran				12
		Apotek		1		
		Kantor				18
		Lembaga Keuangan				6
		Toko Percetakan				4
		Klinik			1	
		Minimarket		6		
		ekspedisi				1
		Salon		1		
		Hotel				1
Toko Pulsa				1		
Toko Kaca				1		
Pusat Jajan				1		

Zona	Sub Zona	Kegiatan	Ketentuan			
			Izin	Terbatas	Bersyarat	Tidak Diizinkan
		Laundry			2	
		Asrama			1	
		Rumah Sedang				11
		Rumah Dinas	1			
		Rumah Toko				1
		Café				2
Taman Kota	Taman Kota/Lingkungan	Kantor				4
		Restoran				12
		Minimarket				2
		Bakery				1
		Lembaga Keuangan				1
		Toko Parfum				1
		Café				1
Jalur Hijau	Jalur Hijau	Polsek				1
Pelayanan Umum dan Sosial	Prasarana Pendidikan	Sekolah	1			
		Lembaga Keuangan				1
		Biro Perjalanan				1
	Prasarana Kesehatan	Rumah Sakit	1			
	Prasarana Ibadah	Masjid	1			
Prasarana Pelayanan Umum	Koramil	1				
<b>Jumlah</b>			<b>72</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>90</b>

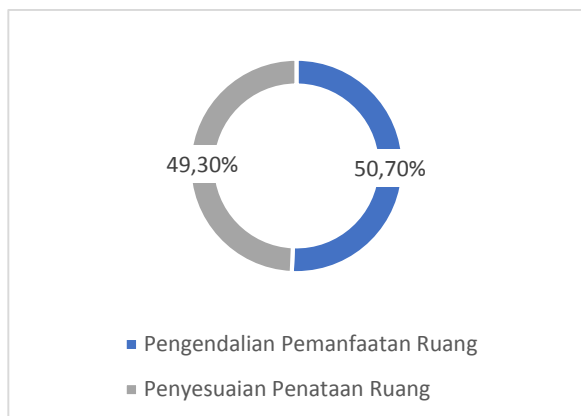
Sumber: Tabel ITBX dalam Lampiran VI Perda DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014, (2014)



Sumber: Analisis Peneliti, 2020

**Gambar 8.** Peta Ketentuan Pemanfaatan Ruang

Berdasarkan perhitungan AHP, faktor penyebab ketidaksesuaian pemanfaatan ruang dengan RDTR disebabkan oleh kurang efektifnya pengendalian pemanfaatan ruang. Khususnya pada sistem perizinan pemanfaatan ruang. Selain itu faktor yang mendukung juga ialah faktor pesatnya pertumbuhan kawasan di Koridor Jalan Bendungan Hilir dan kawasan sekitarnya yang mempengaruhi. Menurut pihak Pembinaan Perencanaan Tata Ruang dan Pemanfaatan Ruang, terdapat kemungkinan miskomunikasi antara Pemda DKI Jakarta dengan pihak yang mengurus perizinan bangunan. Perizinan bangunan telah diterbitkan sebelum RDTR DKI Jakarta ditetapkan. Hal ini menunjukkan kekeliruan antara penetapan kebijakan peruntukkan ruang dengan kondisi yang berkembang di lapangan. Tren pertumbuhan Koridor Jalan Bendungan Hilir yang berkembang menjadi kawasan komersial, sedangkan rencana peruntukkan ruang di Koridor Jalan Bendungan Hilir didominasi oleh Zona Perumahan KDB Sedang – Tinggi.



Sumber: Analisis Peneliti, 2020

**Gambar 9.** Persentase Faktor Penyebab Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang Dengan RDTR

#### 4. KESIMPULAN

Pemanfaatan ruang di Koridor Jalan Bendungan Hilir didominasi oleh pemanfaatan ruang usaha. Jenis usaha yang mendominasi ialah usaha yang menunjang kawasan perkantoran. Jenis usaha yang mendominasi ialah usaha yang menunjang kawasan perkantoran, seperti restoran, toko percetakan, dan lembaga keuangan. Hal ini menunjukkan bahwa kawasan koridor tersebut tepat diperuntukkan sebagai kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa. Sepanjang Koridor Jalan Bendungan Hilir, terjadi pergeseran pemanfaatan ruang sebesar 3% dalam 5 (lima) tahun pertama keberlangsungan RDTR DKI Jakarta pada tahun 2014-2019. Pemanfaatan ruang bergeser dari pemanfaatan ruang hunian dan sosial budaya ke pemanfaatan ruang usaha. Sebelum diberlakukannya RDTR DKI Jakarta pada tahun 2014, kondisi pemanfaatan ruang di Koridor Jalan Bendungan Hilir sudah dipenuhi oleh pemanfaatan ruang usaha. Pergeseran tersebut telah berlangsung sejak tahun 1990-an. Pergeseran yang terjadi di Koridor Jalan Bendungan Hilir ialah hunian dan sosial budaya menjadi usaha. Kondisi penggunaan ruang di Koridor Jalan Bendungan Hilir sesuai dengan pendapat Ayotamuno dkk. (2010), perubahan pemanfaatan ruang yang terjadi di lapangan memiliki kemungkinan bertentangan dengan kebijakan yang telah ditetapkan. Hal ini membutuhkan perhatian khusus karena ketidaksesuaian pemanfaatan ruang dengan perencanaan penataan ruang dapat menimbulkan berbagai dampak negatif. Hal ini dikarenakan pemanfaatan ruang hunian dan pemanfaatan ruang

usaha memiliki karakteristik yang berbeda. Pemanfaatan ruang hunian memiliki sifat kawasan privasi yang tinggi dan berbanding terbalik dengan pemanfaatan ruang usaha yang bersifat umum.

#### 5. DAFTAR PUSTAKA

- Aulia, F. G., Haryanto, R., & Pradoto, W. (2020). Land-Use Shifting from Settlement into Commercial in Caturtunggal, Sleman. *JEJAK: Jurnal Ekonomi dan Kebijakan*, 13(1), 1-16. Doi: [10.15294/jejak.v13i1.19598](https://doi.org/10.15294/jejak.v13i1.19598)
- Ayo-Odifiri, O., Clement, E., Bada, A., & Okosun, S. (2017). The Planning Implications for Changing the Use of Residential Buildings in Auchi, Nigeria. *Applied Science Reports*, 19(2), 306-316.
- Ayotamuno, A., Gobo, A., & Owei, O. (2010). The Impact of Land Use Conversion on A Residential District in Port Harcourt, Nigeria. *Environment and Urbanization*, 22(1), 259-265. Doi: <https://doi.org/10.1177%2F0956247810363529>
- BAPPEDA DKI Jakarta. (2018). Data SHP Peta Lokasi Koridor Jalan Bendungan Hilir. from Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) DKI Jakarta
- Darmawan, E., & Sari, S. R. (2005). Space Pattern of The Corridor (Case Study : S. Parman Street, Semarang, Central Java, Indonesia). *International Journal on Architectural Science*, 6(2), 70-81.
- Deng, Y., Fu, B., & Sun, C. (2018). Effects of Urban Planning in Guiding Urban Growth: Evidence from Shenzhen, China. *Cities*, 83, 118-128. Doi: [10.1016/j.cities.2018.06.014](https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.06.014)
- Dinić, M., & Mitković, P. (2011). Planning Regulations in The USA and Their Implications on Urban Design in The Central City Zone. *Facta universitatis-series: Architecture and Civil Engineering*, 9(2), 289-299. Doi: [10.2298/FUACE1102289D](https://doi.org/10.2298/FUACE1102289D)
- Egbenta, R. (2009). Analysis of Residential Land use change in Enugu Urban. *Journal of Environmental Management and Safety (IEMS)*, 1 (Desember 2009), 110-123.
- Hapsari, A., & Ritohardoyo, S. (2015). Kesesuaian Perubahan Penggunaan Lahan dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) di

- Wilayah Peri-urban Kasus: Kecamatan Godean Tahun 2009-2014. *Jurnal Bumi Indonesia*, 4(4), 1-10.
- Haryanto, R., Soetomo, S., & Buchori, I. (2016). A Phenomenon of Spatial Economic Democracy: Emerging Small-Medium Enterprises Along The Street Corridors of Yogyakarta, Indonesia. *Journal of Settlements and Spatial Planning*, 7(2), 137-146. Doi: [10.19188/04JSSP022016](https://doi.org/10.19188/04JSSP022016)
- Jepson Jr, E. J., & Haines, A. L. (2014). Zoning for Sustainability: A Review and Analysis of The Zoning Ordinances of 32 Cities in The United States. *Journal of the American planning association*, 80(3), 239-252. Doi: <https://doi.org/10.1080/01944363.2014.981200>
- Kustiwan, I., & Anugrahani, M. (2015). Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan ke Perkantoran: Implikasinya Terhadap Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kota (Studi Kasus: Wlayah Pengembangan Cibeunying, Kota Bandung). *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 11(2).
- Lee, R. J., & Sener, I. N. (2017). The Effect of Light Rail Transit on Land Use in A City Without Zoning. *Journal of Transport and Land Use*, 10(1), 541-556. Doi: <https://doi.org/10.5198/jtlu.2017.926>
- Lesslie, R., & Mewett, J. (2018). Reprint: Land Use and Management—The Australian Context. *Land Use in Australia: Past, Present and Future*, 31-57. Doi: <https://doi.org/10.22459/lu.02.2018.03>
- Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta. (2014). *Peraturan Daerah Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi (PZ)*. Jakarta: Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta.
- Saaty, T. L. (2012). How to Make A Decision. *International Series in Operations Research and Management Science*, 175, 1-21. Doi: [https://doi.org/10.1007/978-1-4614-3597-6\\_1](https://doi.org/10.1007/978-1-4614-3597-6_1)
- Saraswati, N. A., Haryanto, R., Pujiati, A., & Sophianingrum, M. (2019). Space Utilization Change from Residential Into Commercial in Mojosongo, Surakarta. *Economics Development Analysis Journal*, 8(3), 279-289. Doi: <https://doi.org/10.15294/edaj.v8i3.34616>
- Shi, G., Jiang, N., & Yao, L. (2018). Land Use and Cover Change During The Rapid Economic Growth Period from 1990 to 2010: A Case Study of Shanghai. *Sustainability*, 10(2), 426. Doi: [10.3390/su10020426](https://doi.org/10.3390/su10020426)
- Sugiyono, S. (2007). *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta.
- Verburg, P. H., Ritsema van Eck, J. R., de Nijs, T. C. M., Dijst, M. J., & Schot, P. (2004). Determinants of Land-Use Change Patterns in The Netherlands. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 31(1), 125-150. Doi: [10.1068/b307](https://doi.org/10.1068/b307)
- Yankson, P. W. (2000). Houses and Residential Neighbourhoods As Work Places in Urban Areas: The Case of Selected Low Income Residential Areas in Greater Accra Metropolitan Area (GAMA), Ghana. *Singapore Journal of Tropical Geography*, 21(2), 200-214. Doi: [10.1111/1467-9493.00075](https://doi.org/10.1111/1467-9493.00075)