



UNIVERSITAS INDONESIA

**PUSAT KOTA DI DKI JAKARTA**

SKRIPSI

**BANDUNINGSIH RAHAYU**

0706265251

FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN ALAM

DEPARTEMEN GEOGRAFI

DEPOK

JULI 2011



UNIVERSITAS INDONESIA

**PUSAT KOTA DI DKI JAKARTA**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana

**BANDUNINGSIH RAHAYU**

0706265251

FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN ALAM

DEPARTEMEN GEOGRAFI

DEPOK

JULI 2011

ii

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Banduningsih Rahayu

NPM : 0706265251

Tanda Tangan : 

Tanggal : 13 Juli 2011

## LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :  
Nama : Banduningsih Rahayu  
NPM : 0706265251  
Program Studi : Geografi  
Judul Skripsi : Pusat Kota di DKI Jakarta

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Departemen Geografi Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

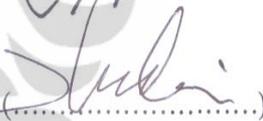
Ketua Sidang : Dr. Ir. Tarsoen Waryono, MS

()

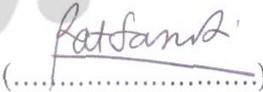
Pembimbing : Hafid Setiadi, S.Si, MT

()

Pembimbing : Drs. Djamang Ludiro, M.Si

()

Penguji : Dra. Ratna Saraswati, M.S

()

Penguji : Drs. Sobirin, M.Si

()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 13 Juli 2011

## UCAPAN TERIMAKASIH

*Assalamu'alaikum wr. Wb.*

Tiada suatu kenikmatan selain Allah yang memberikan semuanya. Puji syukur saya panjatkan atas segala kenikmatan dan kemudahan yang Allah limpahkan untuk hambaNya yang dhoif ini. Shalawat serta salam selalu terucap untuk suri tauladan sepanjang hayat, Rasullullah swt. Salam serta untuk para sahabat dan pengikutnya. Begitu banyak kata yang ingin diucapkan melalui sisi bagian halaman ini sebagai bentuk terimakasih kepada semua pihak dan semoga Allah SWT. membalas kebaikan kalian semua di akhirat nanti.

Penulisan skripsi saya yang dibingkai dengan tema perkotaan, merupakan salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Sains di Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam Universitas Indonesia. Dalam penyusunannya, ada pihak-pihak baik secara langsung ataupun tidak langsung membantu saya dalam menggenapkan skripsi ini. Oleh karena itu, ingin saya ucapkan terimakasih kepada :

1. Allah SWT. Atas segala semua kemudahan, kesehatan, kekuatan, bimbingan yang tiada pernah henti untuk diri ini. Sebaik-baik penolong dan pelindung.
2. Bapak Hafid Setiadi, S.Si, M.T selaku pembimbing pertama yang dengan sabar menuntun saya dalam menyelesaikan skripsi ini. Mohon maaf jika selama pembuatan skripsi ini, banyak ketidakpuasan dan kekurangan.
3. Bapak Djamang Ludiro, S.Si, M.Si selaku pembimbing kedua yang dengan kewibawaannya memberikan saran dan kritik kepada saya.
4. Bapak Dr. Ir. Tarsoen Waryono, MS. selaku penguji yang telah menilai dan memberikan masukan terhadap perbaikan skripsi ini.
5. Ibu Dra. Ratna Saraswati, S.Si, M.Sc selaku peguji yang telah menilai dan memberikan masukan terhadap perbaikan skripsi ini.
6. Kedua orangtuaku tercinta, Ibu Sumatryatie dan Bapak Sodikin yang telah memberikan dukungan, doa, kasih sayang yang tak pernah putus sepanjang hayat. Terimakasih untuk pembelajaran yang tak ternilai, semua yang kalian

tanamkan untukku hingga saat ini. Semoga Allah selalu melindungi kalian dan mendapat balasan rumah di surgaNya.

7. Kakak kandungku tersayang beserta pasangannya dari nomor 1 - 7, Mba Fitriana Handayani & Pak Naji, Mba Diah Lestari & Kak Toni, Mas Aliana Yusuf & Mba Dona Pimawati, Mba Diah Indriana & Mas Toto, Mas Bondan Noor Ali, Mba Ratri Yuningsih & Kak Bogi Setiawan, Mba Tina Wahyu Renggani & Mas Agus terimakasih untuk doa, dukungan, dan bantuan baik moral maupun materil sehingga aku bertambah semangatnya.
8. Keponakanku yang lucu – lucu berjumlah 10 orang : Jihad Awaludin azis, si Kembar Arum dan Anggit Ratningsih, Nadhir Ismail Arfa dan dede nya yang mau lahir, Kirana Fitria Utami, Bagas Radityo, Pires Pramudya Aprilian, Kayla Adha Setiawan, Diandra Parawangsa Setiawan, dan Novi Ariani terimakasih untuk senyum kepolosannya.
9. Seseorang yang telah membantuku dalam penyusunan skripsi ini, Abinya dede zahra, terimakasih untuk doa, motivasi baik secara jasmani dan ruhani. Semoga cita dan cinta kita bersandar dalam dekapan takdir Allah.
10. Sahabat seperjuangan Geografi 2007 Mila, Dito, Irma, Pipit, Tyas, Jupri terimakasih untuk doa, semangat, serta kebersamaannya selama 4 tahun kuliah di Geo.
11. Rekan-rekan Usroh Geo, sahabat2 IKLIM, Nurul, Aul, Unaya, Anun, Silfi, Aisyah Bidara, Ika, Rina, Ilham terimakasih untuk doa dan semangatnya, semoga ukhuwah ini terus berlanjut sampai ke jannahNya.
12. Kakak-kakak senior angkatan 2005 – 2006, adik-adik junior angkatan 2008 – 2010 terimakasih untuk dukungan dan doanya selama ini.
13. Sahabat-sahabat “bintang kecil” MIPA 2007 Mely, Rani, Fitri, Ilham, uta, serta semuanya yang tak bisa kusebutkan satu persatu.
14. Keluarga Fathan 2007, terimakasih untuk semangat dan doanya. Semoga harapan kita semua terwujud baik di dunia maupun di akhirat.

Skripsi ini kupersembahkan untukmu semua, untuk kalian yang kucintai karena Allah, untuk ukhuwah yang selalu terbangun hingga ke surgaNya, untuk yang selalu berdoa siang dan malam, untuk saudara-saudaraku di

belahan bumi sana yang senantiasa mengagungkan DienNya. Tak ada sesuatu kata yang paling tepat selain ucapan terimakasih karena telah menjadi motivasiku.

Telah tiba saatnya semua akan berakhir  
Seperti udara yang menyirkulasi ruangan

Begitu cepat hingga harus berlari

Mengejar asa, cita, dan cinta

Yang unggul pasti menjadi pemenang

Sunatullah

Biarlah aku sebagai pemain

Iya, sebagai pemain

*Wassalamualaykum, wr. wb.*

Depok, 30 Juni 2011

Penulis

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI**  
**TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Banduningsih Rahayu  
NPM/NIP : 0706265251  
Program Studi : Geografi  
Fakultas : Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam  
Jenis karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Pusat Kota di DKI Jakarta**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 13 Juli 2011

Yang Menyatakan



(Banduningsih Rahayu)

## ABSTRAK

Nama : Banduningsih Rahayu  
Program Studi : Geografi  
Judul : Pusat Kota di DKI Jakarta

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi persebaran pusat kota di DKI Jakarta berdasarkan tiga sudut pandang, yaitu empiris, keilmuan, dan kebijakan publik. Selain menggunakan metode overlay peta, penelitian ini juga menggunakan menggunakan Teknik Delphi terutama untuk mengumpulkan pendapat ahli planologi, arsitektur, dan sosiologi mengenai kriteria dan lokasi pusat kota di DKI Jakarta. Sementara itu, sudut pandang empiris dilandasi oleh teori kota inti berganda, sedangkan sudut pandang kebijakan publik ditinjau berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta Tahun 2010. Semua data yang diperoleh kemudian disintesis sehingga menghasilkan pandangan utuh mengenai pusat kota. Hasil penelitian ini memperlihatkan ada 14 lokasi pusat kota yang terbagi menjadi : 6 lokasi pusat perkantoran yang tersebar baik di bagian tengah maupun di sisi barat dan timur kota; 6 lokasi pusat perdagangan dan komersil yang tersebar memanjang dari utara hingga ke tengah kota; 4 lokasi pusat industri yang tersebar di bagian barat dan timur kota; dan 2 lokasi pusat hiburan dan jasa yang tersebar di bagian tengah kota. Pusat kota yang sesungguhnya di DKI Jakarta adalah di kawasan Sudirman – Thamrin.

Kata kunci : DKI Jakarta, pusat kota, teknik Delphi, Sudirman – Thamrin.

xvi+62 hlm; 19 gambar; 14 tabel, 4 peta.

Bibliografi : 12 (1980 – 2009)

## ABSTRACT

Name : Banduningsih Rahayu  
Study Programe : Geography  
Title : The City Center in DKI Jakarta

This study aims the distribution center city in DKI Jakarta. Jakarta City Center examined using the method Technuique Delphy (Delphi technique) to assess the arguments of experts urban design, architecture, and sociology through the interview process. The results of these interviews will be obtained based on the views of the city center of scientific fields. Empirical point of view obtained through the theory of multiple core city sedangakn public policy point of view seen by Spatial Plan of DKI Jakarta in 2010. Data obtained in the form of each view of city center synthesized or combined to produce acomplete view of city center. The results obtained there are 14 city center locations which are divided into several functions of 6 as a central office locations spread across the central part of town, west side, and east of the city; 6 locations as trade and commercial center of the scattered extends from north to city center; 4 locations as scattered industrial centers in western and eastern cities, and 2 locations as a center of entertainment and services that are scattered in the middle of town.

Keywords: DKI Jakarta, the city center, the Delphi Technique, Sudirman – Thamrin.

xvi+62 pp; 19 picture, 14 tables, 4 maps  
Bibliography: 12 (1980 - 2009)

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
UCAPAN TERIMAKASIH .....	v
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	viii
ABSTRAK .....	ix
DAFTAR ISI .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xiv
DAFTAR TABEL .....	xv
DAFTAR PETA .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Tujuan Penelitian .....	3
1.3 Rumusan Masalah.....	3
1.4 Ruang Lingkup Penelitian.....	3
1.5 Batasan Penelitian .....	4
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>5</b>
2.1 Kota.....	5
2.2 Pusat Kota .....	5
2.2.1 Pengertian Pusat Kota .....	5
2.2.1.1 Sudut Pandang Arsitektur .....	6
2.2.1.2 Sudut Pandang Planologi .....	7
2.2.1.3 Sudut Pandang Sosiologi .....	8
2.2.2 Beberapa Teori Perkotaan .....	9
2.2.2.1 Teori Konsentris .....	9
2.2.2.2 Teori Sektoral .....	12

2.2.2.3 Teori Inti Berganda .....	13
2.3 Perkembangan Kota DKI Jakarta .....	15
2.4 Teknik Delphi ( <i>Delphy Technique</i> ) .....	17
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>19</b>
3.1 Pengumpulan Data .....	19
3.1.1 Data Primer .....	19
3.1.2 Data Sekunder .....	21
3.2 Pengolahan Data.....	22
3.2.1 Pengolahan Data untuk Mendapatkan Sudut Pandang Empiris dan Kebijakan Publik .....	22
3.2.2 Pengolahan Data Melalui Teknik Delphi ( <i>Delphy         Technique</i> ) .....	23
3.3 Analisis Data .....	25
3.4 Alur Pikir Penelitian.....	25
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN .....</b>	<b>26</b>
4.1 Kondisi Geografis .....	26
4.2 Perekonomian.....	26
4.2.1 PDRB .....	26
4.2.2 Pariwisata .....	27
4.2.3 Industri .....	28
4.2.4 Perdagangan.....	28
4.3 Sarana Sosial Ekonomi .....	29
4.4 Transportasi .....	30
<b>BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>32</b>
5.1 Definisi Pusat Kota .....	32
5.2 Kriteria dan Karakteristik Pusat Kota .....	36
5.3 Pusat Kota di DKI Jakarta Berdasarkan Sudut Pandang Empiris, Keilmuan, dan Kebijakan Publik .....	44
5.4 Pusat Kota di DKI Jakarta.....	53

<b>BAB VI KESIMPULAN</b> .....	59
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	60
<b>LAMPIRAN</b>	



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Model Teori Konsentris .....	13
Gambar 2.2 Model Teori Sektoral .....	15
Gambar 2.3 Model Teori Inti Berganda .....	17
Gambar 2.4 Perkembangan Penggunaan Lahan DKI Jakarta .....	19
Gambar 3.1 Alur Pikir Penelitian .....	29
Gambar 5.1 Kondisi di Sepanjang Jln. Mangga Dua .....	44
Gambar 5.2 ITC Mangga Dua yang terlihat dari samping .....	44
Gambar 5.3 Permukiman Kumuh, Kebon Kacang .....	45
Gambar 5.4 Kondisi Jalan MH Thamrin, Jakarta Pusat .....	48
Gambar 5.5 Hotel Mandarin Oriental yang terletak di depan Bundaran HI	49
Gambar 5.6 Bank Syariah Mandiri di Jalan MH Thamrin Sebagai Perkantoran Swasta .....	52
Gambar 5.7 Bundaran Hotel Indonesia (kiri) dan Aksi Demonstrasi oleh Mahasiswa Universitas Indonesia (kanan).....	57
Gambar 5.8 Kondisi di sepanjang Jalan MH Thamrin.....	57
Gambar 5.9 Pasar Glodok sebagai pusat perdagangan elektronik .....	58
Gambar 5.10 Lokasi Pasar Jatinegara dan sekitarnya.....	63
Gambar 5.11 Kemacetan di Jalan Jatinegara Timur .....	63
Gambar 5.12 Sejumlah aktivis membenteng spanduk saat unjukrasa di kawasan Bundaran Hotel Indonesia (HI), Jakarta, Senin (11/4). .....	64
Gambar 5.13 Aksi warga dalam pergantian anggota dewan DPR MPR Periode 2004-2009, Jakarta, Rabu (21/4) .....	64
Gambar 5.14 Hotel Ritz Carlton. Hotel berbintang lima (atas) dan perkantoran di Jalan Sudirman (kiri).....	65

## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Pengumpulan data sekunder .....	25
Tabel 3.2 Pengolahan Data Sudut Pandang Empiris dan Kebijakan Publik ...	26
Tabel 3.3 Pengolahan data hasil wawancara melalui teknik Delphi .....	27
Tabel 5.1 Definisi pusat kota menurut 3 Sudut Pandang (Empiris, Keilmuan, dan Kebijakan Publik) .....	38
Tabel 5.2 Kriteria dan Karakteristik Pusat Kota Berdasarkan 3 sudut pandang (Empiris, Keilmuan, dan Kebijakan Publik) .....	43
Tabel 5.3 Jumlah Perkantoran di Beberapa Lokasi DKI Jakarta .....	51
Tabel 5.4 Jumlah Industri beberapa Lokasi di Jakarta .....	52
Tabel 5.5 Jumlah Tempat Hiburan dan Jasa di Beberapa Lokasi DKI Jakarta	53
Tabel 5.6 Jumlah Tempat Pusat Perbelanjaan Tradisional dan Modern di DKI Jakarta .....	54
Tabel 5.7 Pusat Kota Menurut Sudut Pandang Keilmuan .....	56
Tabel 5.8 Pusat Kota berdasarkan Sudut Pandang Kebijakan Publik .....	58
Tabel 5.9 Pusat Kota di DKI Jakarta Berdasarkan Sudut Pandang Empiris, Keilmuan, dan Kebijakan Publik .....	59
Tabel 5.10 Bangunan di Sepanjang Ruang Jalan MH. Thamrin dan Jend. Sudirman, Jakarta Pusat .....	62

## DAFTAR PETA

Peta 1 Administrasi DKI Jakarta

Peta 2 Penggunaan Lahan DKI Jakarta

Peta 3 Penggunaan Jaringan Jalan DKI Jakarta

Peta 4 Pusat Kota Berdasarkan 3 (Tiga) Sudut Pandang



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Menurut Budihardjo dan Djoko (1998) dalam bukunya yang berjudul *Kota yang Berkelanjutan*, secara fungsional pusat kota memiliki persamaan sebagai tempat terkonsentrasinya kegiatan perkotaan disektor komersial/perdagangan dan perkantoran. Keberadaan pusat kota disuatu wilayah memiliki keragaman fungsi yang berbeda baik dari sisi ekonomi, sosial, maupun kebudayaan. Namun demikian, pusat kota memiliki sudut pandang yang berbeda dari setiap bidang keilmuan. Oleh sebab itu, definisi dan kriteria mengenai pusat kota dari berbagai sudut pandang memiliki perbedaan sehingga dalam menentukan lokasi pusat kota juga berbeda.

DKI Jakarta terdapat lima kota administratif yang masing-masing kota tersebut memiliki suatu lokasi yang terdapat aktivitas ekonomi, sosial, sarana transportasi serta kantor pemerintah. Namun demikian, tidak semua pusat tersebut teridentifikasi sebagai pusat kota karena setiap disiplin ilmu memiliki sudut pandang yang berbeda. Sebagai contoh Blok M yang terletak di Kota Administrasi Jakarta Selatan terdapat 4 Pusat Perbelanjaan (Plasa Blok M, Pasar Blok M, Mall Blok M, Pasaraya Grande, dan Pasar Mayestik), 5 kantor pemerintah (Kantor ASEAN, Walikota Jakarta Selatan, Kejaksaan Agung, Mabes POLRI, serta Kantor Pusat PLN), 1 terminal bus, 3 bangunan sekolah yaitu SMA 70, SMA 6, dan SMA 82 Jakarta (Peta Jakarta Megapolitan, Ghunter 2011) namun belum tentu dianggap sebagai pusat kota. Hal tersebut dikarenakan pusat kota memiliki karakteristik yang dilihat dari berbagai sudut pandang setiap ilmu.

Setiap wilayah kota administrasi DKI Jakarta memiliki lokasi yang strategis baik dalam bidang perdagangan maupun lokasinya yang dekat dengan kantor pemerintah. Misalnya adalah Kelurahan Kembangan yang terletak di Kota Jakarta Barat. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah

Tahun 1990 – 2010 (Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 6 Tahun 1999), Kelurahan Kembangan adalah salah satu pusat kegiatan utama yaitu Sentra Primer Baru Barat. Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) DKI Jakarta Tahun 2010 – 2030, terdapat sebuah istilah kawasan strategis yang prospektif untuk dikembangkan khususnya dalam sektor ekonomi. Kawasan strategis tersebut tersebar menjadi 8 titik di DKI Jakarta dari barat – timur dan utara – pusat. Berdasarkan sudut pandang pemerintah melalui ketetapan yang telah dituangkan dalam bentuk RTRW, maka dapat dikatakan bahwa diseluruh titik tersebut menyatakan pusat kota.

Berbeda halnya dengan disiplin keilmuan lain seperti arsitektur, planologi, dan sosiologi dalam melihat pusat kota. Arsitektur menekankan sebuah desain bangunan yang didalamnya terdapat unsur kenyamanan serta estetika/keindahan dalam suatu lokasi. Begitu juga dengan planologi yang mengedepankan pergerakan ruang sehingga arus distribusi barang dan jasa berjalan optimal (Kustiwan, 2009). Sosiologi melihat pusat kota berdasarkan lokasi yang strategis khususnya dalam bidang ekonomi sehingga memunculkan pergerakan permukiman penduduk yang tinggal di kota (hasil wawancara dengan Ery Seda, 2011).

Sudut pandang geografi dalam melihat suatu fenomena bersifat holistik atau menyeluruh. Begitu juga halnya dengan menentukan lokasi pusat kota di suatu wilayah, khususnya DKI Jakarta. Teori-teori perkotaan seperti Teori Inti Berganda yang dikemukakan oleh Harris Ullman pada tahun 1945, menyebutkan bahwa inti kota berupa *Central Business District (CBD)* yang didominasi oleh kegiatan ekonomi dan bisnis (Yunus, 2005). Oleh karena itu, dalam penelitian ini yang didasarkan pada ilmu geografi mencoba melihat pusat kota dari berbagai sudut pandang yaitu sudut pandang empiris yang berdasarkan pengamatan, sudut pandang keilmuan, serta sudut pandang kebijakan pemerintah dan memetakan lokasi pusat kota berdasarkan masing-masing sudut pandang.

## 1.2 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini untuk :

- a. Mengidentifikasi pusat kota di DKI Jakarta berdasarkan sudut pandang empiris, sudut pandang keilmuan (arsitektur, planologi, dan sosiologi) serta sudut pandang kebijakan publik. Sudut pandang arsitektur berfungsi dalam mengkaji unsur keserasian desain bangunan, planologi untuk mengkaji pusat kota dalam lingkup perencanaan tata ruang, dan sosiologi berfungsi dalam melihat pandangan perilaku masyarakat dalam melihat pusat kota.
- b. Mengetahui sebaran pusat kota di DKI Jakarta.

## 1.3 Rumusan Masalah

Sebagaimana yang telah dijelaskan mengenai latar belakang dan tujuan penelitian, maka dapat dirumuskan permasalahan:

Bagaimana pola sebaran pusat kota DKI Jakarta?

## 1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup yang tertuang dalam substansi penelitian pusat kota yaitu dengan beberapa teori perkotaan, argumentasi, tanggapan para ahli non bidang ilmu geografi, dan mengkaji lokasi pusat kegiatan utama yang tertuang dalam RTRW DKI Jakarta tahun 2010. Teori perkotaan menjelaskan tentang karakteristik pusat kota yang dilihat dalam sudut pandang ilmu geografi. Teori perkotaan tersebut merupakan sebuah pandangan mengenai pusat kota berdasarkan pengamatan/empiris. Disiplin ilmu diluar geografi yang menjadi lingkup kajian adalah ilmu tata perkotaan (*planologi*), arsitektur, dan sosiologi. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) menjadi rujukan pemerintah dan pihak swasta dalam perencanaan pembangunan kota termasuk dalam sektor ekonomi sebagai pusat pertumbuhan kegiatan industri dan perdagangan. Oleh karena pandangan mengenai pusat kota memiliki perbedaan, maka penelitian ini mencari titik temu pusat kota di DKI Jakarta menurut 3 sudut pandang yang berbeda yaitu: secara empiris, sudut pandang keilmuan non bidang

## 1.5 Batasan Penelitian

- a. Pusat kota berdasarkan sudut pandang empiris adalah karakteristik pusat kota berdasarkan teori-teori perkotaan yang didapatkan melalui studi literatur yaitu jurnal, buku teks, dan skripsi. Kriteria yang digunakan meliputi tempat/lokasi terkonsentrasinya kawasan perdagangan dan industri, kawasan perkantoran dan perbankan, serta pusat hiburan dan jasa.
- b. Pusat kota berdasarkan sudut pandang keilmuan adalah karakteristik pusat kota berdasarkan argumentasi dan tanggapan para ahli non bidang geografi yaitu bidang perencanaan kota (*planologi*), arsitektur, dan sosilologi.
- c. Pusat kota berdasarkan kebijakan pemerintah yaitu berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) DKI Jakarta Tahun 1999 – 2010 berupa lokasi pusat kegiatan utama (Peraturan Daerah No. 6 Tahun 1999).
- d. Kebijakan Publik adalah kebijakan-kebijakan yang dibuat oleh pemerintah untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu di masyarakat yang penyusunannya melalui berbagai tahapan (Nugroho, 2010).
- e. Perencanaan Tata Ruang Wilayah adalah proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang (UU No. 26 Tahun 2007).
- f. Perdagangan adalah kegiatan jual-beli barang dan/atau jasa yang dilakukan secara terus-menerus dengan tujuan pengalihan hak atas barang dan/atau dengan disertai imbalan atau kompensasi (Pasal 1 butir 1 Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 23/MPM/Kep/1998 tentang Lembaga-Lembaga Usaha Perdagangan).
- g. Jasa adalah semua kegiatan usaha dan pemberian pelayanan berdasarkan suatu perikatan atau perbuatan hukum yang menyebabkan suatu barang, fasilitas, atau hak tersedia untuk dipakai ( UU No. 8 Tahun 1983).

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Kota

Kota merupakan suatu sistem kehidupan manusia yang ditandai dengan kepadatan penduduk tinggi, tingkat sosial ekonomi yang heterogen, dan sistem kehidupan yang lebih individualis. Penggunaan lahan kota didominasi oleh penggunaan lahan terbangun, gedung-gedung yang tinggi, dan padat. Pada sektor ekonomi, kota mempunyai ciri penghasilan penduduk dalam bidang non agraris. Kota lebih berfungsi sebagai pusat budaya, industri, dan perdagangan. Dilihat dalam segi sosialnya, hubungan antar penduduk memiliki ciri lebih bebas (Santoso, 2006).

#### 2.2 Pusat kota

Pusat Kota atau yang sering disebut juga *Central Business District* (CBD) terdiri dari satu atau lebih sistem pada suatu pusat bagian kota yang mempunyai nilai lahan sangat tinggi. Daerah CBD ini ditandai dengan tingginya konsentrasi kegiatan perkotaan disektor komersial/perdagangan, perkantoran, bioskop, hotel, jasa, dan juga mempunyai arus lalu lintas yang tinggi (Yeates, 1980). Konsentrasi penggunaan tanah yang tinggi disektor produktif kota yang berpusat pada satu titik strategis kota menjadi suatu kawasan disebut sebagai pusat kota.

##### 2.2.1 Pengertian Pusat Kota

Perbedaan definisi pusat kota pada setiap bidang ilmu berbeda-beda. Penelitian ini menggunakan beberapa bidang kajian keilmuan untuk melihat definisi pusat kota yaitu sudut pandang arsitektur, perencanaan kota (*planologi*), dan sosiologi.

### 2.2.1.1 Sudut Pandang Arsitektur

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, arsitektur adalah seni dan ilmu merancang bangunan. Dalam artian yang lebih luas, arsitektur mencakup merancang dan membangun keseluruhan lingkungan binaan, mulai dari level makro yaitu perencanaan kota, perancangan perkotaan, arsitektur lansekap hingga ke level mikro yaitu desain bangunan, desain perabot dan desain produk. Bangunan yang baik haruslah memiliki keindahan/estetika (*Venustas*), kekuatan (*Firmitas*), dan kegunaan/fungsi (*Utilitas*). Arsitektur dapat dikatakan sebagai keseimbangan dan koordinasi antara ketiga unsur tersebut dan tidak ada satu unsur yang melebihi unsur lainnya. Dalam definisi modern, arsitektur harus mencakup pertimbangan fungsi, estetika, dan psikologis. Namun dapat dikatakan pula bahwa unsur fungsi itu sendiri didalamnya sudah mencakup baik unsur estetika maupun psikologis. Orang yang ahli dalam bidang arsitektur dikenal dengan nama arsitek. Pekerjaan seorang arsitek sangat luas, mulai dari lingkup interior ruangan, lingkup bangunan, lingkup kompleks bangunan, sampai dengan lingkup kota, dan regional. Oleh sebab itu, arsitek juga berperan sebagai seorang ahli dibidang ilmu arsitektur dan ahli rancang bangun.

Seorang arsitektur berfokus pada sistem prasarana kota dan pembangunan, struktur anatomi kota dan perencanaannya, memerhatikan hubungan antar ruang dan massa perkotaan serta bentuk dan polanya. Menurut sudut pandang arsitektur, ciri-ciri morfologi, bentuk, dan wujud perkotaan sangat berbeda antara satu wilayah dengan wilayah lain (Zahnd, 2006). Namun, beberapa prinsip dan elemen arsitektur perkotaan tetap dapat diamati dimanapun terkait susunannya. Kenyataan tersebut menekankan pentingnya memerhatikan penyusunan kawasan secara fisik sesuai dengan tempat dan konteksnya karena hubungannya erat dengan penyusunan kehidupan perkotaan.

Dalam konteks perkotaan, suatu wilayah memiliki ruang-ruang yang dibentuk dan disusun secara hierarki (tingkatan). Hierarki utama diberikan pada sebuah daerah tertentu yang berfungsi sebagai pusat dengan hubungannya didalam skala makro yaitu keseluruhan. Kemudian hierarki kedua diberikan pada bentuk susunan wilayah masing-masing serta pusatnya. Akhirnya hierarki ketiga berfokus pada skala mikro (dalam lingkup kecil) didalam wilayah masing-masing (Zahnd, 2006).

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat disimpulkan bahwa sudut pandang arsitektur dalam melihat sebuah pusat kota didasarkan oleh:

- a. Keserasian desain bangunan dengan unsur fisik yaitu morfologi dan bentuk kota.
- b. Kondisi bangunan yang mencerminkan keindahan (estetika), kegunaan/fungsi, serta struktur desain bangunan.

#### **2.2.1.2 Sudut Pandang Perencanaan Kota (*Planologi*)**

Planologi atau ilmu perencanaan kota memiliki pengertian perencanaan secara umum sebagai proses untuk menentukan tindakan masa depan yang tepat, melalui urutan pilihan, dan memerhitungkan sumber daya yang tersedia (Kustiwan, 2009).

Perencanaan kota pada masa lalu lebih diarahkan pada perencanaan fisik dan estetika, tetapi pada masa kini lebih kompleks yang mengarah pada tujuan pembangunan perkotaan secara sosial-ekonomi. Tujuan perencanaan kota antara lain: penyediaan fasilitas umum yang memadai, penyediaan perumahan (lokasi, distribusi, dan estetika), serta pengembangan sistem transportasi kota (Kustiwan, 2009).

Kota merupakan suatu sistem yang tidak berdiri sendiri, karena secara internal kota merupakan suatu kesatuan sistem kegiatan fungsional didalamnya, sementara secara eksternal kota dipengaruhi oleh lingkungan sekitarnya (Kustiwan, 2009). Kota ditinjau dari aspek fisik merupakan kawasan terbangun yang terletak saling berdekatan atau terkonsentrasi

yang meluas dari pusatnya hingga ke wilayah pinggiran. Kota ditinjau dari aspek sosial merupakan konsentrasi penduduk yang membentuk suatu komunitas yang bertujuan untuk meningkatkan produktivitas melalui konsentrasi dan spesialisasi tenaga kerja. Kota ditinjau dari aspek ekonomi memiliki fungsi sebagai penghasil produksi barang dan jasa untuk mendukung kehidupan penduduknya dan untuk keberlangsungan kota itu sendiri.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, maka sudut pandang ilmu perencanaan kota (*planologi*) dalam melihat pusat kota yaitu:

- a. Aspek fisik: Sistem transportasi yang berupa aksesibilitas yang terlihat dari fungsi jaringan jalan sebagai sarana transportasi.
- b. Aspek sosial: Konsentrasi jumlah penduduk yaitu penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial, lembaga sosial, dan kantor pemerintahan.
- c. Aspek ekonomi: Keberadaan *Central Business District* (CBD) yaitu terkonsentrasinya perkantoran, perbankan, hotel, perdagangan, dan pertokoan.

### **2.2.1.3 Sudut Pandang Sosiologi**

Sosiologi dikenal sebagai ilmu pengetahuan yang mengkaji tentang masyarakat. Sosiologi hendak mempelajari masyarakat, perilaku masyarakat, dan perilaku sosial manusia dengan mengamati perilaku kelompok yang dibangunnya. Sebagai sebuah ilmu, sosiologi merupakan pengetahuan kemasyarakatan yang tersusun dari hasil-hasil pemikiran ilmiah dan dapat dikontrol secara kritis oleh orang lain atau umum.

Menurut Santoso (2006) dalam bukunya *Kota Tanpa Warga*, sosiologi perkotaan adalah studi sosiologi tentang kehidupan sosial dan interaksi manusia di wilayah metropolitan. Studi ini adalah disiplin sosiologi norma yang mempelajari struktur, proses, perubahan masalah di wilayah urban, memberi masukan untuk perencanaan, dan pembuatan kebijakan. Ruang lingkup sosiologi mencakup semua interaksi sosial

yang berlangsung antara individu dengan individu, individu dengan kelompok, serta kelompok dengan kelompok dilingkungan masyarakat.

Sudut pandang sosiologi perkotaan menitikberatkan pada konteks urbanisasi untuk mengembangkan sistem perkotaan yang tangguh dengan dibangun diatas sistem pondasi budaya kota (urban) yang rasional (Santoso, 2006). Asumsi sosiologi mendefinisikan prinsip dasar kehidupan perkotaan sebagai tempat kehidupan bersama. Asal mula peradaban kota merupakan gambaran singkat mengenai prinsip-prinsip dasar pembentukan permukiman manusia sebagai suatu wadah perkembangan peradaban kota (Santoso, 2006).

Berdasarkan hal diatas, sudut pandang sosiologi mengenai pusat kota yaitu kebudayaan masyarakat setempat yang mencerminkan tingginya nilai kekerabatan antar individu.

### **2.2.2 Beberapa Teori Perkotaan**

Teori perkotaan geografi merupakan bentuk pandangan empiris penulis dalam mengkaji pusat kota. Menurut Kamus Bahasa Inggris, empiris berasal dari kata *empirical* yang berarti percobaan (*eksperimen*) dan pengamatan berdasarkan teori. Dengan kata lain, definisi empiris yaitu didasarkan pada observasi dan akal sehat yang hasilnya tidak bersifat spekulasi (menduga-duga).

Ada beberapa teori perkotaan yang telah dikemukakan oleh para ahli geografi. Berikut ini adalah beberapa teori perkotaan:

#### **2.2.2.1 Teori Konsentris**

Penelitian mengenai teori perkotaan pertama yang dipublikasikan ialah penelitian Robert E. Park (1934) dan Ernest W. Burgess (1886-1966) dalam periode tahun 1920-an. Penelitian yang mereka lakukan adalah menggabungkan ilmu perkotaan dengan ilmu lingkungan sehingga dikenal dengan *urban ecology*.

Mengadopsi teori evolusi yang dikemukakan oleh Ernest Darwin (1945) dimana kompetisi menjadi hal utama, Park dan Burgess menyatakan bahwa perebutan sumber daya *urban* terutama tanah, menuju pada kompetisi diantara kelompok sosial dan yang lebih besar berpengaruh pada pembagian ruang kota ke dalam “area alami” dimana manusia dengan karakteristik sosial yang sama akan menempati ruang yang sama pula (Yunus, 2005).

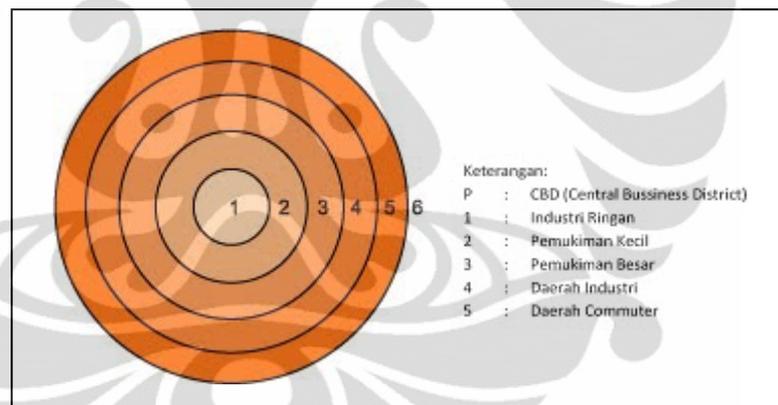
Pertarungan untuk mendapatkan tanah dan sumber daya lain akan berujung pada differensiasi spasial dari ruang kota menjadi zona-zona yang memiliki kesamaan karakteristik dengan area ideal yang memiliki harga tanah yang lebih tinggi. Ketika kota semakin makmur, penduduk, dan kegiatan perekonomian semakin bergeser keluar dari pusat kota.

Selanjutnya Burges (1925) memberikan Teori Konsentris dengan membagi kota ke dalam zona-zona seperti (Ardityo, 2009):

- a. Daerah Pusat Kegiatan atau *Central Business District* (CBD) yaitu daerah yang merupakan pusat dari segala kegiatan kota antara lain kegiatan politik, sosial budaya, ekonomi dan teknologi. Zona ini terdiri dari bangunan yang menunjang perdagangan, toko swalayan, bank, hotel, dan perkantoran.
- b. Daerah Peralihan atau *Transition Zone*. Zona ini merupakan daerah yang mengalami penurunan kualitas lingkungan yang terus menerus dan bertambah besar penurunannya. Hal ini terjadi karena adanya intrusi fungsi yang berasal dari Zona I, sehingga perbauran permukiman dengan bangunan bukan untuk permukiman. Perdagangan dan industri ringan dari Zona I banyak mengambil alih daerah permukiman. Pengambilalihan yang terus menerus mengakibatkan terbentuknya daerah permukiman kumuh (*slum area*) yang semakin lama menjadi daerah miskin (*areas of proverty*).
- c. *Low-class Residential Homes*. Zona ini berfungsi sebagai permukiman bagi pekerja-pekerja, antara lain oleh pekerja pabrik dan industri yang di antaranya adalah pendatang-pendatang baru dari Zona 2. Disini kondisi permukimannya masih lebih baik

dibandingkan dengan Zona 2, sekalipun penduduknya masih masuk dalam kategori “*low- medium status*”. Zona ini dijadikan pilihan sebagai tempat tinggal karena lokasinya yang berdekatan dengan lokasi tempat kerja.

- d. *Zone of Better Resident*. Zona ini dihuni oleh penduduk yang berstatus ekonomi menengah hingga atas. Kondisi ekonomi mereka pada umumnya stabil sehingga lingkungan permukimannya menunjukkan derajat keteraturan yang cukup tinggi. Fasilitas permukiman terencana dengan baik, sehingga kenyamanan tempat tinggal dapat dirasakan pada zona ini.
- e. *Zona Penglaju atau Commuters Zone*. Timbulnya penglaju merupakan suatu akibat adanya proses desentralisasi permukiman sebagai dampak sekunder dari aplikasi teknologi dibidang transportasi dan komunikasi.



Gambar 2.1 Model Teori Konsentris

Sumber: Yunus, 2005

Burgess (1925) menggunakan beberapa asumsi, seperti:

- a. Kota dibangun di daerah datar.
- b. Sistem transportasi tidak rumit, murah, mudah, dan cepat ke segala arah.
- c. Nilai tanah tertinggi berada di pusat kota dan menurun semakin jauh dari pusat kota.
- d. Bangunan tua berada di dekat pusat kota.
- e. Penduduk miskin harus tinggal di dekat pusat kota karena mereka tidak mampu membayar biaya transportasi.

- f. Tidak terjadi konsentrasi industri berat.

#### **2.2.2.2 Teori Sektoral**

Berdasarkan studinya terhadap sekitar 140 kota di Amerika Serikat, Homer Hoyt (1939) memperkenalkan teori sektor untuk mengatasi ketidaksesuaian terhadap teori konsentris yang sebelumnya telah dikemukakan oleh E.W. Burgess (1925).

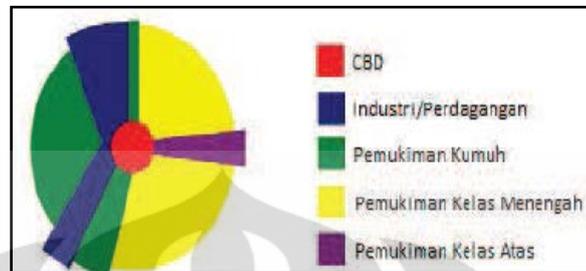
Pemikiran teori ini merupakan perkembangan dari teori konsentris yang ditandai dengan beberapa kesamaan, seperti terdapatnya *Central Business District* (CBD) yang berfungsi sebagai pusat kota dan beberapa zona yang mengelilinginya. Namun zona dalam teori ini tidaklah melingkar keluar, namun masih dalam jarak yang sama dari pusat kota atau CBD. Zona dengan penggunaan tanah yang sejenis akan mengelompok dan membentuk sektor penggunaan tanah sejenis dalam kota (Gambar 2.2).

Dalam Teori Sektor, Hoyt (1939) menggambarkan bahwa perkembangan kota dipengaruhi oleh faktor ketersediaan jaringan jalan atau aksesibilitas yang memadai seperti rel kereta dan jalan raya. Dengan demikian sebuah kota terdiri dari masing-masing sektor yang mengalami perkembangan keluar.

Penggunaan tanah yang membedakan teori sektor dengan teori konsentris ialah keberadaan penggunaan tanah untuk industri yang tidak dimiliki oleh teori konsentris.

Menurut Hoyt (1939), zona industri terletak di sepanjang jalur transportasi kereta, begitu pula dengan zona permukiman kumuh atau tempat tinggal buruh. Sementara zona perdagangan berada di daerah dengan harga tanah tertinggi, yaitu di pusat kota. Hal ini dikarenakan terdapat berbagai rute dan moda transportasi menuju daerah perkotaan, seperti rel kereta, dermaga atau pelabuhan (bagi yang berbatasan dengan perairan), serta jalan raya yang menggambarkan mudahnya aksesibilitas. Dengan mudahnya aksesibilitas, maka suatu daerah menjadi strategis dan harga tanah pun akan menjadi mahal.

Zona permukiman menengah dan atas akan berada menjauh dari kota, terletak di pinggiran kota untuk menghindari kemacetan, bising, dan polusi.



Gambar 2.2 Model Teori Sektoral

Sumber: Yunus, 2005

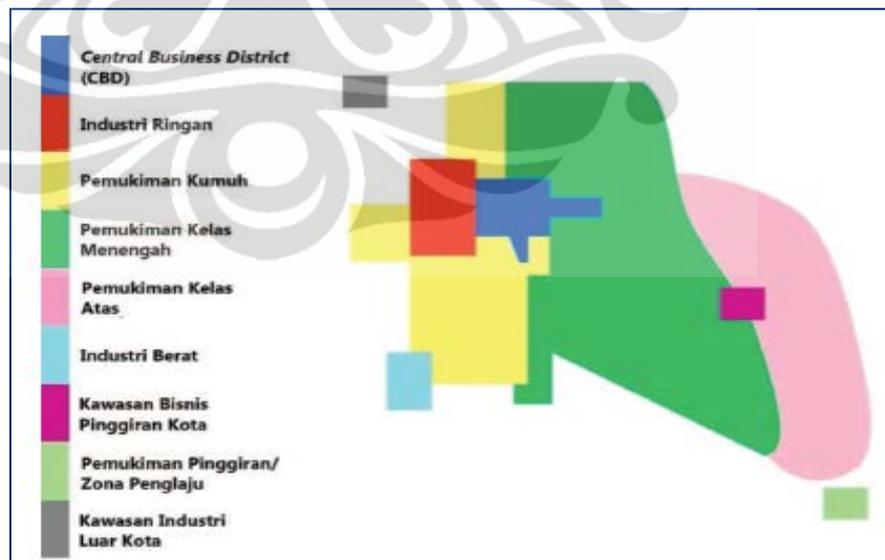
### 2.2.2.3 Teori Inti Berganda

Teori Pusat Kegiatan Berganda (*multiple nuclei*) yang dikemukakan oleh Chauncy Harris dan Edward Ullman pada tahun 1945, menjelaskan bahwa suatu kota bermula dari sebuah CBD atau pusat kota. Namun dalam perkembangannya, kota memiliki subpusat atau pusat-pusat yang lebih kecil.

Kegiatan-kegiatan yang memiliki kemiripan akan berlokasi dalam satu area dan menciptakan subpusat dalam suatu kota, sehingga memiliki kesan terbentuk “inti-inti” baru bagi masing-masing area. Kemunculan model inti-inti ini secara spasial dapat digolongkan dalam beberapa hal, antara lain (Ardityo, 2009):

- a. Beberapa aktivitas membutuhkan fasilitas khusus, seperti jalur transportasi untuk menunjang kegiatan industri serta bidang tanah yang luas untuk dijadikan permukiman.
- b. Beberapa kegiatan mengelompok di suatu area karena mendapatkan keuntungan bergabung dengan yang memiliki kesamaan profesi.
- c. Beberapa kegiatan menolak mengelompok dan dapat berdiri sendiri sehingga tidak ditemukan dengan ciri-ciri kegiatan yang sama dalam satu area.

- d. Beberapa aktivitas ekonomi tidak dapat menghasilkan keuntungan jika harus membayar harga sewa yang terlalu tinggi di daerah yang paling diinginkan. Sehingga harus mencari tempat lain dan pada umumnya jauh dari pusat kota.
- e. Pengelompokan bangunan yang dibangun dengan tujuan khusus sering terlihat di wilayah perkotaan. Sebagai contoh seperti tingkat konsentrasi pasar retail di pusat kota, pemusatan pabrik dan jasa distribusi di area industri, serta pengelompokan kantor-kantor dan fasilitas kesehatan di sekitar rumah sakit menggambarkan pengelompokan di sekitar subpusat.
- f. Dalam teori inti berganda ini, permukiman tersebar menjauh dari pusat kota dan berkembang di sepanjang jalur transportasi. Permukiman ini dihuni keluarga dengan tingkat pendapatan yang relatif tinggi dan terdapat area komersial yang letaknya tidak jauh dari permukiman tersebut. Keberadaan area komersial ini berfungsi untuk memenuhi kebutuhan rumah tangga sehari-hari sehingga tidak perlu melakukan perjalanan ke pusat kota.



Gambar 2.3 Model Teori Inti Berganda  
Sumber: Yunus, 2005

Gambar 2.3, menjelaskan mengenai Teori Struktur Ruang Inti Berganda. Wilayah yang berwarna biru tua adalah *Central Business District* (CBD) atau wilayah pusat kegiatan bisnis. Hal tersebut menjadi indikasi dan ciri pusat kota dikarenakan penggunaan lahan yang intensif. Selain itu, jika dikaitkan dengan jaringan transportasi maka didalam wilayah CBD dapat dikatakan sudah cukup baik. Alasannya adalah kegiatan yang berupa bisnis maupun perniagaan lain akan didukung dengan keberadaan transportasi sehingga ruang gerak dalam wilayah tersebut akan lebih mudah dan dinamis. Maksud keberadaan transportasi disini adalah adanya jaringan jalan arteri/utama yang menjadi penghubung antar wilayah. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa sudut pandang empiris mengenai pusat kota berdasarkan teori perkotaan geografi yaitu melalui parameter terkonsentrasinya:

- a. Sektor komersial/perdagangan.
- b. Perkantoran dan perbankan.
- c. Hiburan dan jasa (bisop dan hotel).
- d. Ketersediaan Aksesibilitas berupa jaringan jalan arteri (utama).

### **2.3 Perkembangan Kota DKI Jakarta**

Pada tahun 1962, Indonesia menjadi tuan rumah penyelenggara internasional Asia Games. Pemerintah berencana membangun jalan lingkar dalam (By Pass), Jembatan Semanggi, Kompleks Gelora Senayan, dan kawasan-kawasan permukiman baru sebagai akibat pembangunan prasarana tersebut yakni Kawasan Tebet, Slipi, Rawamangun, dan Jelambar.

Migrasi penduduk berbagai kota asal menuju Jakarta yang sangat besar, tingkat pendidikan migran yang rendah, kemampuan pemerintah menyediakan tanah siap bangun kecil menimbulkan implikasi terhadap perkembangan kota.

Selama periode 1965 – 1985 berlangsung perkembangan fisik DKI Jakarta yang membentuk *Urban Sprawl* (daerah terbangun yang acak dan tidak didukung oleh prasarana jalan yang memadai). Rencana induk 1965 –

1985 merekomendasikan pengembangan Administrasi Jakarta mendekati wilayah administrasi pada zaman Belanda yakni *Gewest Batavia En Ommelanden* yang luasnya hampir 1800 km<sup>2</sup>. Ternyata saran tersebut tidak dapat dilaksanakan sepenuhnya. Tahun 1975, Pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1975 tentang pemekaran wilayah Administrasi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang dilakukan dengan cara penyesuaian/penataan kembali batas Administrasi DKI Jakarta dengan Kabupaten Bogor, Bekasi, dan Tangerang.

Pertumbuhan ekonomi yang cukup cepat di Jakarta memengaruhi intensitas penggunaan lahan untuk aktivitas bangkitan berupa industri, perdagangan, dan jasa. Akibatnya harga lahan semakin mahal, bahkan timbul kondisi kelangkaan lahan di pusat kota Jakarta. Sehingga yang terjadi adalah penyebaran minat investasi ke wilayah pinggiran Jakarta yang dibarengi dengan sistem aksesibilitas yang semakin baik. Perkembangan yang dimulai dari barat kota satelit Bumi Serpong Damai, kemudian Lippo Karawaci, Kota Legenda, memanjang hingga Balaraja Industrial Estate, merupakan bukti nyata adanya pergeseran minat investasi itu (Santoso, 2006).

Pada saat ini perkembangan struktur ruang Kota Jakarta masih diarahkan pada pengembangan poros barat dan timur. Akan tetapi karena tekanan pembangunan yang cukup besar maka daerah selatan pun yang sebelumnya adalah kawasan tangkapan air, berangsur-angsur mulai berdiri bangunan-bangunan permukiman. Dampak yang timbul adalah terjadinya *sprawling area* yang menciptakan wilayah tidak saling terikat secara fungsi antara satu dengan lainnya.

Perkembangan penggunaan lahan Kota Jakarta ditandai oleh pesatnya permintaan lahan untuk kegiatan usaha dan tempat hunian. Pada umumnya pertumbuhan perumahan di Jakarta terjadi secara spontan. Sementara sebaran industri Kota Jakarta terdapat di beberapa daerah terutama di bagian utara dan timur mengalami perkembangan yang cukup pesat. Dan terjadi kecenderungan perkembangan mengarah ke daerah pinggiran (daerah penyangga) yang sebagian besar ke arah timur dan barat Jakarta.

## 2.4 Teknik Delphi (*Delphy Technique*)

Menurut definisi, teknik Delphi adalah suatu proses yang melibatkan interaksi antara peneliti dan sekelompok ahli yang ditentukan pada suatu topik tertentu, dan biasanya melalui serangkaian kuesioner atau wawancara. Teknik Delphi adalah suatu proses yang digunakan untuk survei dan mengumpulkan pendapat para ahli tentang topik tertentu. Teknik ini tepat digunakan ketika tidak tersedianya waktu, jarak, dan faktor lain yang dapat mempertemukan beberapa ahli berada dalam sebuah diskusi.

Tahapan menggunakan metode Delphi terbagi menjadi (Linstone, Harrold A., Murray Turoff. 2002):

- a. Identifikasi masalah yang akan dikaji. Permasalahan tersebut bisa dalam bentuk kuesioner atau pertanyaan terbuka sesuai dengan kondisi. Hal tersebut penting agar informasi didapatkan secara optimal.
- b. Memberikan permasalahan kepada informan/panelis yang dianggap dapat memberikan informasi yang representatif. Sebelumnya telah memilih informan/panelis yang ahli dibidang tertentu dan perlu digaris bawahi bahwa antara panelis tidak mengetahui siapa saja orang-orang yang juga dilibatkan sebagai informan/panelis. Hal tersebut bertujuan agar informasi yang diperoleh sesuai dengan bidang yang menjadi kajiannya sehingga bersifat obyektif. Kuesioner pertama yang dikirim ke informan/panelis berupa pendapat yang melibatkan pengalaman dan penilaian, daftar prediksi, dan hal lain yang direkomendasikan.
- c. Menyusun tanggapan dari informan/panelis dalam sebuah daftar jawaban. Informasi yang didapatkan disusun berdasarkan kriteria yang dianggap penting dan menjadi titik penekanan yang sama setiap tanggapan informan/panelis.

- d. Mengirimkan kembali tanggapan penulis terhadap informasi yang didapatkan dari informan/panelis lain tanpa diketahui oleh informan/panelis tersebut (anonim). Pada pengiriman ini, setiap informan/panelis menilai kembali atau mengevaluasi setiap item beberapa kriteria penting.
- e. Mengulang kembali sesuai kebutuhan jika belum mendapatkan titik tengah permasalahan yang menjadi kajian. Hasil informasi yang didapatkan dijadikan sebuah konsensus sehingga terdapat sebuah kesepakatan mengenai hal yang dikaji.

Teknik Delphi bermanfaat ketika metode lainnya tidak memadai atau layak untuk pengumpulan data. Linstone dan Turoff (2002) serta Dalkey (1972), menemukan bahwa salah satu keuntungan utama menggunakan Delphi sebagai respon kelompok konsensus yang akan muncul dengan satu pendapat perwakilan dari para pakar.

Penerapan teknik Delphi untuk studi perkotaan merupakan sebuah analisis dalam pekajian suatu permasalahan berdasarkan pendapat para ahli. Permasalahan perkotaan yang relatif kompleks menyebabkan berbagai pembuat keputusan terhadap wilayah perkotaan semakin banyak. Para pembuat kebijakan di perkotaan membuat perubahan berbagai aspek yang berpengaruh terhadap pola penggunaan lahan.

Teknik evaluasi Delphi merupakan salah satu alat dari teknik evaluasi yang digunakan dalam teknik evaluasi dengan pendekatan keputusan teoritis. Sedangkan teori keputusan teoritis adalah pendekatan yang menggunakan metode-metode deskriptif untuk menghasilkan informasi yang dapat dipertanggungjawabkan dan valid mengenai hasil-hasil kebijakan yang secara eksplisit dinilai oleh berbagai macam pelaku kebijakan.

Perbedaan pokok antara evaluasi teoritis keputusan di satu sisi, evaluasi semu, dan evaluasi formal di sisi lainnya adalah bahwa evaluasi keputusan teoritis berusaha untuk memunculkan dan membuat eksplisit tujuan dan target dari pelaku kebijakan baik yang tersembunyi atau dinyatakan.

Dengan demikian, untuk menganalisis suatu permasalahan kota dapat digunakan teknik delphi. Hasil yang diperoleh berupa berbagai sudut pandang yang nantinya menghasilkan keputusan yang integratif atau padu.



## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

Jenis penelitian yang akan dikaji yaitu dengan menggunakan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif memandang objek sebagai sesuatu yang dinamis hasil konstruksi pemikiran, dan utuh (holistik) karena setiap aspek dari objek itu mempunyai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.

Berdasarkan tinjauan pustaka, maka dapat dirumuskan variabel penelitian mengenai pusat kota di DKI Jakarta. Dalam penelitian ini, variabel penelitian terbagi menjadi 2 jenis yaitu variabel yang didapatkan melalui data primer dan data sekunder. Variabel yang didapatkan melalui data primer mencakup jawaban hasil wawancara/tertulis dari para pakar sudut pandang 3 bidang keilmuan. Variabel yang didapatkan melalui data sekunder didasarkan pada sudut pandang empiris dan kebijakan publik mengenai pusat kota, yaitu:

- a. Kawasan perkantoran
- b. Kawasan perdagangan dan komersil
- c. Kawasan industri
- d. Lokasi pusat hiburan dan jasa.
- e. Pusat kegiatan utama yang tertuang dalam RTRW DKI Jakarta Tahun 1999 – 2010.

### 3.1 Pengumpulan Data

#### 3.1.1 Data Primer

Metode pengumpulan data primer didapatkan melalui *Technique Delphi* (teknik Delphi). Data yang diperoleh melalui teknik Delphi yaitu melalui jawaban tertulis yang berupa kuesioner dan hasil wawancara dengan para ahli keilmuan. Penelitian ini menggunakan 3 bidang ahli keilmuan yaitu arsitektur, perencanaan kota (*planologi*), dan sosiologi untuk mendapatkan informasi jawaban mengenai pusat kota. Adapun kriteria yang digunakan

untuk memilih informan yaitu seseorang yang ahli dibidang keilmuannya dan telah dikenal dengan masyarakat mengenai kompetensinya, syarat:

- a. Minimal berpendidikan S2.
- b. Mengajar di Peguruan Tinggi.
- c. Tidak pernah terlibat dalam perumusan RTRW.

Tahapan untuk memperoleh data melalui teknik Delphi dengan menggunakan kuesioner dan wawancara adalah sebagai berikut:

- a. Identifikasi masalah dengan mengajukan pertanyaan mengenai pusat kota, yaitu:
  1. Apakah definisi dari pusat kota?
  2. Bagaimana kriteria pusat kota?
  3. Dimana saja pusat kota di DKI Jakarta?
  4. Apa alasan memilih lokasi tersebut sebagai pusat kota?
- b. Mengadakan pertemuan dengan para ahli dengan beberapa kali tatap muka, yaitu:
  1. Pertemuan ke-1: Berupa perkenalan dan pemberitahuan maksud serta tujuan, mengadakan sebuah diskusi mengenai permasalahan penelitian, dan menentukan untuk menggunakan kuesioner atau wawancara yang bisa diadakan di pertemuan selanjutnya.
  2. Pertemuan ke-2: Pertemuan ini terjadi jika telah ada kesepakatan untuk mewawancarai para pakar. Secara garis besar, pertanyaan yang diajukan berdasarkan identifikasi masalah yang telah disebutkan.
- c. Menyusun tanggapan dari para ahli berdasarkan bidang keilmuannya dalam sebuah daftar jawaban.
- d. Pertemuan ke-3: Memberikan jawaban masing-masing ahli bidang yang diwawancara kepada ahli bidang lain untuk ditanggapi.
- e. Pertemuan ke-4: Membuat sebuah kesepakatan/konsensus dengan masing-masing ahli bidang ilmu mengenai pusat kota di DKI Jakarta.
- f. Menggabungkan (sintesis) hasil kesepakatan para ahli dibidangnya masing-masing mengenai pusat kota di DKI Jakarta.

### 3.1.2 Data Sekunder

Tabel 3.1 Pengumpulan Data Sekunder

No.	Jenis Data	Sumber
1.	Kawasan Perkantoran	• Peta Penggunaan Tanah DKI Jakarta Tahun 2009 (BPN Prov. DKI Jakarta)
2.	Kawasan Perdagangan dan Komersil	
3.	Kawasan Industri	
4.	Lokasi pusat hiburan dan jasa	• Peta Jakarta Megapolitan 2006, Ghunter W. Hotlorf
6.	Pusat kegiatan utama	Peta RTRW DKI Jakarta Tahun 1999 - 2010

Sumber : Pengolahan data, 2011

Sumber data untuk memperoleh sudut pandang empiris adalah melalui Peta Penggunaan Tanah DKI Jakarta Tahun 2009 dan Peta Jakarta Megapolitan Tahun 2006. Data yang diperoleh melalui Peta Penggunaan Tanah DKI Jakarta dan Peta Jakarta Megapolitan yaitu lokasi persebaran kawasan perkantoran, kawasan perdagangan dan komersil, kawasan industri, dan tempat hiburan dan jasa. Pada Peta Jakarta Megapolitan, didapatkan banyaknya gedung atau tempat yang berfungsi untuk kegiatan perkantoran, perdagangan dan komersil, industri, serta pusat hiburan dan jasa.

Sumber data untuk memperoleh sudut pandang kebijakan public diperoleh melalui Peta RTRW DKI Jakarta tahun 1999 – 2010 yaitu dengan melihat lokasi pusat kegiatan utama.

lokasi yang teridentifikasi banyak terdapat fungsi tersebut, maka dikategorikan sebagai pusat kota.

## 3.2 Pengolahan Data

### 3.2.1 Pengolahan Data untuk Mendapatkan Sudut Pandang Empiris dan Kebijakan Publik

Tabel 3.2 Pengolahan Data Sudut Pandang Empiris dan Kebijakan Publik

No.	Jenis Data	Peta Hasil	Peta Akhir
1.	Persebaran Kawasan perdagangan dan industri	Peta Persebaran Kawasan perdagangan dan industri	Peta Pusat Kota Menurut Sudut Pandang Empiris
2.	Persebaran Kawasan perkantoran dan perbankan	Peta Persebaran Kawasan perkantoran dan perbankan	
3.	Lokasi Pusat hiburan dan jasa	Peta Pusat hiburan dan jasa	
4.	Kerapatan jaringan jalan	Peta Kerapatan jaringan jalan	
5.	Lokasi Pusat Kegiatan Utama berdasarkan RTRW DKI Jakarta Tahun 2010	Peta Persebaran Pusat Kegiatan Utama RTRW DKI Jakarta Tahun 1999 – 2010	Peta Pusat Kota Menurut Sudut Pandang Kebijakan Publik

Sumber : Pengolahan data, 2011

Data sekunder yang terkumpul kemudian diolah dan dibuat peta dari masing-masing jenis data sehingga diperoleh peta hasil. Untuk memperoleh peta pusat kota berdasarkan sudut pandang empiris, yaitu dengan mengoverlay peta hasil. Peta pusat kota berdasarkan sudut pandang kebijakan publik diperoleh melalui peta lokasi persebaran

pusat kebiatan utama yang bersumber pada Peta RTRW DKI Jakarta Tahun 1999 – 2010.

### 3.2.2 Pengolahan Data Melalui Teknik Delphi

Pertanyaan yang akan diajukan kepada para ahli 3 bidang keilmuan, akan disusun menjadi sebuah tabel sebagai berikut:

Tabel 3.3 Pengolahan data hasil wawancara melalui teknik delphi

No.	Obyek	Sudut Pandang			Output
		Arsitektur	Perencanaan Kota (Planologi)	Sosiologi	
1.	Definisi	A1	A2	A3	Definisi pusat kota
2.	Kriteria	B1	B2	B3	Karakteristik Lokasi
3.	Lokasi	C1	C2	C3	Peta Persebaran Lokasi Pusat Kota
4.	Alasan	D1	D2	D3	Konsensus/kesepakatan pusat kota (berupa sintesis)

Sumber : Pengolahan data, 2011

Keterangan :

A : Definisi pusat kota berdasarkan sudut pandang arsitektur (1), planplogi (2), sosiologi (3)

B : Karakteristik pusat kota berdasarkan sudut pandang arsitektur (1), planplogi (2), sosiologi (3)

C : Pusat kota berdasarkan sudut pandang arsitektur (1), planologi (2), sosiologi (3)

D : Alasan memilih lokasi pusat kota menurut sudut pandang arsitektur (1), planplogi (2), sosiologi (3)

Data yang diperoleh melalui jawaban tertulis/hasil wawancara, setelah disusun menjadi sebuah tabel, hasil akhirnya akan diolah menjadi sebuah **peta sebaran lokasi pusat kota di DKI Jakarta** berdasarkan kesepakatan/konsensus dengan para ahli 3 bidang keilmuan.

### 3.3 Analisis Data

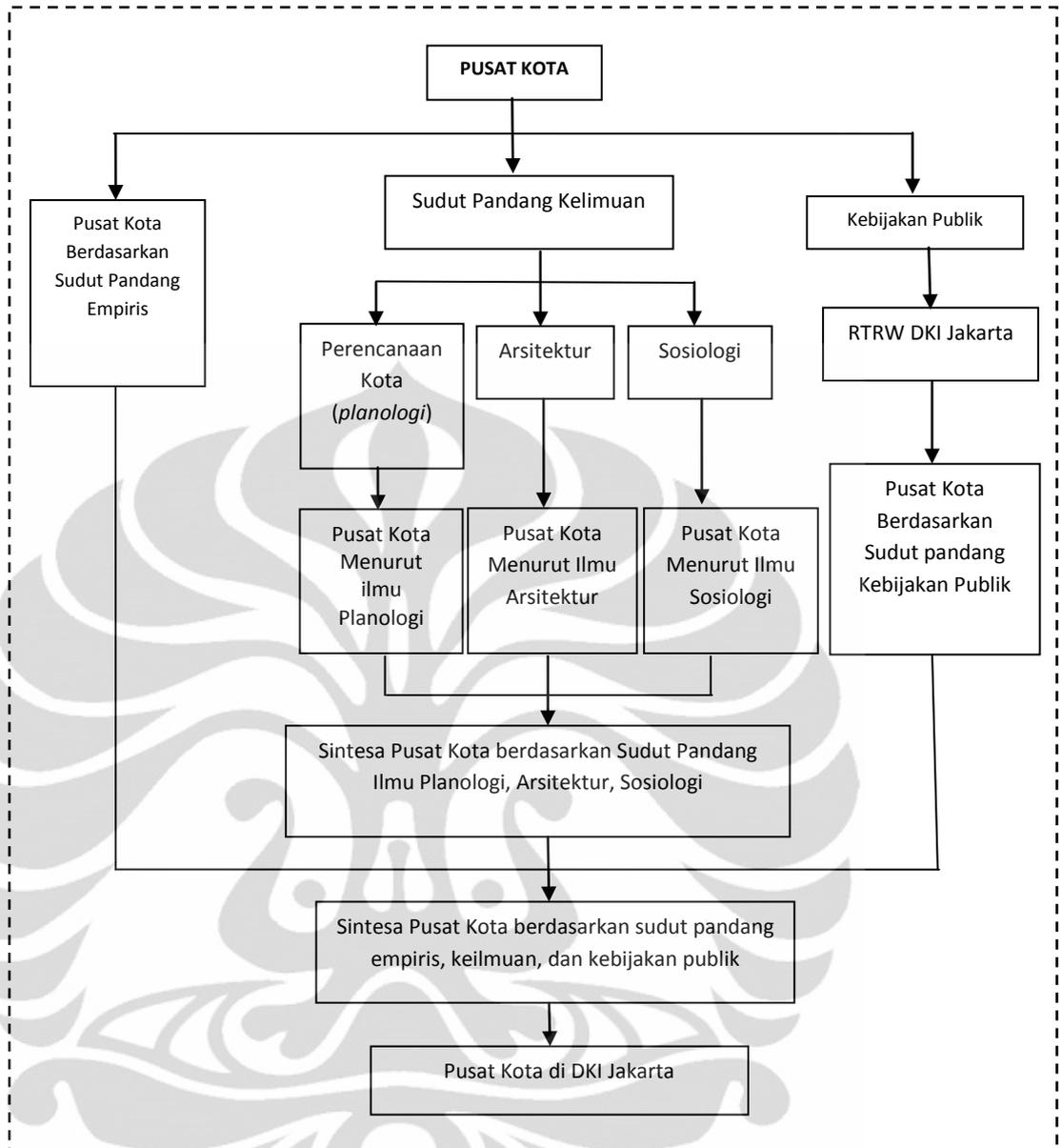
Penelitian dalam melihat pusat kota di DKI Jakarta yaitu dengan memadukan (sintesis) mengenai pusat kota berdasarkan sudut pandang empiris, bidang keilmuan, serta kebijakan publik yang tertuang dalam RTRW

DKI Jakarta Tahun 2010. Adapun analisis data yang dipakai penelitian ini adalah pada saat:

- a. Mengidentifikasi kata kunci berupa informasi yang diperoleh melalui informan (ahli ilmu arsitektur, planologi, dan sosiologi) dengan metode teknik Delphi.
- b. Mencari persamaan dan perbedaan mengenai sudut pandang pusat kota dengan para pakar keilmuan.
- c. Mencari kesepakatan (konsensus) mengenai pusat kota dengan para pakar keilmuan.
- d. Membandingkan hasil kesepakatan dengan sudut pandang lain yaitu secara empiris dan kebijakan publik
- e. Mencari titik temu pusat kota di DKI Jakarta.

### **3.4 Alur Pikir Penelitian**

Alur pikir penelitian dilihat dari pusat kota berdasarkan sudut pandang empiris, keilmuan, dan kebijakan publik. Sudut pandang empiris merupakan pusat kota berdasarkan hasil pengamatan dan beberapa penelitian mengenai pusat kota berdasarkan penelitian sebelumnya. Sudut pandang keilmuan mengkaji pusat kota berdasarkan ilmu arsitektur, planologi, dan sosiologi yang diperoleh melalui wawancara menggunakan teknik Delphi. Hasil dari wawancara tersebut disintesa dan didapatkan pandangan mengenai pusat kota berdasarkan keilmuan. Sudut pandang kebijakan publik dalam melihat pusat kota diperoleh melalui Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta Tahun 1999 – 2005 dengan melihat lokasi pusat kegiatan utama. Hasil akhir dari ketiga sudut pandang yaitu empiris, keilmuan, dan kebijakan publik kemudian disintesis sehingga menghasilkan pusat kota di DKI Jakarta (Lihat Gambar 3.1 berikut ini).



Gambar 3.1 Alur Pikir Penelitian  
 Sumber : Pengolahan data, 2011

## **BAB IV**

### **GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN**

#### **4.1 Kondisi Geografis**

Kota Jakarta merupakan dataran rendah dengan ketinggian rata-rata 7 meter di atas permukaan laut, terletak pada posisi 6° 12' Lintang Selatan dan 106° 48' Bujur Timur. Luas wilayah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Keputusan Gubernur Nomor 1227 Tahun 1989, berupa daratan seluas 661,52 km<sup>2</sup> dan lautan seluas 6.977,5 km<sup>2</sup>. Terdapat sekitar 110 buah pulau yang tersebar di Kepulauan Seribu dan sekitar 27 buah sungai, saluran dan kanal yang dimanfaatkan masyarakat sebagai sumber air bersih, usaha perikanan, dan usaha-usaha lainnya.

Di sebelah utara Jakarta, membentang pantai dari barat sampai ke timur sepanjang 35 km<sup>2</sup> yang menjadi tempat bermuaranya 9 buah sungai dan 2 buah kanal. Di sebelah selatan dan timur berbatasan dengan wilayah Provinsi Jawa Barat (Kota Depok, Kabupaten Bogor, Kota Bekasi, dan Kabupaten Bekasi), sebelah barat dengan Provinsi Banten (Kota Tangerang dan Kabupaten Tangerang), serta di sebelah utara dengan Laut Jawa.

Wilayah Administrasi Provinsi DKI Jakarta terbagi menjadi lima kota administrasi dan satu kabupaten administrasi dengan luas wilayah masing-masing yaitu Jakarta Selatan 145,73 km<sup>2</sup>, Jakarta Timur 187,73 km<sup>2</sup>, Jakarta Pusat 47 km<sup>2</sup>, Jakarta Barat 126,15 km<sup>2</sup>, Jakarta Utara 142,20 km<sup>2</sup>. Di sebelah selatan dan Timur Jakarta sebagai daerah resapan air, terdapat sejumlah rawa/situ dengan total luas mencapai 100,52 Ha (RPJM DKI Jakarta, 2011).

#### **4.2 Perekonomian**

##### **4.2.1 Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)**

Berdasarkan data yang diperoleh melalui Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) DKI Jakarta Tahun 2007 – 2012, Jakarta memiliki unggulan potensi ekonomi berupa letaknya yang strategis dan

menjadi potret mininya Indonesia. Disamping itu, Jakarta juga memiliki sarana penunjang ekonomi yang memadai sehingga memungkinkan perekonomian Jakarta dapat bergerak optimal. Unggulan potensi ekonomi tersebut telah membuahkan selama lima tahun terakhir (2002-2007) telah memberi kontribusi terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) sebesar 16 – 17 %. Angka ini merupakan paling besar dibandingkan dengan provinsi-provinsi lainnya (RPJM DKI Jakarta, 2011).

Dari sisi pertumbuhan, selama lima 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 dimasa mendatang. Bila dimasa 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 terus meningkat menjadi 6,01 persen tahun 2005 dan 5,90 persen di tahun 2006. Pertumbuhan tahun 2006 lebih lambat dibandingkan tahun 2005, karena dampak kenaikan Bahan Bakar Minyak (BBM) pada triwulan terakhir tahun 2005 (RPJM DKI Jakarta, 2011)

#### **4.2.2 Pariwisata**

Pada tahun 2002, jumlah kunjungan wisatawan nusantara ke Jakarta mencapai 9.108.728 kunjungan dengan jumlah pengeluaran sebesar Rp. 0,35 trilyun dan pada tahun 2006 jumlah wisatawan nusantara yang berkunjung ke Jakarta mencapai 12.777.571 kunjungan atau naik sebesar 40,55 persen dengan jumlah pengeluaran mencapai Rp. 6,34 trilyun (RPJM DKI Jakarta, 2011).

Peningkatan ini tentunya tidak terlepas dari upaya-upaya yang dilakukan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam menyokong pengembangan industri kepariwisataan melalui berbagai program seperti *Enjoy Jakarta*. Hal yang sama juga digambarkan dari kunjungan

wisatawan mancanegara (wisman) ke kota Jakarta melalui 3 pintu masuk (Soekarno-Hatta, Tanjung Priok, dan Halim Perdanakusumah) dari tahun 2002 hingga tahun 2006 terus meningkat. Pada tahun 2002 jumlah wisman yang berkunjung ke Jakarta mencapai 1.156.050 kunjungan meningkat menjadi 1.216.132 kunjungan pada tahun 2006 dengan pendapatan devisa sebesar 1,33 miliar US dollar (RPJM DKI Jakarta, 2011).

#### **4.2.3 Industri**

Kontribusi sektor industri menunjukkan kecenderungan meningkat. Untuk kategori besar/średang, pada tahun 2002 jumlah industri pengolahan sebanyak 1.975 perusahaan dan pada tahun 2006 mencapai 2.015 perusahaan. Hasil Sensus Ekonomi tahun 2006 menunjukkan kenaikan jumlah yang signifikan terjadi pada industri pakaian jadi dan industri konveksi, terutama yang termasuk dalam kategori industri sedang. Sedangkan kategori industri kecil dan rumah tangga lebih berfluktuasi (RPJM DKI Jakarta, 2011).

Mengingat kondisi lahan yang semakin terbatas maka pengembangan industri sangat selektif. Industri-industri yang dikembangkan di DKI Jakarta yaitu industri yang padat teknologi, padat modal, hemat lahan, dan ramah lingkungan (konsumsi air sedikit, limbah yang dihasilkan sedikit, dan tingkat pencemaran rendah) (RPJM DKI Jakarta, 2011).

#### **4.2.4 Perdagangan**

Fasilitas perdagangan di Jakarta sangat beragam sehingga tersedia berbagai alternatif pilihan bagi masyarakat. Pedagang dan pembeli diberi keleluasaan memilih cara dan tempat transaksi yang dikehendaki. Pasar tradisional terdiri atas pasar regional, pasar kota, pasar wilayah, pasar lingkungan, pasar induk, dan jenis lainnya. Dengan fasilitas yang terbatas, pasar tradisional menawarkan harga yang relatif murah. Secara

bertahap pasar tradisional di DKI Jakarta diperbaiki sehingga fasilitas dan kenyamanan dapat lebih ditingkatkan (RPJM DKI Jakarta, 2011).

Sebagaimana yang dilakukan terhadap Pasar Tanah Abang saat ini, telah mempunyai bangunan gedung yang sangat representatif. Hal ini dilatarbelakangi oleh fungsi Pasar Tanah Abang sebagai pusat grosir garmen terbesar di Asia Tenggara. Penataan kembali Pasar Tanah Abang, terutama dari tata letak bangunan, disesuaikan dengan perkembangan kota dan kebutuhan masyarakat kota. Sarana perdagangan lain yang dapat dimanfaatkan masyarakat dalam berjual beli adalah pasar modern dengan fasilitas yang lebih nyaman dan aman. Jenis pasar modern antara lain swalayan, toko serba ada, hypermarket, mini market, grosir, dan pusat perbelanjaan (RPJM DKI Jakarta, 2011).

Pemenuhan kebutuhan bahan pangan masyarakat di DKI Jakarta sangat tergantung dari pasokan provinsi lain. Untuk menjaga stabilitas harga dan pasokan bahan pangan tersebut, pemerintah provinsi menyelenggarakan Pasar Lelang Forward Bahan Kebutuhan Pokok. Kegiatan ini dimaksudkan untuk memperpendek rantai distribusi bahan kebutuhan pokok yang mempertemukan secara langsung penjual dan pembeli. Kebijakan pemerintah provinsi yang memfasilitasi kerjasama antara pedagang besar kebutuhan pokok dengan produsen mempunyai pengaruh yang sangat besar terhadap kelancaran pasokan dan berdampak langsung terhadap terkendalinya inflasi Kota Jakarta. Meningkatnya jumlah peserta transaksi pasar lelang forward pada rentang waktu tahun 2004-2006 menunjukkan bahwa kegiatan ini makin dikenal dan diminati masyarakat sebagai alternatif pemenuhan kebutuhan masyarakat (RPJM DKI Jakarta, 2011).

#### **4.3 Sarana Sosial Ekonomi**

Untuk mewujudkan kota Jakarta yang indah, sehat dan nyaman, baik sebagai pusat kegiatan ekonomi maupun permukiman, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dihadapkan pada kendala kemampuan manajerial 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 tiga belas 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.

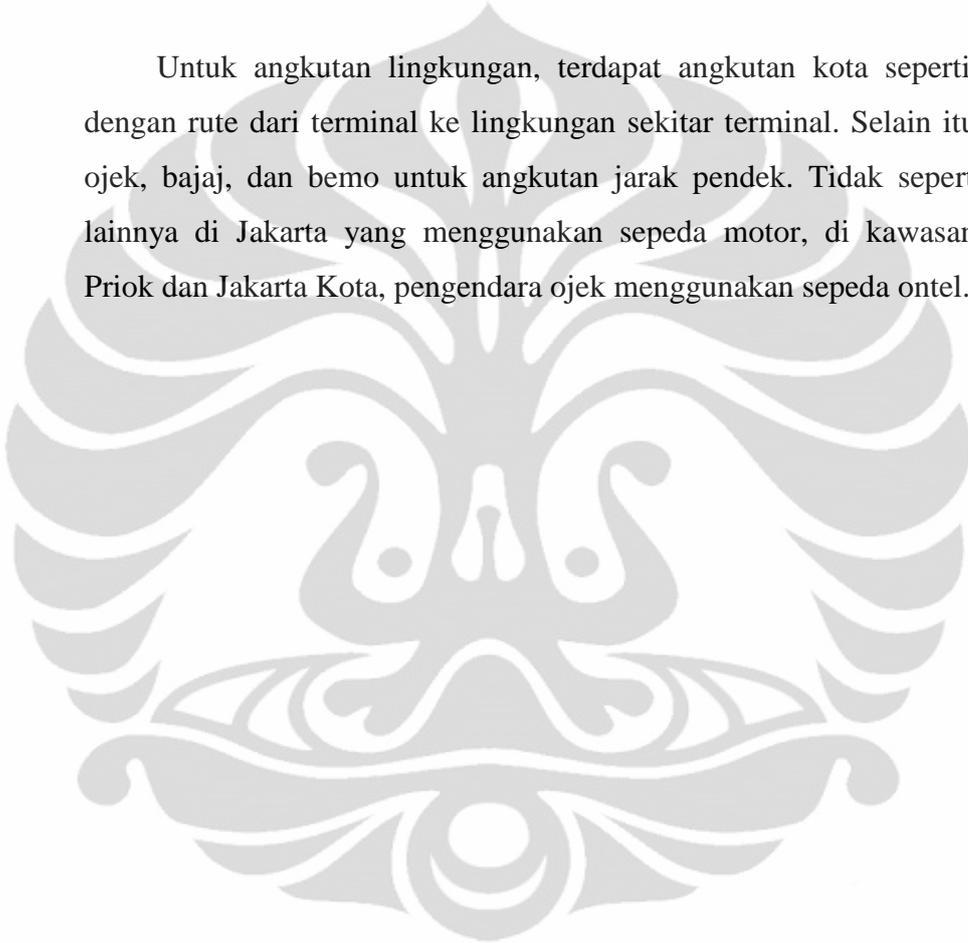
Sejalan dengan upaya pengembangan kota, partisipasi masyarakat Provinsi DKI Jakarta dalam penataan ruang terus ditingkatkan. Penyediaan data dan informasi tata ruang Provinsi DKI Jakarta juga harus lengkap, menyeluruh, dan didukung oleh sistem informasi pemukiman, pertanahan, dan bangunan yang akurat, mutakhir, efisien, dan efektif. Sejak dini penataan ruang perlu memerhatikan kaidah teknis, ekonomis, dan dilakukan dengan mengedepankan kepentingan umum. Penataan ruang harus memerhatikan dinamika masyarakat dengan instrument peraturan yang lengkap dan memadai untuk mengantisipasi konflik kepentingan dalam pemanfaatan ruang. Upaya pemberdayaan, partisipasi dan kesadaran masyarakat dalam ikut memelihara berbagai sarana prasarana kota sebagai aset pemerintah daerah perlu makin ditingkatkan (RPJM DKI Jakarta, 2011).

#### **4.4 Transportasi**

Menurut data dari Dinas Perhubungan DKI Jakarta, tercatat 46 lokasi dengan 100 titik simpang rawan macet di Jakarta. Definisi rawan macet adalah arus tidak stabil, kecepatan rendah serta antrian panjang. Selain oleh warga Jakarta, kemacetan juga dipeRp arah oleh para penglaju dari kota-kota di sekitar Jakarta seperti Depok, Bekasi, Tangerang, dan Bogor yang bekerja di Jakarta. Untuk didalam kota, kemacetan dapat dilihat di Jalan Sudirman, Jalan Thamrin, Jalan Rasuna Said, dan Jalan Gatot Subroto terutama pada jam-jam pulang kantor.

Untuk melayani mobilitas penduduk Jakarta, pemerintah menyediakan sarana bus PPD. Selain itu, terdapat pula bus kota yang dikelola oleh pihak swasta, seperti Mayasari Bhakti, Metro Mini, Kopaja, dan Bianglala. Bus-bus ini melayani rute yang menghubungkan terminal-terminal dalam kota, antara lain Pulogadung, Kampung Rambutan, Blok M, Kalideres, Grogol, Tanjung Priok, Lebak Bulus, dan Kampung Melayu.

Untuk angkutan lingkungan, terdapat angkutan kota seperti Mikrolet dengan rute dari terminal ke lingkungan sekitar terminal. Selain itu ada pula ojek, bajaj, dan bemo untuk angkutan jarak pendek. Tidak seperti wilayah lainnya di Jakarta yang menggunakan sepeda motor, di kawasan Tanjung Priok dan Jakarta Kota, pengendara ojek menggunakan sepeda ontel.



## **BAB V**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pembahasan pada Bab V ini akan difokuskan pada ulasan tentang pusat kota di DKI Jakarta baik yang terkait dengan definisi, kriteria, lokasi, dan alasan-alasan dibalik penunjukkan suatu lokasi sebagai pusat kota. Sesuai dengan permasalahan yang diajukan, tujuan akhir dari pembahasan ini adalah untuk mengidentifikasi pusat kota di DKI Jakarta berdasarkan berbagai sudut pandang dan kemudian memberikan deskripsi mengenai persebaran spasial dari pusat kota tersebut.

#### **5.2 Definisi Pusat Kota**

Untuk keperluan identifikasi pusat kota, pertama-tama akan dibahas mengenai definisi pusat kota berdasarkan tiga sudut pandang, yaitu sudut pandang empiris, keilmuan, dan kebijakan publik. Berkenaan dengan sudut pandang empiris, penelitian ini mengacu pada Teori Inti Berganda yang dikemukakan oleh Harris dan Ulman. Pusat kota berdasarkan sudut pandang keilmuan yaitu arsitektur, planologi, dan sosiologi didapatkan melalui Teknik Delphi dan sudut pandang kebijakan publik berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta Tahun 1999 – 2010.

Menurut Harris dan Ulman (1945), pusat kota adalah suatu bagian kota dimana terdapat fungsi-fungsi utama kegiatan perkotaan yang mendominasi. Dengan kata lain, menurut Teori Inti Kota Berganda, pusat kota merupakan suatu wilayah yang menampung sebagian besar kegiatan kota. Wilayah tersebut terdapat spesialisasi pelayanan serta fungsi perdagangan.

Oleh sebab itu teori ini memahami pusat kota sebagai wilayah fungsional. Dalam hal ini, pada suatu kota banyak terdapat wilayah fungsional yang memiliki karakteristik lokasi serta memainkan fungsi dominan berbeda. Sebagai akibatnya, pada suatu kota dapat ditemukan banyak pusat yang terdistribusi secara spasial baik di tengah maupun di pinggiran kota.

Penelitian ini kemudian mencoba menerapkan pemahaman diatas pada kasus DKI Jakarta dengan menitikberatkan pada fungsi-fungsi ekonomi dari pusat kota sebagai spesialisasi pelayanan serta fungsi perdagangan. Dengan demikian, secara empiris pengertian pusat kota adalah suatu wilayah dibagian dalam kota dengan aktivitas kegiatan yang lebih menekankan pada bidang ekonomi sebagai pusat bisnis, perdagangan, perkantoran, serta terdapat pusat pemerintahan dalam suatu lokasi. Pusat kota juga identik dengan keberadaan jaringan jalan yang menghubungkan antara wilayah, hal tersebut dikarenakan pusat kota menjadi sebuah simpul pergerakan dimana lokasi tersebut harus mampu dijangkau dari berbagai arah. Oleh sebab itu, definisi empiris pusat kota senantiasa mempertimbangkan lokasi pemusatan kegiatan bisnis (perkantoran, perdagangan, industri, dan perbankan) dan jaringan jalan.

Pemahaman terhadap pusat kota tersebut dapat dilihat melalui beberapa sudut pandang dalam berbagai disiplin ilmu. Jika dipahami dari sudut pandang keilmuan, pemahaman pusat kota sangat ditentukan oleh karakteristik masing-masing ilmu dalam menangkap dan memahami realitas kehidupan. Sehubungan dengan itu, pembahasan selanjutnya akan diarahkan untuk memahami pusat kota berdasarkan sudut pandang keilmuan. Adapun disiplin ilmu yang digunakan dalam penelitian ini adalah ilmu arsitektur, planologi, dan sosiologi.

Dengan menggunakan Teknik Delphi, penelitian ini telah mendapatkan pengertian dasar mengenai pusat kota dari ketiga disiplin ilmu diatas yaitu arsitektur, planologi, dan sosiologi. Adapun perbedaan dan persamaan antara ketiga disiplin ilmu diatas dalam memahami pusat kota dapat dilihat pada Tabel 5.1.

Berdasarkan Tabel 5.1 terlihat jelas adanya perbedaan mendasar antara arsitektur, planologi, dan sosiologi dalam mendefinisikan dan memahami pusat kota. Sudut pandang arsitektur melihat pusat kota berdasarkan kegiatan yang mendominasi dan terbagi menjadi beberapa fungsi. Fungsi tersebut antara lain dalam bidang ekonomi, pemerintahan, dan permukiman dalam suatu lokasi. Selain itu, pemahaman pusat kota menurut arsitektur lebih

menekankan pada aspek keindahan (estetika), desain bangunan serta kenyamanan dalam setiap bangunan di pusat kota.

Tabel 5.1 Definisi pusat kota menurut 3 Sudut Pandang (Empiris, Keilmuan, dan Kebijakan Publik)

Sudut Pandang	Definisi Pusat Kota
<b>Empiris</b>	Suatu bagian kota di mana terdapat fungsi-fungsi utama kegiatan perkotaan yang mendominasi, suatu wilayah yang menampung sebagian besar kegiatan kota. Wilayah tersebut terdapat spesialisasi pelayanan serta fungsi perdagangan.
<b>Keilmuan :</b>	
<b>a. Arsitektur</b>	Pusat kota menekankan pada kegiatan yang ada di dalamnya, seperti administrasi, ekonomi, dll. Jadi bisa dikatakan, pusat kota bukan kepada kawasan, melainkan lebih kepada kegiatan yang terpusat.
<b>b. Planologi</b>	Menjadi titik nol atau titik awal memasuki kota dan orientasi tumbuhnya kota. Suatu titik dimana titik tersebut menjadi domain (base mark) dari struktur kota. pusat kota memiliki fungsi dan peran dari setiap titiknya.
<b>c. Sosiologi</b>	suatu wilayah/area yang secara fungsional lebih menekankan pada aktivitas bisnis, perdagangan, dan pemerintahan.
<b>Kebijakan Publik</b>	bagian kota atau kawasan yang strategis dan potensial secara ekonomi untuk dikembangkan menjadi pusat kegiatan utama.

Sumber : pengolahan data hasil wawancara teknik delphi, 2011

Namun demikian suatu lokasi yang tidak memenuhi kriteria kenyamanan dan keindahan, tetap dapat dikategorikan sebagai pusat kota jika dalam rancangan suatu kota lokasi tersebut memang telah direncanakan sebagai pusat kota. Hal ini berarti bahwa dalam pandangan arsitektur, unsur kenyamanan dan keindahan merupakan variabel penentu pusat kota yang bersifat relatif karena kedua unsur tersebut selalu dapat diciptakan atau direkayasa.

Berbeda dengan ahli arsitektur, ahli planologi lebih memahami pusat kota berdasarkan posisinya dalam konteks ruang. Dalam hal ini, ahli planologi menyebut pusat kota sebagai titik nol. Menurutnya, titik nol tersebut dapat

diartikan sebagai titik awal saat memasuki suatu kota atau titik yang menjadi orientasi tumbuhnya kota. Namun dalam perkembangan selanjutnya, dorongan kapitalisasi modern yang terlalu kuat menyebabkan sebagian orang memahami pusat kota adalah CBD (*Central Business District*).

Oleh sebab itu, pada masa kini pengertian pusat kota sering diidentikkan dengan pusat bisnis. Pemahaman ini jauh berbeda dengan masa dahulu ketika pengertian pusat kota menitikberatkan pada orientasi ruang penduduk kota lebih ditentukan oleh keberadaan simbol-simbol seperti monument, tugu, dan sejenisnya. Saat ini, definisi pusat kota sudah mengalami perpaduan sehingga pusat kota juga terbagi menjadi fungsi-fungsi tertentu dan membentuk struktur kota inti berganda (*multiple nuclei*). Pusat kota menjadi *base mark/domain* dari struktur ruang kota dan letaknya tidak selalu ditengah kota. Pemahaman ini mempengaruhi perubahan dalam merancang pusat kota (Kustiwan, 2009)

Sementara itu, hampir sama dengan sudut pandang arsitektur, sudut pandang Sosiologi menekankan bahwa pusat kota adalah suatu wilayah fungsional yang memiliki arti penting bagi kehidupan sosial kota. Wilayah fungsional tersebut dapat berupa pusat bisnis, perdagangan, ataupun pemerintahan. Pusat tersebut terintegrasi didalam sebuah lokasi kota. Dengan demikian, pusat kota menjadi pusat segala kegiatan kota.

Dari sudut pandang kebijakan publik, pengertian dan pemahaman mengenai pusat kota dicerminkan oleh pandangan pemerintah. Dalam kasus DKI Jakarta ini, pihak pemerintah diwakili oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Dalam kaitan ini, pemerintah mendefinisikan pusat kota melalui Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Tahun 1999-2010 yang telah ditetapkan menjadi Peraturan Daerah (Perda) DKI Jakarta No. 6 Tahun 1999.

Jika mengacu pada RTRW dimaksud, maka definisi pusat kota dapat mengacu pada pengertian dari istilah-istilah yang tercantum dalam RTRW. Istilah-istilah tersebut adalah:

1. *Kawasan Ekonomi Prospektif* adalah kawasan yang mempunyai nilai strategis bagi pengembangan ekonomi kota.

2. *Kawasan Sistem Pusat Kegiatan* adalah kawasan yang diarahkan bagi pemusatan berbagai kegiatan campuran maupun spesifik, memiliki fungsi strategis dalam menarik berbagai kegiatan pemerintahan, sosial, ekonomi, dan budaya serta kegiatan pelayanan kota menurut hierarki yang terdiri dari sistem pusat kegiatan utama berskala kota, regional, nasional, dan internasional dan sistem pusat penunjang yang berskala lokal.
3. *Kawasan Sentra Primer* adalah kawasan dalam sistem pusat kegiatan utama yang menurut hierarkinya termasuk dalam sistem pusat utama.

Berdasarkan pengertian dari ketiga istilah di atas, maka dapat dinyatakan bahwa dalam konteks kebijakan publik, pusat kota di DKI Jakarta adalah bagian kota atau kawasan yang strategis dan potensial secara ekonomi untuk dikembangkan menjadi pusat kegiatan utama.

Pembahasan mengenai definisi pusat kota dari berbagai sudut pandang atau perspektif di atas menunjukkan bahwa walaupun terdapat beberapa perbedaan, namun secara garis besar semua pandangan di atas mendefinisikan pusat kota sebagai suatu wilayah yang secara fungsional memiliki arti penting atau strategis dalam bidang ekonomi. Pusat kota, dengan demikian berkaitan erat dengan kegiatan bisnis, perdagangan, dan perkantoran sehingga membentuk *Central Business District* (CBD) pada suatu lokasi. Keberadaan CBD tersebut didukung dengan tersedianya jaringan jalan arteri sebagai jalan utama serta aksesibilitas sehingga mudah dijangkau.

## **5.2 Kriteria dan Karakteristik Pusat Kota**

Karakteristik atau ciri pusat kota memiliki perbedaan menurut berbagai sudut pandang. Sama dengan sebelumnya, pembahasan mengenai kriteria dan karakteristik pusat kota terbagi menjadi pusat kota berdasarkan sudut pandang atau perspektif empiris, keilmuan, dan kebijakan publik. Kriteria dan karakteristik dari berbagai sudut pandang tersebut dapat dilihat pada Tabel 5.2 di bawah ini.

Tabel 5.2 Kriteria dan Karakteristik Pusat Kota Berdasarkan 3 sudut pandang (Empiris, Keilmuan, dan Kebijakan Publik)

Sudut Pandang	Kriteria Pusat Kota	Karakteristik Pusat Kota
<b>Empiris</b>	Terkonsentrasinya kegiatan perdagangan, perkantoran perbankan, hiburan dan jasa dalam satu lokasi.	Fungsi kegiatan perdagangan, perkantoran, perbankan, hiburan dan jasa yang terkonsentrasi di satu lokasi.
<b>Keilmuan :</b>		
<b>a. Arsitektur</b>	Analogi pusat kota hampir sama seperti donat. Bagian tengah memiliki nilai jual yang mahal sehingga tidak ada penduduk yang menetap dan tinggal di wilayah tersebut. Namun, dapat juga dicirikan bahwa di wilayah tersebut bertempat tinggal permukiman kumuh ( <i>slum area</i> ). Secara umum, karakteristik pusat kota juga mempertimbangkan unsur desain bangunan, estetika, kenyamanan, dan psikologi.	Lokasi kegiatan bisnis (ekonomi). Kegiatan tersebut merupakan unsur fungsional yang mendominasi di suatu wilayah kota. Namun demikian, keserasian desain bangunan, kenyamanan, dan estetika menjadi unsur penting dalam pencitraan pusat kota.
<b>b. Planologi</b>	Melihat pusat kota berdasarkan struktur ruangnya yaitu berupa perancangan yang berupa jaringan jalan. Sehingga pusat kota harus memiliki jalan yang lebih besar. Selain hal tersebut, adanya unsur estetika yang membentuk unsur pencitraan ruang.	Pusat kota merupakan sebuah base mark/domain dalam struktur kota. Oleh karena itu, keberadaan jaringan jalan arteri menjadi hal yang berpengaruh terhadap pencitraan pusat kota. Dengan kata lain, pencitraan yang dibangun melalui jaringan jalan haruslah sesuai dengan fungsi dari keberadaan jalan tersebut.
<b>c. Sosiologi</b>	Pusat kegiatan bisnis, perdagangan, dan pemerintahan dengan penggunaan lahan untuk permukiman yang semakin menyempit atau berkurang.	Terdapat kegiatan bisnis dan memiliki pola penggunaan lahan yang intensif sehingga tidak banyak terdapat permukiman.
<b>Kebijakan Publik</b>	Keberadaan kegiatan bisnis dan perdagangan, bisnis, dan industri yang didukung melalui keberadaan jaringan jalan sehingga aksesibilitas menjadilebih mudah.	Memiliki potensi untuk dikembangkan berdasarkan fungsi-fungsi tertentu. Lokasi yang dinilai optimum untuk dikembangkan maka dibuat suatu kebijakan dan dikhususkan untuk kepentingan pemerintah.

Sumber : pengolahan data hasil wawancara teknik Delphi, 2011

Untuk sudut pandang empiris, pusat kota memiliki ciri terkonsentrasinya kegiatan perdagangan, perkantoran, perbankan, hiburan, dan jasa dalam satu lokasi. Keberadaan jaringan jalan untuk mendukung kegiatan tersebut dapat

terlihat melalui adanya jalan arteri/jalan utama. Dengan demikian dapat dikatakan sebagai pusat kota apabila memenuhi semua ciri diatas.

Kegiatan perdagangan yang dimaksud merupakan bagian dari sektor ekonomi berupa kawasan industri, industri pengolahan, pasar, lembaga usaha, perikanan, peternakan, serta pertanian lahan basah dan kering. Kegiatan hiburan dan jasa berupa tempat wisata, jasa kesehatan, pendidikan, bengkel, dan olahraga. Perkantoran dan perbankan berupa kantor pemerintah dan bank milik pemerintah serta swasta. Jalan arteri yang dimaksud adalah jalan arteri sekunder atau jalan protokol yang berfungsi sebagai jalan utama penghubung.

Pola penggunaan lahan yang difungsikan untuk kegiatan bisnis, perdagangan, serta perkantoran perbankan, hiburan dan jasa merupakan ciri suatu pusat kota. Sehingga, untuk mengetahui pusat kota diperlukan adanya data penggunaan lahan lalu mengidentifikasi wilayah tersebut berdasarkan ciri yang menjadi kriteria pusat kota.

Di DKI Jakarta, terdapat beberapa daerah yang kegiatannya didominasi oleh bidang perdagangan saja. Sebagai contoh daerah Mangga Dua yang terletak di Jakarta Utara. Mangga Dua didominasi kegiatan perdagangan dengan jumlah 22 jumlah tempat perbelanjaan, diantaranya adalah ITC mangga Dua, Mangga Dua Square, Carrefour Mangga Dua. Dengan demikian, Mangga Dua dikatakan sebagai pusat perbelanjaan.



Gambar 5.1 Kondisi di Sepanjang Jln. Mangga Dua



Gambar 5.2 ITC Mangga Dua yang terlihat dari samping

Sumber : Survei Lapang, 20 Juni 2011

Gambar diatas merupakan salah satu contoh beberapa bangunan yang berfungsi sebagai tempat perbelanjaan di sekitar Jalan Raya Mangga Dua. ITC (*International Trade Center*) Mangga Dua menjadi pusat perdagangan besar yang jangkauannya cukup luas dan menjadi ITC yang pertama dibangun di Jakarta. Disepanjang jalan raya Mangga Dua terdapat Mangga Dua Square dan Carrefour. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa fungsi yang mendominasi di Mangga Dua adalah perbelanjaan dan perdagangan.

Keberadaan permukiman baik teratur maupun tidak teratur bukan menjadi ciri pusat kota. Menurut beberapa teori perkotaan yang sudah dibahas dalam Bab II, permukiman menyebar di luar pusat kota (CBD). Nilai tanah di sekitar pusat kota memiliki harga jual tinggi. Oleh sebab itu, penduduk cenderung memilih tempat tinggal dengan harga yang relatif lebih murah (Arsalan, 2005).

Namun demikian, jika diperhatikan disekitar pusat CBD sering dijumpai permukiman kumuh (*slum area*). Sebagai contoh adalah daerah Kebon Kacang yang letaknya dekat dengan HI sebagai kawasan perdagangan dan perkantoran. Gambar 5.3 merupakan citra *Quickbird* yang didapat melalui *Google Earth*. Bagian yang dilingkari terlihat bangunan yang berbentuk kotak dan rapat menunjukkan permukiman kumuh Kebon Kacang, Jakarta Pusat. Disebelah timur Kebon Kacang merupakan Jalan MH Thamrin serta beberapa gedung perkantoran dan perbankan.



Gambar 5.3 Citra Quickbird Lokasi Kebon Kacang (kiri),  
Permukiman Kumuh Kebon Kacang (kanan)

Sumber: Google Earth, 2011

Dapat disimpulkan mengenai kriteria pusat kota berdasarkan sudut pandang empiris adalah terpusatnya kegiatan perdagangan, perkantoran, hiburan, dan jasa disuatu lokasi. Jika hanya satu kegiatan yang mendominasi maka tidak dikatakan sebagai pusat kota melainkan pusat pada fungsi tertentu di wilayah kota.

Ciri pusat kota memiliki perbedaan disetiap bidang keilmuan. Pembahasan selanjutnya mengenai ciri pusat kota yaitu menurut sudut pandang arsitektur, planologi, dan sosiologi. Data yang diperoleh untuk mengkaji pusat kota berdasarkan sudut pandang keilmuan terdapat dalam Tabel 5.2.

Menurut sudut pandang arsitektur, pusat kota bercirikan dengan lokasi kegiatan bisnis (ekonomi). Kegiatan tersebut merupakan unsur fungsional yang mendominasi disuatu wilayah kota. Namun demikian, keserasian desain bangunan, kenyamanan, dan estetika menjadi unsur penting dalam pencitraan pusat kota. Dengan demikian, pusat kota seperti sebuah wajah yang dihias sebaik-baiknya karena merupakan identitas suatu kota.

Di lain sisi, persebaran permukiman kumuh yang terletak di sekitar pusat kota merupakan salah satu ciri khas pusat kota. Seperti halnya kota-kota di Amerika Serikat – Chicago, diawal terbentuknya kota terdapat wilayah permukiman kumuh yang menempati di wilayah pusat kota (Ardityo, 2009). Menurut ahli arsitektur (Yulia, 2011) alasannya adalah para buruh yang bekerja di pusat kota tidak mampu menutupi ongkos transportasi harian menuju tempat kerja. Oleh sebab itu, dipilihlah tempat tinggal yang dekat dengan lingkungan pekerjaan mereka.

Terdapat dua fenomena pusat kota menurut sudut pandang arsitektur yaitu mengenai unsur estetika. Di satu sisi, keserasian dan keindahan menjadi unsur penting pembentuk pusat kota namun disisi lain tidak didukung dengan keberadaan permukiman kumuh. Hal tersebut semakin memperkuat bahwa unsur estetika dalam konteks kriteria pusat kota bersifat relatif.

Ciri pusat kota menurut sudut pandang arsitektur dapat dikaitkan sebagai suatu lokasi di kota yang menjadi tempat terkonsentrasinya kegiatan bisnis

sehingga mempunyai nilai jual tanah yang tinggi. Selain itu, unsur keindahan dan kenyamanan dalam membentuk wajah kota menjadi hal penting.

Menurut sudut pandang planologi, keberadaan jaringan jalan menjadi hal penting dalam struktur kota dan memegang peranan dalam pergerakan aliran barang di suatu kota. Jaringan jalan menyebabkan kota hidup dengan mengalirnya berupa barang dan jasa.

Dalam konteks perencanaan kota, jaringan jalan direncanakan berdasarkan fungsi dan keberadaannya. Untuk jalan di sekitar wilayah CBD atau pusat kota, maka jaringan jalan yang menjadi ciri pusat kota adalah jalan arteri sekunder yaitu jalan protokol yang menghubungkan antar wilayah di suatu kota dan menjadi jalan utama (Nugroho, 2009).

Pusat kota merupakan sebuah *base mark/domain* dalam struktur kota. Oleh karena itu, keberadaan jaringan jalan arteri menjadi hal yang berpengaruh terhadap pencitraan pusat kota. Dengan kata lain, pencitraan yang dibangun melalui jaringan jalan haruslah sesuai dengan fungsi dari keberadaan jalan tersebut.

Salah satu ciri dari pusat kota adalah terkonsentrasinya kegiatan perkantoran pemerintah. Oleh karena itu, pencitraan terhadap fungsi pemerintahan sebaiknya terkesan wibawa, elegan, dan megah. Unsur estetika merupakan bagian dari elemen ruang sehingga akan terbentuk sebuah pencitraan ruang. Dengan demikian, pembentukan elemen ruang ini akan mendukung pencitraan pusat kota yang berupa lokasi terkumpulnya kegiatan bisnis yang dibangun dan direncanakan unsur estetikanya.

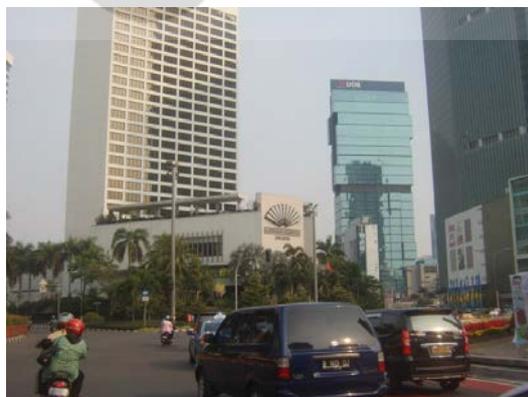
Pusat kota sebaiknya direncanakan sedemikian rupa agar lokasinya mampu dijangkau dari berbagai arah. Hal itu tidak terlepas dari keberadaan jaringan jalan yang lebar bersifat akomodatif sehingga mampu memenuhi kebutuhan penduduk karena pusat kota menjadi pusat berbagai kegiatan dalam suatu kota. Dengan demikian, pusat kota akan lebih mudah dalam berinteraksi dengan wilayah lain. Sebagai contoh adalah Jalan MH Thamrin, Jakarta Pusat. Gambar 5.4, terlihat bahwa keberadaan jalan yang lebar dan beberapa gedung bertingkat memberikan kesan megah. Di sisi kiri jalan terdapat jalur pedestrian yang dapat memperkuat unsur estetika

Ciri atau karakteristik pusat kota menurut sudut pandang planologi, pusat kota harus didukung oleh keberadaan jaringan jalan yang bersifat akomodatif. Selain hal tersebut, pencitraan pusat kota sebagai domain/*basemark* didukung oleh keberadaan jaringan jalan sehingga unsur estetika menjadi hal penting dalam membentuk elemen ruang.



Gambar 5.4 Kondisi Jalan MH Thamrin, Jakarta Pusat  
Sumber : Survei Lapang, 20 Juni 2011

Menurut sudut pandang sosiologi, disekitar pusat kota tidak banyak terdapat permukiman. Hal tersebut dikarenakan pusat kota identik dengan kegiatan bisnis, perdagangan, serta pusat pemerintahan. Permukiman yang terletak di dalam pusat kota umumnya berupa apartemen maupun hotel yang jangkauan harganya untuk kelas ekonomi menengah keatas. Pusat kota memanfaatkan lahan secara intensif sehingga penggunaan lahan akan lebih banyak untuk kegiatan bisnis, perdagangan, perkantoran dan perbankan.



Gambar 5.5 Hotel Mandarin Oriental yang terletak di depan Bundaran HI  
Sumber : Survei Lapang, 20 Juni 2011

Sudut pandang sosiologi mengenai ciri pusat kota yaitu lokasi bangunan kota dimana terdapat kegiatan bisnis dan memiliki pola penggunaan lahan yang intensif sehingga tidak banyak terdapat permukiman.

Ketiga sudut pandang keilmuan yaitu arsitektur, planologi, dan sosiologi memiliki perbedaan dan persamaan dalam melihat ciri dan kriteria pusat kota. Dengan demikian, dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa pusat kota memiliki ciri terpusatnya kegiatan bisnis dan perdagangan yang baik serta semakin sedikitnya jumlah permukiman penduduk.

Pembahasan selanjutnya mengenai karakteristik atau ciri pusat kota adalah melalui sudut pandang kebijakan publik yang tertuang dalam RTRW DKI Jakarta Tahun 2010. Ciri tersebut berupa suatu lokasi yang potensial untuk dikembangkan khususnya dalam bidang ekonomi yaitu pusat kegiatan bisnis dan perdagangan.

Kegiatan bisnis dan perdagangan direncanakan pemerintah sehingga didukung dengan ketersediaan jalan utama untuk memudahkan aksesibilitas transfer barang dan jasa. Lokasi pusat kota tersebut dinilai optimum untuk dikembangkan sehingga dibuat suatu kebijakan pemerintah dalam mengatur pusat kota tersebut.

Berdasarkan penjelasan diatas mengenai Tabel 5.2, terlihat bahwa karakteristik pusat kota memiliki persamaan yaitu suatu lokasi yang memiliki fungsi dalam sektor komersil (bisnis, perdagangan, perkantoran) yang letaknya strategis.

Namun demikian, terdapat perbedaan sudut pandang mengenai karakteristik pusat kota. Sudut pandang empiris dan kebijakan publik tidak memerhatikan unsur permukiman penduduk. Hal tersebut dikarenakan pusat kota identik dengan kegiatan ekonomi. Sudut pandang keilmuan memperhatikan nilai keindahan atau estetika yang menjadi unsur pembentuk ruang sebagai sebuah pencitraan.

### **5.3 Pusat Kota Di DKI Jakarta Berdasarkan Sudut Pandang Empiris, Keilmuan, dan Kebijakan Publik**

Untuk mengkaji pusat kota berdasarkan sudut pandang empiris, diperlukan peta landuse DKI Jakarta yang diperoleh melalui Pemerintah Provinsi Tahun 2011. Pusat kota menurut sudut pandang keilmuan diperoleh melalui data hasil wawancara Teknik Delphi, sedangkan pusat kota menurut sudut pandang kebijakan publik melalui peta sebaran pusat kegiatan utama pada peta RTRW DKI Jakarta 1999-2010.

Sebagaimana telah dinyatakan pada bagian metodologi, untuk menentukan pusat kota secara empiris penelitian akan menggunakan Teori Struktur Kota Inti Berganda yang dikemukakan oleh Harris dan Ulman (1945). Secara garis besar teori tersebut menekankan pada sebaran dari aktivitas perkotaan dan keberadaan jaringan jalan. Adapun yang dimaksud dengan aktivitas perkotaan terutama mencakup aktivitas perkantoran, perdagangan, industri, hiburan, dan jasa. Dalam penelitian ini, kedua variable tersebut disajikan melalui Peta Penggunaan Tanah (Peta 2) dan Peta Jaringan Jalan (Peta 3).

Berdasarkan Peta 2, aktivitas perkantoran di DKI Jakarta, baik perkantoran pemerintah maupun swasta, tersebar pada beberapa tempat baik di tengah maupun di pinggiran kota. Lokasi-lokasi tersebut antara lain adalah di sepanjang Jalan Medan Merdeka dan MH Thamrin, Blok M, Kemayoran, dan Kembangan. Menurut perhitungan dari Peta Gunther pada Tabel 5.3, di sepanjang Jalan Medan Merdeka dan MH Thamrin terdapat 16 perkantoran swasta dan 20 Perkantoran pemerintah. Dibandingkan tempat-tempat lainnya, jumlah perkantoran di sepanjang Jalan Medan Merdeka dan MH Thamrin adalah yang terbanyak. Jumlah tersebut sudah termasuk perbankan dan perkantoran swasta asing. Adapun jumlah perkantoran pada beberapa lokasi di DKI Jakarta dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 5.3 Jumlah Gedung Perkantoran di Beberapa Lokasi DKI Jakarta

No.	Lokasi	Jumlah perkantoran		Total
		Pemerintah	Swasta	
1.	Sepanjang Jalan Medan Merdeka dan MH Thamrin	20	16	36
2.	Blok M	11	3	15
3.	Kemayoran	8	9	17
4.	Sentra Primer Barat	1	-	1
5.	Sentra Primer Timur	7	1	8
Jumlah Total		47	29	67

Sumber : Peta Gunther dan Pengolahan Data, 2011

Dengan mencermati tabel diatas, dapat dilihat adanya beberapa lokasi yang didominasi oleh perkantoran pemerintah. Lokasi-lokasi tersebut adalah di sepanjang Jalan Medan Merdeka - MH Thamrin, Blok M, dan Kemayoran. Sesuai pendapat Haris & Ullman, lokasi-lokasi diatas dapat dinyatakan sebagai pusat pemerintahan. Sementara, lokasi-lokasi yang didominasi oleh perkantoran swasta dalam penelitian akan dinyatakan sebagai pusat komersil.

Jumlah Perkantoran Swasta tersebar di sepanjang jalan MH Thamrin. Dengan demikian, berdasarkan tabel diatas, **pusat komersial** di DKI Jakarta adalah dengan jumlah peerkantoran swasta sebanyak 16 buah diantaranya : Bank Syariah Mandiri, Wisma Indocemen, Bank Permata, Wisma Sudirman, dan sebagainya (Gambar 5.6)



Gambar 5.6 Bank Syariah Mandiri di Jalan MH Thamrin sebagai perkantoran swasta

Sumber : Data Survei Lapang, 20 Juni 2011

Lokasi Sentra Primer Barat terletak di Kembangan dengan jumlah perkantoran sebanyak 1 buah yaitu kantor Walikota Jakarta Barat. Untuk Sentra Primer Timur yang terletak di Cakung, jumlah perkantoran pemerintah sebanyak 7 buah dan perkantoran swasta 1 buah. Adapun perkantoran pemerintah yang terletak di Sentra Primer Timur diantaranya adalah Kantor Walikota Jakarta Timur, Pengadilan Militer, dan sebagainya.

Masih berdasarkan Peta 2, aktivitas **industri** di DKI Jakarta tersebar di pinggiran kota, yaitu di Ciracas, Pulo Gadung, Kalideres, Cilincing, dan Tanjung Priok. Menurut perhitungan Peta Gunther pada Tabel 5.4, Jumlah Perseroan Terbatas (PT) yang terdapat pada Kawasan Industri Pulo Gadung memiliki jumlah terbanyak dibandingkan dengan lokasi lain. Adapun jumlah Perseroan Terbatas yang terdapat pada Kawasan Industri di Jakarta terdapat pada Tabel 5.4 dibawah ini.

Tabel 5.4 Jumlah Industri beberapa Lokasi di Jakarta

No.	Kawasan Industri	Jumlah Perseroan Terbatas
1.	Pulo Gadung	81
2.	Penjaringan	32
3.	Kapuk dan Kamal Muara	18
5.	Ciracas	21
<b>Jumlah Total</b>		<b>152</b>

Sumber : Peta Gunther dan Pengolahan Data, 2011

Kawasan Industri Penjaringan yang dihitung ke dalam Tabel 5.4 termasuk dalam Kelurahan Cilincing dan Marunda, Jakarta Utara. Kawasan Industri di Ciracas sebanyak 21 buah berlokasi di sepanjang Jalan raya Bogor, Jakarta Timur. Berdasarkan data diatas, dapat dikatakan bahwa pusat industri di DKI Jakarta adalah Pulo Gadung, Penjaringan, Ciracas, dan Kapuk. Dengan pusat industri di DKI Jakarta adalah Pulo Gadung sebagai jumlah industri terbanyak.

Selanjutnya, Peta 2 juga memperlihatkan sebaran dari aktivitas **hiburan dan jasa**. Kedua aktivitas, dalam prakteknya dapat terpisah atau tergabung dalam satu lokasi. Sebagai contoh, beberapa aktivitas hiburan seperti bioskop, diskotik, klub malam, karaoke, dan sejenisnya seringkali terdapat di dalam bangunan hotel atau pusat perbelanjaan. Oleh sebab itu, dalam penelitian ini,

keberadaan hotel dan pusat perbelanjaan akan dijadikan sebagai indikator ada tidaknya kegiatan hiburan pada satu lokasi. Dengan demikian, pusat jasa hiburan di DKI Jakarta adalah Jalan MH Thamrin – Sudirman, dan sekitar Senayan. Adapun di Senayan terdapat 10 hotel dan 5 pusat perbelanjaan dan di sepanjang Jalan MH Thamrin sebanyak 6 hotel dan 5 pusat perbelanjaan.

Berdasarkan data yang terdapat pada Tabel 5.5 didapatkan bahwa pusat hiburan dan jasa terdapat di Senayan diantaranya : Hotel Ritz Calton, Plasa Semanggi, Senayan City, Ratu Plaza Mall, dsb.

Tabel 5.5 Jumlah Tempat Hiburan dan Jasa di Beberapa Lokasi DKI Jakarta

No.	Lokasi	Hotel	Pusat Perbelanjaan	Total
1.	MH Thamrin – Sudirman	6	5	11
2.	Senayan	10	5	15
Jumlah Total		16	10	26

Sumber : Peta Gunther dan Pengolahan data, 2011

Sementara itu, berdasarkan Peta 2, kegiatan **perdagangan** tersebar di beberapa lokasi. Kegiatan perdagangan mencakup pusat perdagangan tradisional seperti pasar dan pusat perdagangan modern seperti mall dan plasa. Lokasi-lokasi tersebut antara lain adalah Jatinegara, Blok M, Glodok – Kota Tua – Mangga Dua, dan beberapa mall yang terdapat di Jalan MH Thamrin - Sudirman. Lokasi Glodok – Kota Tua – Mangga Dua terdapat 21 pasar modern yang terdiri dari Mall dan Plasa serta pusat perdagangan barang-barang elektronik.

Tabel 5.6 Jumlah Tempat Pusat Perbelanjaan Tradisional dan Modern di DKI Jakarta

No.	Lokasi	Jumlah Pusat Perbelanjaan		Total
		Tradisional	Modern	
1.	Jatinegara	5	-	5
2.	Blok M	2	4	6
3.	Tanah Abang	6	2	8
4.	Glodok – Kota Tua – Mangga Dua	1	21	22
5.	MH Thamrin - Sudirman	1	7	8
Jumlah Total		15	34	49

Sumber : Peta Gunther dan Pengolahan Data, 2011

Pada Tabel 5.6 di atas ini terlihat bahwa jumlah perdagangan terbanyak yaitu Glodok – Kota Tua – Mangga Dua dengan jumlah 22 pasar. Dengan demikian, pusat perdangan di DKI Jakarta adalah Glodok – Kota Tua – Mangga Dua, Tanah Abang, Jalan MH Thamrin – Sudirman, Blok M, dan Jatinegara.

Berdasarkan uraian mengenai persebaran kegiatan perkantoran, industri, hiburan, dan jasa, serta perdagangan maka secara empiris pusat kota di DKI Jakarta dapat ditentukan sebagai berikut:

1. Pusat pemerintahan.

Pusat Pemerintahan di DKI Jakarta adalah Monumen Nasional, Blok M, Kemayoran, Sentra Primer Timur, dan Sentra Primer Barat.

2. Pusat industri.

Adapun pusat industri di DKI Jakarta adalah Kawasan Industri Pulo Gadung, Penjaringan, Kapuk - Kamal Muara, dan Ciracas.

3. Pusat komersial

Adapun yang dimaksud pusat komersial adalah beberapa perkantoran swasta serta pusat perdagangan yaitu disepanjang Jalan MH Thamrin – Sudirman, Glodok – Kota Tua – Mangga Dua, Tanah abang, Jatinegara, dan Blok M

4. Pusat hiburan dan jasa adalah Senayan dan disepanjang Jalan MH Thamrin – Sudriman.

Jika lokasi-lokasi pusat kota diatas dioverlaykan dengan Peta Jaringan Jalan (Peta 3), maka dapat dilihat bahwa sebagian besar dari pusat kota di DKI Jakarta, terdapat pada jalan arteri (Peta 4). Sesuai fungsinya, jalan arteri adalah jaringan utama di dalam kota yang menghubungkan bagian-bagian kota yang penting. Hal ini berarti secara empiris, persebaran pusat kota di DKI Jakarta berada pada bagian-bagian kota yang memiliki aksesibilitas tinggi. Gejala ini sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Harris dan Ullman.

Persebaran pusat kota yang ditentukan secara empiris memiliki perbedaan dengan persebaran pusat kota yang ditentukan berdasarkan perspektif keilmuan. Jika secara empiris terdapat 13 lokasi yang memenuhi kriteria

sebagai pusat kota, maka secara keilmuan hanya terdapat 3 lokasi yang memenuhi kriteria pusat kota. Sebagaimana yang diperoleh dari wawancara dengan para ahli, lokasi-lokasi tersebut dapat dilihat pada Tabel 5.7. Ketiga lokasi tersebut terdapat di bagian tengah DKI Jakarta yang dihubungkan oleh jaringan jalan arteri. Jalan arteri yang menghubungkan Glodok dan Monas adalah Jalan Gajah Mada-Hayam Wuruk. Sedangkan antara Monas dan Bundaran HI dihubungkan oleh Jalan M.H. Thamrin. Jika diteruskan ke arah Selatan, Jalan M.H Thamrin akan berlanjut ke Jalan Sudirman yang mengarah ke Blok M.

Dari ketiga lokasi yang terdapat pada Tabel 5.7, ternyata Bundaran HI adalah lokasi yang disepakati oleh ketiga ahli sebagai pusat kota di DKI Jakarta. Meskipun bersepakat, namun terdapat perbedaan sudut pandang mengenai alasan dari ketiganya dalam melihat kedudukan Bundaran HI sebagai pusat kota.

Tabel 5.7 Pusat Kota Menurut Sudut Pandang Keilmuan

No	Lokasi	Sudut Pandang Keilmuan			Fungsi utama	Keterangan
		A	P	S		
1	Monas	X			Pemerintahan	Pusat pemerintahan terletak di sekitar kawasan monas dan sekitarnya. hal ini ditandai adanya istana negara serta beberapa instansi pemerintah yang berlokasi di sekitar monas.
2	Glodok	X			Perdagangan	Tumbuh di wiayah Glodok, Mangga Dua yang menjadi pusat perdagangan pada masa penjajahan Belanda hingga saat ini.
3	Bundaran HI	X	X	X	Perkantoran	Pusat kegiatan ekonomi khususnya bisnis dan perkantoran terletak di sepanjang jalan Soedirman dan Thamrin.

Sumber : Hasil Wawancara dan Pengolahan Data, 2011

Keterangan : A = Sudut Pandang Arsitektur

P = Sudut Pandang Planologi

S = Sudut Pandang Sosiologi

Ahli arsitektur melihat Bundaran HI dari unsur estetika yang dilihat dengan adanya kenyamanan dan kemegahan yang dibangun oleh Jalan MH Thamrin – Sudirman, bangunan-bangunan bertingkat yang merupakan gedung pemerintah dan swasta, serta adanya tugu selamat datang dan menjadi simbol kota DKI Jakarta (lihat Gambar 5.7). Sementara itu ahli Planologi lebih memahaminya dari sisi pencitraan ruang yang terlihat disepanjang Jalan MH Thamrin. Sebagai contoh adanya aksi demonstrasi yang dilakukan oleh para mahasiswa dan masyarakat sebagai bentuk protes ketidakpuasan kinerja pemerintah. Adapun ahli sosiologi beralasan bahwa Bundaran HI dan sekitarnya merupakan tempat terpusatnya aktivitas penduduk khususnya dalam bidang komersil. Jika ketiga alasan yang saling berbeda tersebut dipadukan, maka unsur pencitraan ruang yang terdapat disepanjang Jalan MH Thamrin yang menghubungkan Istana Negara yang terletak di Monas dan Bundaran HI menjadikan lokasi tersebut terkesan megah dan mendukung disepanjang Jalan MH Thamrin sebagai kawasan perkantoran pemerintah dan swasta (lihat Gambar 5.8).



Gambar 5.7 Bundaran Hotel Indonesia (kiri) dan Aksi Demonstrasi oleh Mahasiswa Universitas Indonesia (kanan)

Sumber : Pemrov DKI dan Survei Lapang, 2010



Gambar 5.8 Kondisi di sepanjang Jalan MH Thamrin

Sumber : Survei Lapang, 2010.

Berbeda dengan Bundaran HI, kedudukan Monas dan Glodok sebagai pusat kota hanya dinyatakan oleh ahli arsitektur. Dalam kasus Monas, ahli arsitektur berpandangan bahwa Monas dapat dinyatakan sebagai pusat kota karena memenuhi kriteria, sedangkan untuk kasus Glodok kriteria yang dipenuhi adalah terdapatnya pusat perdagangan yaitu Pasar Glodok sebagai pusat perdagangan Elektronik. Berdasarkan data yang didapat melalui website Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Oktober 2009, Pasar Glodok menjadi simbol kepala naga sebagai ciri kota perniagaan yang penduduk di sekitarnya mayoritas keturunan Tionghoa. Arsitektur Pasar Glodok dibangun oleh Pemda DKI Jakarta yang akan membangun kawasan Glodok dan sekitarnya sebagai China Town (Gambar 5.9).



Gambar 5.9 Pasar Glodok sebagai pusat perdagangan elektronik  
Sumber : Survei Lapangan, 20 Juni 2011

Tabel 5.8 Pusat Kota berdasarkan Sudut Pandang Kebijakan Publik

No.	Lokasi	Fungsi
1.	Sentra Primer Barat yang terletak di Kembangan	Pusat pemerintahan, perkantoran, perdagangan dan jasa
2.	Kota Tua – Glodok – Mangga Dua	Pusat Perdagangan elektronik dan pakaian Jadi
3.	Sentra Primer Timur yang terletak di Cakung	Pusat pemerintahan, perkantoran, perdagangan dan jasa
4.	Bandar Baru Kemayoran	Pusat eksibisi dan informasi bisnis
5.	Tanah Abang	Pusat perdagangan tekstil
6.	Kawasan Niaga Kuningan, Soedirman, Thamrin, dan Casablanca	Pusat perkantoran dan jasa keuangan.

Sumber : Rencana Tata Ruang DKI Jakarta Tahun 1999 – 2010

Sudut pandang kebijakan publik lokasi pusat kota di DKI Jakarta adalah lokasi Pusat Kegiatan Utama yang terdapat dalam Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta Tahun 1999 – 2010 yang tersebar menjadi 8 titik (lihat Tabel 5.8 diatas).

Menurut sudut pandang kebijakan publik, kedudukan Monas dan Senayan masuk kedalam pusat kota kawasan Kuningan-Sudirman-Casablanca. Berdasarkan karakteristik dari masing-masing sudut pandang mengenai pusat kota, maka didapatkan beberapa pusat kota di DKI Jakarta. Pada Tabel 5.9 terdapat 14 pusat kota berdasarkan sudut pandang empiris, keilmuan, dan kebijakan publik. Berikut ini adalah masing-masing penjelasan mengenai lokasi pusat kota di DKI Jakarta.

Tabel 5.9 Pusat Kota di DKI Jakarta Berdasarkan Sudut Pandang Empiris, Keilmuan, dan Kebijakan Publik

No .	Lokasi	Sudut Pandang			Fungsi atau Pusat
		Empiris	Keilmuan	Kebijakan Publik	
1.	Monas	V	V	V	Perkantoran
2.	Blok M	V			Perkantoran dan Perdagangan
3.	Sentra Primer Barat	V		V	Perkantoran
4.	Sentra Primer timur	V		V	Perkantoran
5.	Kemayoran	V		V	Perkantoran
6.	Pulo Gadung	V			Industri
7.	Ciracas	V			Industri
8.	Kamal dan Muara	V			Industri
9.	Penjaringan	V			Industri
10.	Bundaran HI (Jalan MH Thamrin – Sudirman)	V	V	V	Perkantoran, Perdagangan dan Komersil, Hiburan dan Jasa
11.	Senayan	V		V	Perdagangan, Hiburan dan Jasa
12.	Tanah Abang	V		V	Perdagangan
13.	Jatinegara	V			Perdagangan
14.	Kota Tua – Glodok – Mangga Dua	V		V	Perdagangan

Sumber : Pengolahan data, 2011.

Berdasarkan Tabel 5.3 diperoleh pusat-pusat kota berdasarkan fungsi yang dominan dari masing-masing fungsi, yaitu (lihat Peta 4) :

### **Pusat Perkantoran**

Dari 14 lokasi pusat kota, terdapat 6 lokasi yang berfungsi utama sebagai pusat perkantoran. Ketiga lokasi tersebut adalah Monas, Sepanjang Jalan MH.Thamrin – Jend.Sudirman, Blok M, Sentra Primer Barat, Sentra Primer Timur, dan Kemayoran.

### **Pusat Perdagangan dan Komersil**

Dari 14 lokasi pusat kota, terdapat 6 lokasi yang berfungsi utama sebagai pusat perdagangan dan komersil yaitu Bundaran HI, Jatinegara, Tanah Abang, Kota Tua – Glodok – Mangga Dua, Senayan, dan Blok M.

### **Pusat Industri**

Dari 14 lokasi pusat kota, terdapat 4 lokasi yang berfungsi sebagai pusat industri yaitu Pulo Gadung, Penjaringan, Kamal Muara, dan Ciracas.

### **Pusat Hiburan dan Jasa**

Dari 14 lokasi pusat kota, terdapat 2 lokasi yang berfungsi sebagai pusat hiburan dan Jasa yaitu Senayan dan sekitar Bundara Hotel Indonesia.

## **5.4 Pusat Kota di DKI Jakarta**

Pembahasan mengenai definisi pusat kota dari berbagai sudut pandang atau perspektif empiris, keilmuan, dan kebijakan publik menunjukkan bahwa walaupun terdapat beberapa perbedaan, namun secara garis besar semua pandangan diatas mendefinisikan pusat kota sebagai suatu wilayah yang secara fungsional memiliki arti penting atau strategis dalam bidang ekonomi. Pusat kota, dengan demikian berkaitan erat dengan kegiatan bisnis, perdagangan, dan perkantoran sehingga membentuk *Central Bussines District* (CBD) pada suatu lokasi. Keberadaan CBD tersebut didukung dengan

tersedianya jaringan jalan arteri sebagai jalan utama serta aksesibilitas sehingga mudah dijangkau.

Berdasarkan pembahasan mengenai karakteristik pusat kota berdasarkan sudut pandang, terdapat persamaan yaitu suatu lokasi dipusat kota yang memiliki fungsi dalam sektor komersil (bisnis, perdagangan, dan perkantoran) yang letaknya strategis dan didukung oleh keberadaan jaringan jalan. Namun demikian, terdapat beberapa sudut pandang dari perspektif diatas. Sudut pandang empiris dan kebijakan publik tidak memerhatikan unsur permukiman penduduk. Hal tersebut dikarenakan pusat kota identik dengan kegiatan ekonomi. Sudut pandang keilmuan memerhatikan nilai keindahan atau estetika yang menjadi unsur pembentuk ruang sebagai sebuah pencitraan.

Pusat kota memiliki unsur estetika desain bangunan, kenyamanan, dan penggunaan intensif terhadap ruang. Struktur kota yang direncanakan didukung dengan keberadaan jalan utama/arteri sehingga akan memberikan citra terhadap pusat kota itu sendiri. Sebagian besar pusat kota didominasi dengan kegiatan bisnis, perdagangan, perkantoran, hiburan, dan jasa sehingga jumlah permukiman tidak terlalu banyak

Lokasi pusat kota menurut tiga sudut pandang berbeda-beda. Namun demikian, terdapat persamaan lokasi yang diidentifikasi sebagai pusat kota. Hal itu yang dianggap sebagai pusat kota sebenarnya “The Real City Center” DKI Jakarta. Hasil yang didapatkan yaitu berupa satu titik yang menjadi pusat kota DKI Jakarta.

Berdasarkan Tabel 5.9, lokasi yang dinilai sama berdasarkan ketiga sudut pandang tersebut adalah Bundaran Hotel Indonesia dan Monas yaitu Jalan MH Thamrin yang didominasi oleh kegiatan perdagangan/niaga, bisnis, serta perkantoran, dan perbankan. Selain itu, adanya jaringan jalan arteri menjadi hal penting dalam aktivitas dan penggerak perekonomian di wilayah tersebut. Sehingga jika ditarik sebuah garis lurus dari Bundaran HI ke Utara (Jalan MH Thamrin) lalu ke arah Selatan (Jalan Jend.Sudirman) akan membentuk sebuah **region inti kota**.

Region inti kota merupakan sebuah perluasan inti kota yang berupa titik. Perluasan tersebut memiliki ciri terkonsentrasinya pusat kegiatan bisnis, perkantoran perbankan, serta hiburan dan jasa. CBD atau pusat kota menjadikan pola penggunaan lahan yang intensif di region inti kota dan menjadikan nilai jual tanah yang tinggi sehingga menyebabkan keberadaan permukiman sangat sedikit jumlahnya. Berdasarkan sudut pandang empiris, keilmuan, dan kebijakan publik didapatkan lokasi pusat kota di DKI Jakarta yaitu lokasi yang sama menurut 3 sudut pandang.

Tabel 5.10 Bangunan di Sepanjang Ruang Jalan MH. Thamrin dan Jend. Sudirman, Jakarta Pusat

<b>Nama Jalan</b>	<b>Perdagangan</b>	<b>Perkantoran dan Perbankan</b>	<b>Hiburan dan Jasa</b>
MH Thamrin	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sarinah</li> <li>• Mc. Donals</li> <li>• Thamrin Square</li> <li>• Plasa Permata</li> <li>• Plasa Indonesia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dept. Agama</li> <li>• BPPT</li> <li>• Dept. Pertambangan</li> <li>• Kedubes Timor Leste,</li> <li>• Kedubes Jepang</li> <li>• Kedubes Inggris</li> <li>• Bank Indonesia</li> <li>• Bank syariah Mandiri</li> <li>• Bank Rama</li> <li>• Bank Bangkok</li> <li>• Menara Thamrin</li> <li>• Menara Chakrawala</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotel Sari Pan Pasifik</li> <li>• Wisma Plasa BII</li> <li>• Wisma Nusantara</li> <li>• Hotel Mandarin Oriental</li> <li>• Hotel Indonesia</li> <li>• Hotel Grand Hyatt.</li> </ul>
Jenderal Sudirman	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pasar Benhil</li> <li>• Plasa Lipo</li> <li>• Sudirman Square</li> <li>• Plasa Sentral</li> <li>• Plasa Semanggi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantor Pusat Toyota Astra</li> <li>• Menara BCD\</li> <li>• Kedubes New Zeland</li> <li>• Permata Bank</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wisma BNI</li> <li>• Wisma Arthaloka</li> <li>• Wisma Indocement</li> <li>• Wisma Bumi Putera</li> <li>• Apartemen Davinci Tower</li> <li>• Hotel Sahid Jawa</li> <li>• Wisma Metropolitan</li> <li>• Univ. Atmajaya</li> </ul>

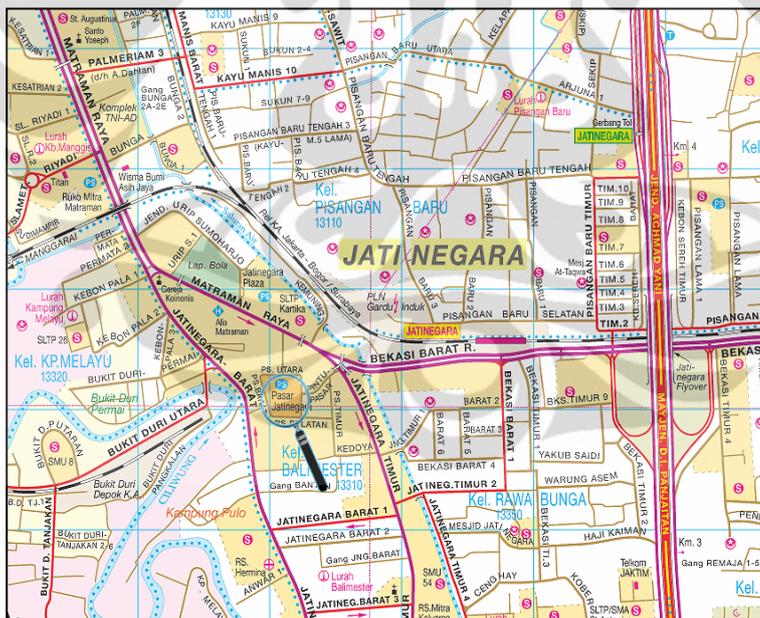
Sumber : Pengolahan Data, 2011.

Pada Tabel 5.10 terlihat bahwa sebagian besar di sepanjang ruas Jalan MH Thamrin dan Jalan Sudirman didominasi oleh perkantoran dan perbankan. Plasa Indonesida dan Thamrin Square dapat berfungsi sebagai tempat perdagangan maupun hiburan dan jasa. Hal tersebut tergantung bagaimana masyarakat memanfaatkannya.

Berdasarkan teori Inti Berganda yang dikemukakan oleh Harris dan Ullman (1945), bahwa inti kota tersebar menjadi beberapa titik berdasarkan

kesamaan fungsi. Inti kota di DKI Jakarta memang tersebar menjadi beberapa titik yang tertuang dalam keputusan pemerintah berupa Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta sebagai kawasan strategis atau pusat kegiatan utama kota. Namun demikian, berdasarkan penjelasan mengenai definisi pusat kota bahwa suatu lokasi yang berfungsi sebagai CBD (*Central Bussiness District*) serta didukung dengan Jalan Arteri (utama). Dengan demikian, hal yang memenuhi kriteria sebagai pusat kota adalah di sekitar Bundaran HI yang memanjang dari Jalan MH Thamrin hingga jalan Jenderal Sudirman.

Di Jatinegara terdapat Pasar Grosir, Stasiun Kereta Api, Plaza Jatinegara, serta adanya Jalan Matraman Raya yang terletak dalam satu lokasi. Berdasarkan hal tersebut, Jatinegara dapat dikatakan sebagai CBD. Namun demikian, Jatinegara belum tentu dapat dikatakan sebagai pusat kota jika dilihat dari sisi estetika seperti kenyamanan yang belum terlihat. Gambar dibawah ini adalah kemacetan yang terjadi di Jalan Jatinegara Timur.



Gambar 5.10 Lokasi Pasar Jatinegara dan sekitarnya

Sumber : Peta Ghunter, 2011



Gambar 5.11 Kemacetan di Jalan Jatinegara Timur

Sumber : Peta Ghunter, 2011

Secara simbolik, Bundaran Hotel Indonesia merupakan sebuah lingkaran yang terdapat air mancur serta patung selamat datang dibagian tengahnya. Bagi warga Jakarta, lokasi tersebut menjadi simbol masyarakat untuk melakukan demonstrasi jika terjadi ketidakpuasan terhadap kinerja pemerintah. Hal tersebut

dapat terlihat bahwa bundaran HI selain terdapat berbagai macam bangunan perkantoran dan perbankan, sudah memiliki “citra” tersendiri di masyarakat. Gambar 5.23, aksi gabungan elemen buruh, mahasiswa dan pemuda, digelar sebagai bentuk ajakan kepada masyarakat untuk bergabung dalam peringatan Hari Buruh Internasional (May Day) 1 Mei 2011 sekaligus bentuk protes terhadap penguasa yang dianggap tidak berpihak kepada rakyat.



Gambar 5.12 Sejumlah aktivis membenteng spanduk saat unjukrasa di kawasan Bundaran Hotel Indonesia (HI), Jakarta, Senin (11/4).



Gambar 5. 13 Aksi warga dalam pergantian anggota dewan DPR MPR Periode 2004-2009, Jakarta, Rabu (21/4)

Sumber : [www.poskota.co.id](http://www.poskota.co.id)

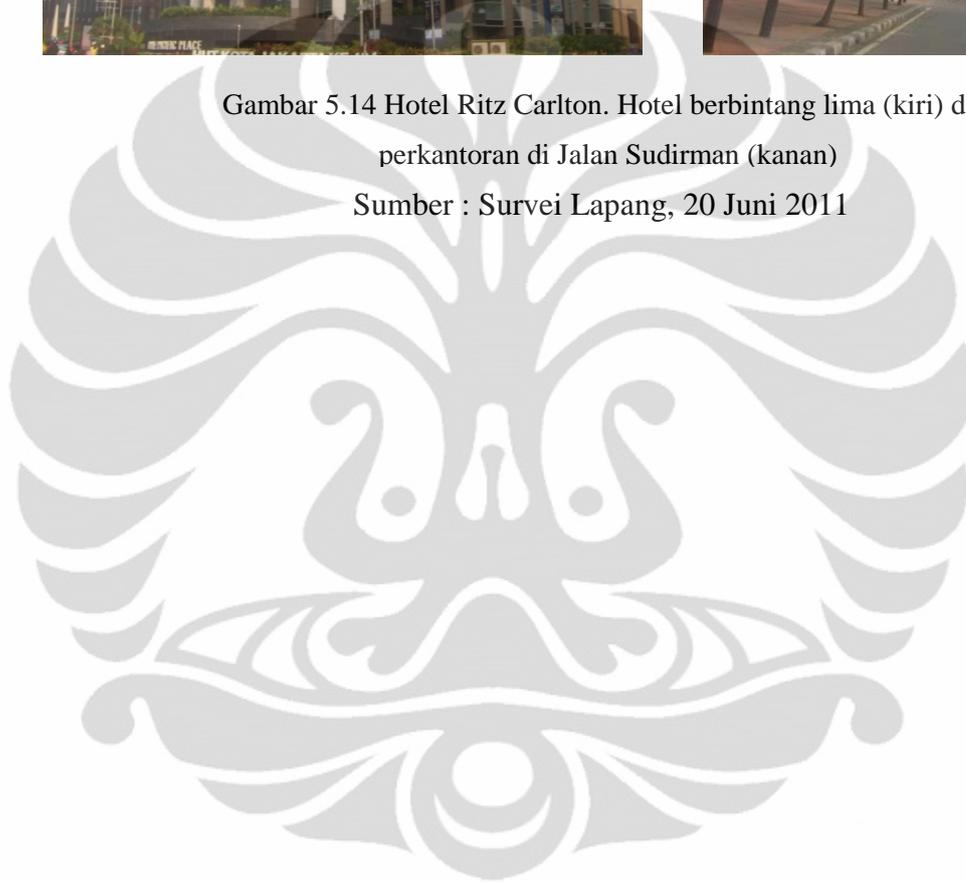
Bundaran Hotel Indonesia menjadi pengikat antara Monas yang terletak di sebelah utara jalan MH Thamrin dengan jalan Sudirman yang terletak hingga ke Senayan. Di Senayan terdapat lembaga legislatif yaitu gedung MPR dan DPR yang terkadang sering menjadi pusat sasaran demonstrasi (gambar 5.24).

Disepanjang region inti kota, Jalan MH Thamrin dan Jenderal Sudirman terdapat bangunan gedung-gedung bertingkat seperti Hotel Ritz Calton, Menara BNI yang memiliki desain bangunan yang indah. Selain hal tersebut, unsur kenyamanan yang dibangun di sepanjang region inti kota yang dibentuk melalui kondisi jalan raya arteri tersebut.

Dengan demikian, di region inti kota yang memanjang terdapat unsur estetika, kenyamanan, desain bangunan perkantoran, perdagangan, hiburan, dan jasa dalam satu lokasi. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pusat kota di DKI Jakarta adalah disepanjang Jalan Thamrin hingga Jalan Sudirman.



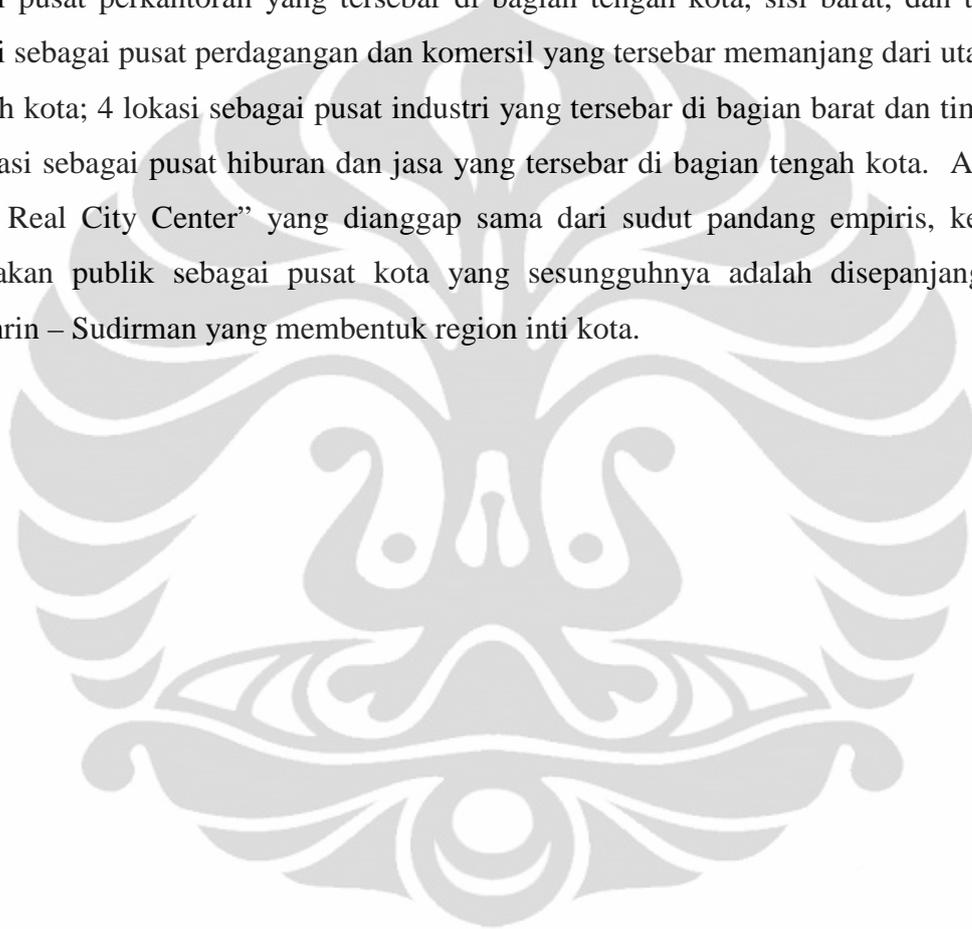
Gambar 5.14 Hotel Ritz Carlton. Hotel berbintang lima (kiri) dan perkantoran di Jalan Sudirman (kanan)  
Sumber : Survei Lapang, 20 Juni 2011



## **BAB VI**

### **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat 14 lokasi yang memenuhi definsi, kriteria, dan karakteristik pusat kota DKI Jakarta. Lokasi tersebut terbagi menjadi beberapa fungsi yaitu 6 lokasi pusat perkantoran yang tersebar di bagian tengah kota, sisi barat, dan timur kota; 6 lokasi sebagai pusat perdagangan dan komersil yang tersebar memanjang dari utara hingga ke tengah kota; 4 lokasi sebagai pusat industri yang tersebar di bagian barat dan timur kota; dan 2 lokasi sebagai pusat hiburan dan jasa yang tersebar di bagian tengah kota. Adapun lokasi “The Real City Center” yang dianggap sama dari sudut pandang empiris, keilmuan, dan kebijakan publik sebagai pusat kota yang sesungguhnya adalah disepanjang Jalan MH Thamrin – Sudirman yang membentuk region inti kota.



## DAFTAR PUSTAKA

Ardityo. 2009. *Teori Struktur Tata Ruang Kota dan Penerapannya Dalam Departemen Geografi Universitas Indonesia*. Depok : Departemen Geografi, FMIPA UI.

Arsalan, Sakib. 2005. *Permukiman Kumuh di Perkotaan*. Depok : Departemen Geografi, FMIPA UI.

Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. *Draft Laporan Akhir Rencana Pembangunan Jangka Menengah DKI Jakarta*. Agustus 2008. 11 Juli 2011.

([http://www.bappedajakarta.go.id/V\\_Ind/draft/bab2.pdf](http://www.bappedajakarta.go.id/V_Ind/draft/bab2.pdf))

Budihardjo, Eko & Djoko Suarto. 1998. *Kota Yang Berkelanjutan (Sustainable City)*. Jakarta: Direktorat Jendral Pendidikan Tinggi, Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan.

Dinas Komunikasi, Kehumasan, dan informatika Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. *Pasar Glodok*. Oktober 2009. 10 Juli 2011.

(<http://www.jakarta.go.id/jakv1/encyclopedia/detail/3801>)

Kustiwan, iwan. 2009. *Perencanaan Kota*. Jakarta : Universitas Terbuka

Linstone, Harrold A., Murray Turoff. 2002. *The Delphi Methode – Technique and Applications*. Amerika Serikat : University of Shourten California. 5 Maret 2011 (15.15 WIB). <http://is.njit.edu/pubs/delphibook/>

Mukhlis, 2009. Pasar Jatinegara Pusat Gado-gado Grosir terlengkap. Jakarta : Wordpress.com. 10 Juli 2011 (13.42).

<http://mukhlisukses.wordpress.com/2008/06/18/pasar-jatinegarapasar-grosir-gado-gado-terlengkap/>

Nugroho, Riant. 2009. *Public Policy*. Jakarta: PT Elex Media Computindo.

Rosenberg, Matt. 2008. *Central Bussiness District*. Amerika Serikat : [The New York Times Company](#). 30 Maret 2011 (02.47)

[.http://geography.about.com/od/urbaneconomicgeography](http://geography.about.com/od/urbaneconomicgeography)

Santoso, jo. 2006. *Kota tanpa warga*. Jakarta : Kepustakaan populer gramedia.

Soeriaatmadja. 2000. *Pembangunan Berkelanjutan dan Berwawasan Lingkungan*. Jakarta : Departemen Pendidikan Nasional Republik Indonesia.

Sumaatmadja, Nursid. 1988. *Study Geografi (Suatu Pendekatan dan Analisa Keuangan)*. Bandung: Alumni.

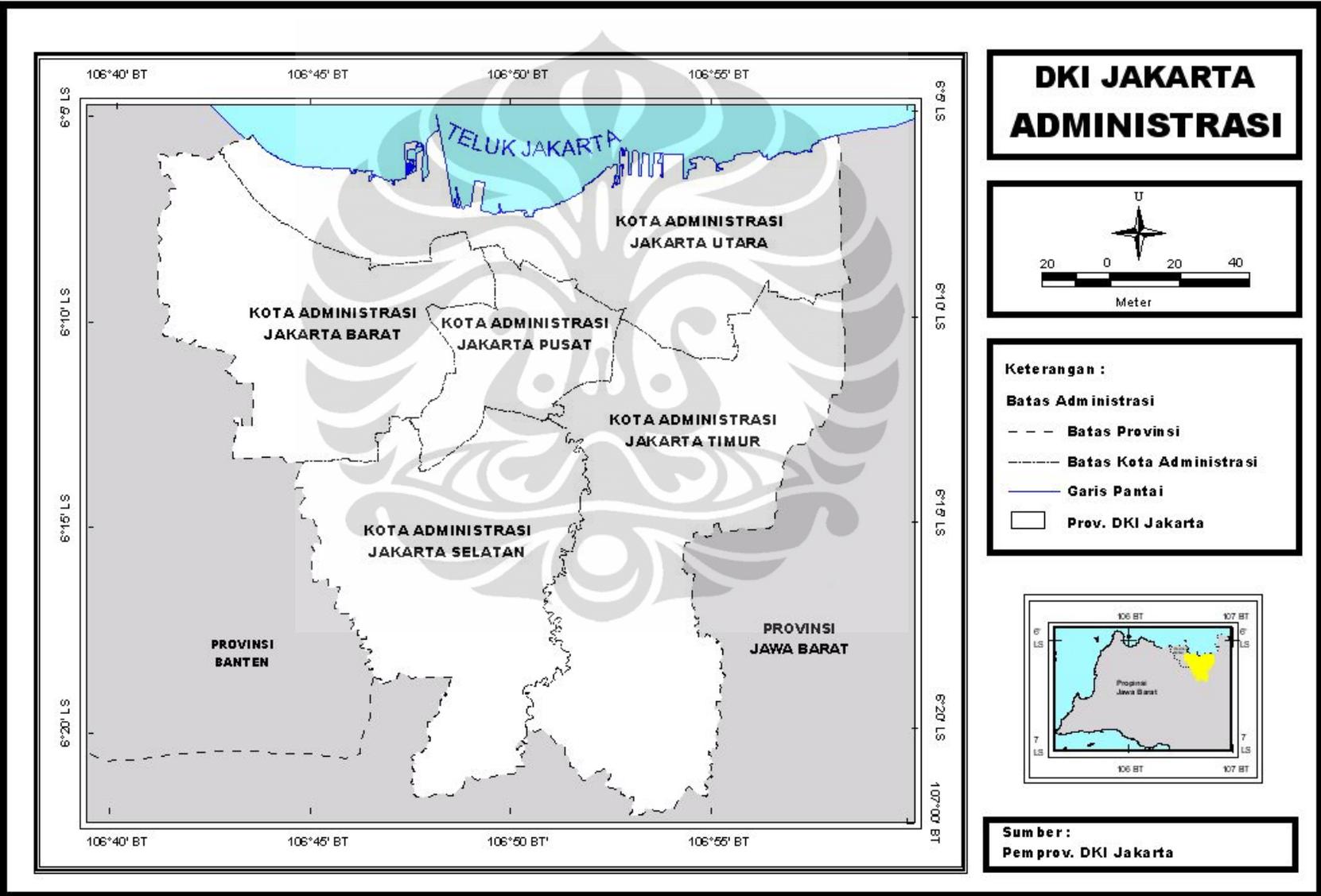
Yeates, M and B. Garner. 1980. *The North American Cities. Third Edition*.

Ontario: Queen's University Ontario.

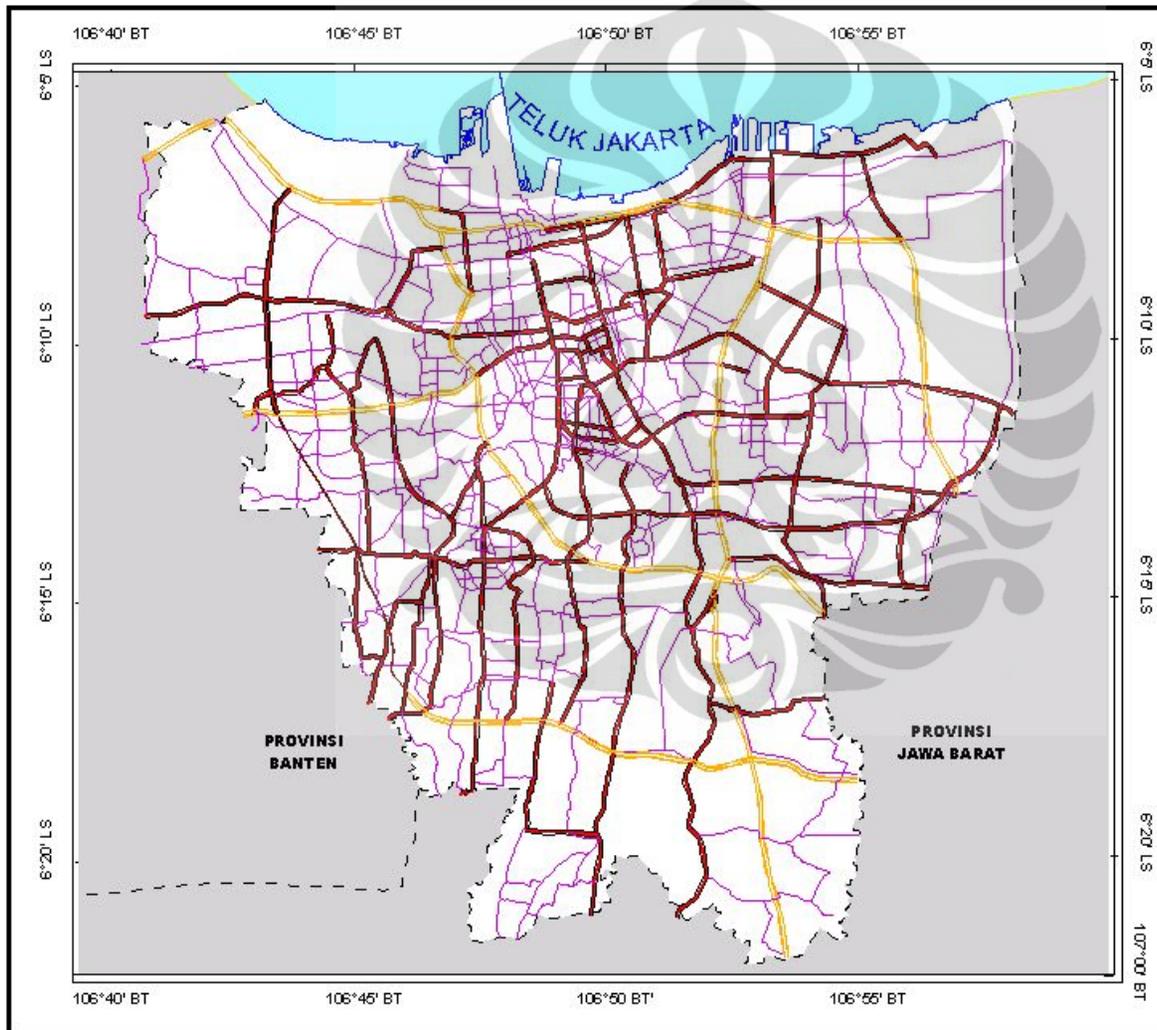
Yunus, Hadi Sabari. 2005. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.

Zahnd, Markus. 2006. *Perancangan Kota Secara Terpadu – Seri Strategi Arsitektur 2*. Yogyakarta : Kansius (Anggota IKAPI).

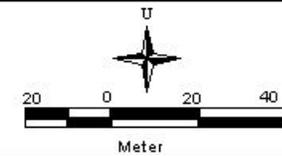
**PETA 1**



PETA 2



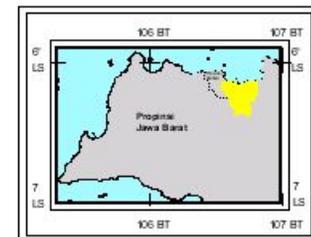
## DKI JAKARTA JARINGAN JALAN



### Keterangan :

#### Batas Administrasi

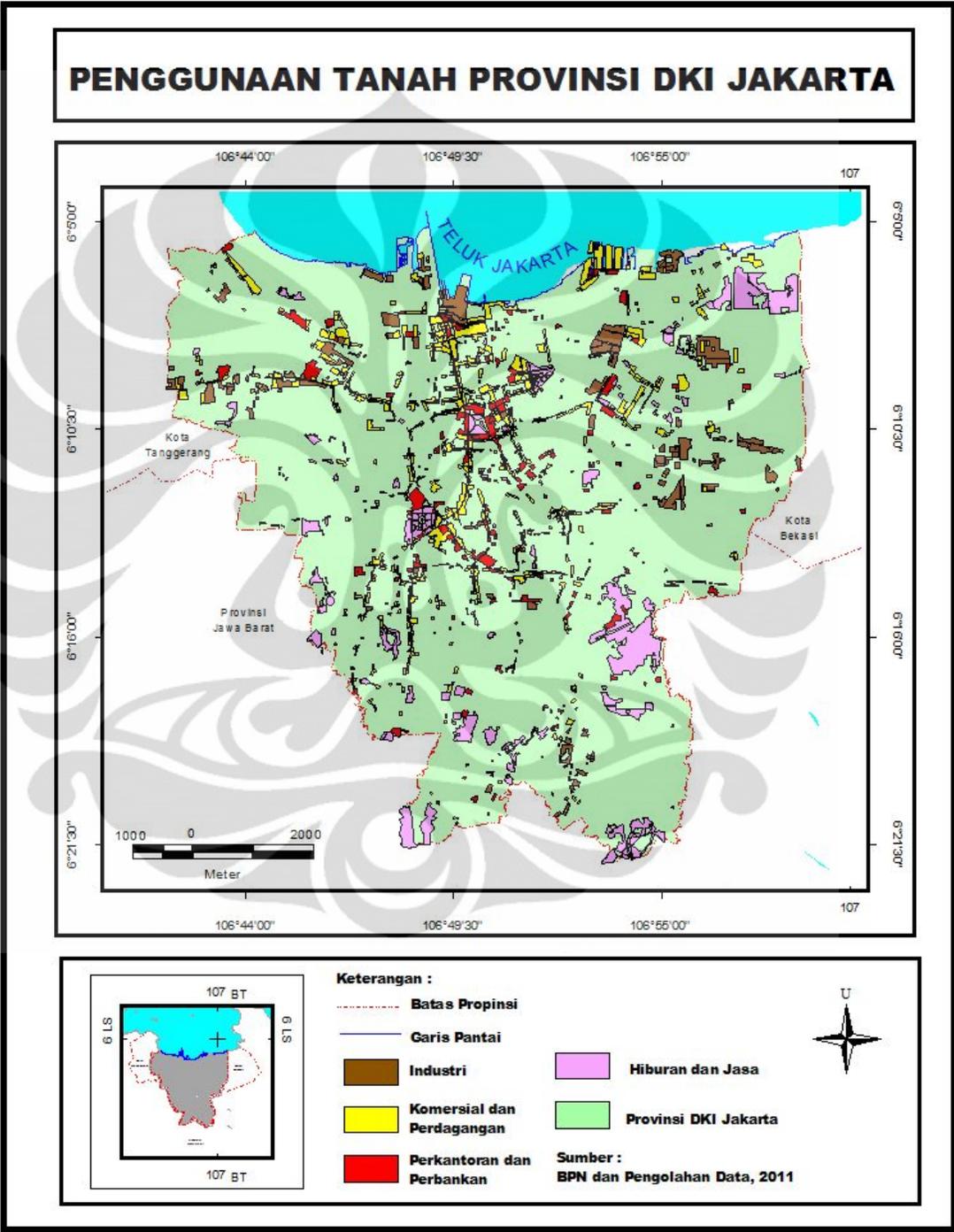
- Batas Provinsi
- Garis Pantai
- Jalan Utama
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal
- Jalan Tol
- Prov. DKI Jakarta



### Sumber :

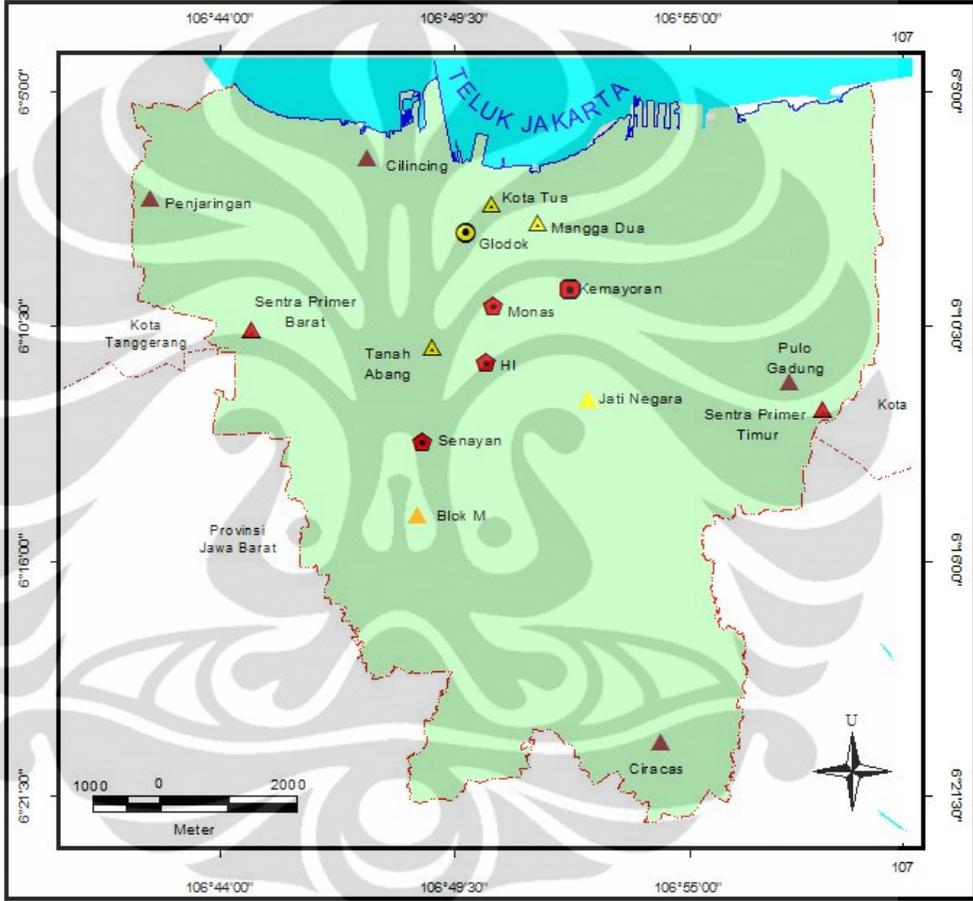
Badan Pertanahan Nasional Thn.2011

**PETA 3**



**PETA 4**

# PUSAT KOTA DI DKI JAKARTA



**Keterangan :**

<ul style="list-style-type: none"> <li>----- Batas Propinsi</li> <li>— Garis Pantai</li> <li>▲ Empiris</li> <li>● Kebijakan Publik</li> <li>○ Keilmuan</li> <li>△ Empiris dan Keilmuan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⬢ Empiris, Keilmuan, dan Kebijakan Publik</li> <li>⬢ Empiris dan Kebijakan Publik</li> <li>■ Pusat Perdagangan</li> <li>■ Pusat Industri</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pusat Perkan toran</li> <li>■ Pusat Hiburan dan Jasa</li> </ul>
---	--	--

Sumber :  
BPN dan Pengolahan Data, 2011