

## **PERKEMBANGAN KOTA MENURUT PARAMETER KOTA STUDI KASUS : WILAYAH JAKARTA PUSAT**

Elsa Martini<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Jurusan Teknik Planologi, Universitas Esa Unggul  
Jln. Arjuna Utara Tol Tomang Kebun Jeruk, Jakarta 11510  
elsa.riza@esaunggul.ac.id

### **Abstrak**

Pertumbuhan penduduk yang sangat pesat dan urbanisasi menyebabkan terjadinya kepadatan penduduk di seluruh wilayah DKI Jakarta. Penduduk selain memerlukan sandang dan pangan yang terpenting adalah papan yaitu tempat tinggal. Sedangkan lahan di DKI Jakarta khususnya Jakarta Pusat sudah semakin langka dan harganya semakin tinggi. Hal ini harus ditangani secara tepat agar wilayah Jakarta Pusat ini penataan kotanya lebih teratur sehingga terhindar dari penumpukan kependudukan disebagian daerah. Hal tersebut dapat dilihat melalui perkembangan kota yaitu dengan parameter kota. Diharapkan dengan pendekatan perkembangan kota (parameter kota) dapat dihasilkan perencanaan tata kota yang lebih baik.

**Kata kunci:** perkembangan kota, parameter kota, tata kota

### **Pendahuluan**

Secara substantif Jakarta sebagai ibukota Negara Indonesia memiliki daya tarik tersendiri bagi setiap orang terutama dalam bidang pekerjaan yang mengakibatkan arus urbanisasi masuk ke Jakarta dan berdampak pada kepadatan yang bertambah tinggi sehingga berpengaruh juga terhadap perkembangan kota yang terjadi di Jakarta. Pada saat ini, Wilayah Jakarta Pusat merupakan zoning administrasi pemerintahan, pusat perbelanjaan dan lain-lain. Selain terdapat kantor-kantor pemerintahan sepanjang jalan MH. Thamrin, Istana Negara, juga terdapat pusat-pusat perbelanjaan. Daerah permukiman yang terkenal mewah yaitu daerah Menteng. Namun disamping itu terdapat pula daerah permukiman yang padat penduduk. Bentuk dari perkembangan kota yang terjadi masih terkesan agak menyimpang dari RTRW sehingga banyak bermunculan bangunan-bangunan yang tidak sesuai dengan RTRW tersebut.

Memahami keadaan kota Jakarta khususnya Kotamadya Jakarta Pusat serta memahami parameter dan cara perkembangan kota Jakarta khususnya Jakarta Pusat dilihat dari kondisi bangunannya untuk menjadi analisis perencanaan kota kedepan.

Ruang lingkup dalam kajian pembahasan materi ini akan difokuskan pada penerapan konsep perkembangan kota yang dilihat dari pembangunannya, sementara lokasi yang diambil

dalam kajian ini adalah wilayah administrasi Kotamadya Jakarta Pusat. Jakarta Pusat dengan luas 48,17 km<sup>2</sup> dengan kondisi topografi relatif datar dan secara administratif dibagi menjadi 8 kecamatan, 44 kelurahan, 394 RW dan 4662 RT (bulan Januari 2008). Berikut batas wilayah Kotamadya Jakarta Pusat:

Batas Utara:

- Jl. Duri Raya
- Jl. KH. Zainal Arifin
- Jl. Sukardjo Wiryopranoto
- Rel kereta api
- Jl. Mangga Dua
- Jl. Sunter Kemayoran

Batas Timur:

- Jl. Jend. Achmad Yani (by Pass)

Batas Selatan:

- Jl. Pramuka
- Jl. Matraman
- Klai Ciliwung (Banjir Kanal)
- Jl. Jend. Sudirman
- Jl. Hang Lekir

Batas Barat:

- Kali Grogol
- Jl. Palmerah
- Jl. Palmerah Utara
- Jl. Aipda KS.Tubun
- Jl. Jembatan Tinggi
- Banjir Kanal

## **Metode Penelitian**

Pengorganisasian sebuah daerah sebagai kota tidak dilakukan dalam konteks yang netral atau kosong. Penyusunan perkotaan serta pemakaian hirarki-hirarki di dalamnya selalu dilakukan dalam konteks yang nyata berdasarkan parameter-parameter tertentu. Parameter-parameter kota tersebut sangat bervariasi, tetapi secara dasar dapat diamati ada perbedaan pokok antara kota dalam konteks urban modern dan dalam konteks rural tradisional.

Perbedaan pokok tersebut serta lingkupnya perlu dipahami dengan jelas karena sangat menentukan bentuk permukiman kota secara arsitektural. Dalam realitas perkotaan, pembatasan antara pembagian parameter tersebut secara tipologis lebih rumit karena pembatasan antara kehidupan urban modern dan rural tradisional sering tercampur.

Kerumitan perhatian parameter-parameter di dalam kota saat ini bahkan lebih kompleks karena jaman kota modern saat ini sudah dilampaui oleh jaman kota global. Artinya, kota industry dari jaman modern sudah dilalui oleh kota pascamodern atau kota pascaindustri. Dalam kenyataan tersebut banyak parameter baru muncul, karena di samping pengetahuan dari bidang sejarah kota maka pengetahuan dari bidang ekologi kota menjadi kriteria yang utama untuk memperhatikan kehidupan perkotaan di masa depan, baik bagi kota sendiri maupun lingkungannya.

Kota diteliti dan diilustrasikan dengan baik bahwa sejak ada kota, maka juga ada perkembangannya, baik secara keseluruhan maupun dalam bagiannya, baik kearah positif maupun negative. Kota bukan sesuatu yang bersifat statis karena memiliki hubungan erat dengan kehidupan pelakunya yang dilaksanakan dalam dimensi keempat yaitu waktu.

Dinamika perkembangan kota pada prinsipnya baik dan alamiah karena perkembangan itu merupakan ekspresi dari perkembangan masyarakat di dalam kota tersebut.

Perkembangan perkotaan perlu diperhatikan dari dua aspek yaitu dari perkembangan secara kuantitas dan secara kualitas. Hubungan antara kedua aspek ini sebetulnya erat dan di dalam skala makro agak kompleks karena masing-masing saling berpengaruh sehingga perkembangan suatu daerah tidak boleh dilihat secara terpisah dari lingkungannya.

Ada 3 cara perkembangan dasar di dalam kota, dengan tiga istilah teknis yaitu

perkembangan horizontal, perkembangan vertikal serta perkembangan interstisial.

## **Perkembangan horizontal**

Cara perkembangannya mengarah ke luar. Artinya, daerah bertambah, sedangkan ketinggian dan kuantitas lahan terbangun (*coverage*) tetap sama. Perkembangan dengan cara ini sering terjadi di pinggir kota, dimana lahan masih lebih murah dan dekat dengan jalan raya yang mengarah ke kota (dimana banyak keramaian).

## **Perkembangan vertikal**

Cara perkembangannya mengarah ke atas. Artinya, daerah pembangunan dan kuantitas lahan terbangun tetap sama, sedangkan ketinggian bangunan – bangunan bertambah. Perkembangan dengan cara ini sering terjadi di pusat kota (dimana harga lahan mahal) dan di pusat – pusat perdagangan yang memiliki potensi ekonomi.

## **Perkembangan interstisial**

Cara perkembangannya dilangsungkan ke dalam. Artinya, daerah dan ketinggian bangunan – bangunan rata-rata tetap sama, sedangkan ketinggian bangunan-bangunan rata-rata tetap sama, sedangkan kuantitas lahan terbangun (*coverage*) bertambah. Perkembangan dengan cara ini sering terjadi di pusat kota dan antara pusat dan pinggir kota yang kawasannya sudah dibatasi dan hanya dipadatkan.

## **Gambaran Umum Kotamadya Jakarta Pusat**

Jakarta Pusat adalah sebuah kota administrasi di pusat Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Di sebelah utara Jakarta Pusat berbatasan dengan Jakarta Utara, di sebelah timur dengan Jakarta Timur, di sebelah selatan dengan Jakarta Selatan dan di sebelah barat dengan Jakarta Barat. Jakarta Pusat adalah administrasi terkecil Propinsi DKI Jakarta, dengan luas 48,17 km<sup>2</sup> dengan kondisi topografi relative datar dan secara administratif dibagi menjadi 8 kecamatan.

Wilayah yang kini menjadi Jakarta Pusat sekarang ini merupakan bagian utama dari pengembangan Batavia abad 19, ketika mulai pindah ke wilayah Weltevreden (kawasan Gambir saat ini). Beberapa bangunan masa lalu yang masih tersisa dan cukup terurus dengan baik hingga saat ini antara lain Istana Daendels (Kantor Departemen Keuangan sekarang), Gedung Kesenian Jakarta, Istana Negara, Museum Nasional dan yang tidak kalah penting adalah kawasan Menteng yang merupakan kota taman dan mulai sepenuhnya megadopsi mobil dalam

tata kota modern, suatu *real estate* komersial yang pertama menandai liberalisasi ekonomi dan otonomi pemerintahan kota.



selain itu juga terdapat jalur Thamrin-Sudirman yang dikembangkan pada era Sukarno dengan ciri Hotel Indonesia, bundarannya patung-patung, Senayan dan Ganefo serta lapangan Monas. Kini kawasan ini menjadi pusat utama kegiatan pemerintahan nasional serta menjadi pusat kediaman perwakilan Negara-Negara sahabat.

### Kondisi Perekonomian Kotamadya Jakarta Pusat

Dari sisi pertumbuhan selama 5 tahun terakhir, perekonomian Jakarta tumbuh rata-rata 6 persen. Namun meskipun angka ini dibawah

angka pertumbuhan sebelum krisis, paling tidak memberikan sinyal untuk menuju kondisi lebih baik di masa mendatang. Bila di masa krisis pertumbuhan ekonomi Jakarta mengalami kontraksi minus 17,49 persen dan jauh lebih rendah dari pertumbuhan nasional saat itu sebesar minus 13,13 persen, pada tahun 2002 pertumbuhan PDRB sudah mencapai 4,89 persen. Pertumbuhan ini meningkat pesat menjadi 6,01 persen tahun 2005 dan 6,09 persen di tahun 2006. Pertumbuhan tahun 2006 lebih lambat dibanding tahun 2005, karena dampak BBM pada triwulan terakhir tahun 2005.

Ekspor impor merupakan bagian dari kegiatan perdagangan yang menjadi motor penggerak pembangunan ekonomi di DKI Jakarta. Pada pembentukan PDRB tahun 2005, sub sector perdagangan memberikan kontribusi sebesar 20 persen.

### Kondisi Sosial Budaya Kotamadya Jakarta Pusat

Jakarta sebagai kota budaya dihuni oleh berbagai bangsa dan suku dari seluruh Indonesia. Keanekaragaman budaya local ditambah dengan pengaruh budaya asing melahirkan keanekaragaman corak seni dan budaya yang ada di Jakarta. Berbaurnya suku – suku dari seluruh tanah air dengan bangsa lain menciotakan perpaduan adat istiadat, budaya dan falsafah hidup hingga melahirkan corak budaya baru (multi etnis dan multi budaya).

Kemajuan teknologi dan informasi membawa dampak kemajuan bagi pengembangan seni dan budaya. Namun bersamaan dengan itu juga terjadi pengaruh negative yang menyebabkan bergesernya nilai – nilai budaya nasional.

### Kondisi Fisik dan Lingkungan Kotamadya Jakarta Pusat

Pertumbuhan ekonomi yang relatif tinggi dan terbukanya lapangan usaha menyebabkan pertumbuhan kegiatan sosial ekonomi yang meningkat, untuk itu perlu diikuti dengan peningkatan sarana dan prasarana sosial ekonomi baik kualitas maupun kuantitas. Untuk mewujudkan kota Jakarta yang indah, sehat dan nyaman baik sebagai pusat kegiatan ekonomi maupun pemukiman, pemerintah Kotamadya Jakarta Pusat dihadapkan pada kendala kemampuan manajrial serta terbatasnya lahan dan pembiayaan untuk dapat memberikan pelayanan sarana dan prasarana publik yang memadai dan merata bagi seluruh lapisan masyarakat. Selain itu, jumlah penduduk yang besar dan angka komuter yang tinggi menyebabkan tuntutan

terhadap ketersediaan sarana dan prasarana perhubungan semakin meningkat.

Kondisi geografis Jakarta yang terletak di dataran rendah dan menjadi muara dari 13 sungai juga menuntut upaya pengembangan sarana pengendalian banjir yang memadai. Penyediaan hunian dan fasilitas pendukungnya harus diprioritaskan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan miskin melalui perbaikan lingkungan pemukiman dan kawasan kumuh serta pembangunan rumah susun sederhana.

Penduduk Jakarta yang heterogen baik latar belakang sosial budaya, etnis dan agama memerlukan sarana dan prasarana yang memadai guna memenuhi tuntutan kebutuhan dan dinamika masyarakat. Kebutuhan itu menyangkut sarana keagamaan, pendidikan, kesehatan, olahraga dan seni budaya. Setiap tahun Pemprov DKI Jakarta telah berupaya untuk memenuhi kebutuhan tersebut melalui APBD. Mengingat terbatasnya APBD, maka masyarakat secara swadaya atas kesadaran sendiri telah memberikan kontribusi yang cukup berarti dalam pembangunan prasarana dan sarana sosial budaya.

Gambaran mengenai pembangunan prasarana dan sarana sosial budaya 5 tahun terakhir adalah sebagai berikut : sarana ibadah < sarana Pendidikan, sarana Kesehatan, sarana Pagelaran Kesenian dan sarana Olahraga.

Aspek kesejahteraan masyarakat lainnya yang dapat menggambarkan keberhasilan pembangunan adalah kondisi perumahan dan pemukiman. Untuk mendukung tercapainya komitmen pemerintah mewujudkan “*city without slums*”, pemerintah provinsi melakukan peremajaan terhadap pemukiman kumuh yang ada di sekitar bantaran kali, bantaran rel kereta api, ruang hijau terbuka dan areal lainnya yang bukan peruntukan perumahan. Disamping itu pemerintah telah melakukan berbagai upaya antara lain dengan merelokasi pemukiman kumuh menjadi pemukiman yang layak huni dengan membangun rumah susun (Rusun), khususnya rumah susun sederhana yang diperuntukan bagi masyarakat yang tidak mampu. Pembangunan rusun Bumi Citra Idaman di Cengkareng dan Muara Angke dalam rangka normalisasi kali, menjadi model pembangunan rusun perkotaan di Indonesia. Untuk itu Jakarta mendapat kehormatan sebagai percontohan.

### **Analisis Parameter Kota**

Pengorganisasian sebuah daerah sebagai kota tidak dilakukan dalam konteks yang netral atau kosong. Penyusunan perkotaan serta pemakaian hirarki – hirarki di dalamnya selalu

dilakukan dalam konteks yang nyata berdasarkan parameter – parameter tertentu. Secara dasar diamati ada perbedaan pokok antara kota dalam konteks urban modern dan dalam konteks rural tradisional.

Kotamadya Jakarta Pusat tersusun dilihat dari parameter kota sebagai berikut:

- a. Kota Tradisional secara ruang/morfologi: kota disusun dengan memusatkan bangunan – bangunan simbolis dan publik, serta tempat tertentu. Hubungan dengan lingkungan yang dekat. Wilayah – wilayah dibatasi secara jelas berdasarkan kelompok etnis.
- b. Kota modern secara ruang/morfologi: kota disusun dengan memusatkan institusi. Hubungan dengan lingkungan yang jauh lewat teknologi komunikasi dan lalu lintas.
- c. Kota tradisional secara ekonomi: sistem tukar menukar atau sistem keuangan yang sederhana. Kekayaan berdasarkan kepemilikan tanah atau barang. Landasan pada teknologi pertanian lokal. Masyarakat cenderung berfokus pada penyediaan kebutuhan sendiri. Sistem pertukaran.
- d. Kota modern secara ekonomi: sistem perdagangan luas dan kompleks. Kekayaan dihitung dengan *capital*. Landasan pada teknik industri. Keterkaitan secara regional, nasional dan internasional. Pembagian kerja berlangsung secara rumit dan spesifik.
- e. Kota tradisional secara politik : orientasi tradisional. Tradisi – tradisi rohaniah. Ahli – ahli tertentu memiliki monopoli pengetahuan yang disebarkan secara luas. Ancaman hukum secara informal. Hukum bersifat represif. Kontrak secara fortal. Penting hubungannya dengan yang berkuasa. Latar belakang keluarga penting.
- f. Kota modern secara politik; orientasi irasional . tradisi sekuler. Jarak pengetahuan jauh antara para ahli dan orang biasa. Kekuasaan dikelola oleh para kapitalis, teknokrat dan birokrat. Ancaman hukuman secara institusional. Kontrak secara formal. Latar belakang keluarga dianggap sekunder.
- g. Kota tradisional secara sosial budaya: penekanan pada hubungan dalam keluarga besar. Rasa kebersamaan. Komunikasi secara berhadapan muka. Budaya

- homogeni. Kepercayaan ritual. Status diberikan.
- h. Kota modern secara sosial budaya: penekanan pada individu sebagai unit. Peran terpisah – pisah. Mobilitas sosial. Komunikasi missal. Budaya heterogen. Keterasingan. Status dicapai oleh diri sendiri.
  - i. Parameter kota dilihat dari variasi parameter kota diatas kotamadya Jakarta Pusat tergolong kota yang saat ini berkembang secara modern. Walaupun tidak bias dipungkiri bahwa kota Jakarta berkembang dimulai dari perilaku tradisional.

### **Analisis Perkembangan Kota**

Secara teoritis dikenal 3 cara perkembangan dasar didalam kota, yakni perkembangan secara horizontal, vertikal juga interstisial.

Perkembangan horizontal: cara perkembangan mengarah keluar. Daerah bertambah sedangkan ketinggian tetap. Perkembangan vertikal: cara perkembangannya mengarah ke atas. Daerah tetap sedangkan ketinggian bertambah. Perkembangan interstisial: cara perkembangannya mengarah ke dalam. Daerah dan ketinggian tetap sedang.

Kotamadya Jakarta Pusat berkembang dinamis baik secara vertikal dan interstisial. Hal ini dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi dan sosial masyarakat yang terus menunjukkan angka peningkatan.

Pada pusat kota seperti daerah Menteng sudah tidak dapat ditambah bangunan baru, walaupun ada bangunan baru sudah pasti mengarah vertikal seperti didirikan apartemen, perkantoran. Begitu pula daerah sekitar Menteng , perkembangannya mengarah vertikal karena keterbatasan lahan.

### **Kesimpulan**

Perkembangan kotamadya Jakarta Pusat umumnya DKI ajakarta tidak terlepas dari pertumbuhan wilayah, baik dari aspek sosial, ekonomi, politik maupun perkembangan ruang. Peningkatan jumlah penduduk menjadi salah satu faktor yang berpengaruh terhadap perkembangan kota. Kebutuhan akan sarana dan prasarana serta lahan tinggal yang juga meningkat membuat perkembangan terjadi pesat.

Kotamadya Jakarta Pusat berkembang secara vertikal dan interstisial demi mencukupi kebutuhan – kebutuhan masyarakat maupun kebutuhan politik.

### **Saran**

Solusi dapat dilakukan untuk perencanaan kotamadya Jakarta Pusat adalah perlunya perencanaan kota yang sesuai dengan RTRW sehingga dapat berkelanjutan sesuai RTRW yang telah disahkan tersebut.

### **Daftar Pustaka**

- Markus Zahnd, *Perancangan kota secara terpadu*, Seri Strategi Arsitektur 2
- Richard Hedman and Andrew Jaszewski, *Fundamental of Urban Design*, Planners Press
- Mike Douglass. 1998. *A Regional Network Strategy for Reciprocal Rural-Urban Linkages : An Agenda for Policy Research with Reference to Indonesia*. Third World Planning Review. Vol 20. No. 1.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang*.