

SERTIFIKAT

Sertifikat ini diberikan kepada,

Priscilla Epifania Ariaaji, ST., MA.

Sebagai *Presenter* dari “SERINA IX UNTAR 2025”

Dengan Judul:

**EVALUASI PEMANFAATAN LAHAN DAN TATA BANGUNAN PADA SUB KAWASAN HARMONI,
JAKARTA PUSAT**

Rabu, 11 Juni 2025 | 09:00-17:00 WIB | Via **zoom**



Dr. Hetty Karunia Tunjungsari, S.E., M.Si.

Director of Institute for Research & Community Services



Dr. Ade Adhari, S.H., M.H.

Ketua Panitia Serina IX Untar 2025

EVALUASI PEMANFAATAN LAHAN DAN TATA BANGUNAN PADA SUB KAWASAN HARMONI, JAKARTA PUSAT

Mekar Sari Suteja¹, Priscilla Epifania Ariaji², Sharon Esther Thessalonía M.³, Lidya Zoraya Pranata⁴, Alvina Daniella Susanto⁵

¹Program Studi Sarjana Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, Jakarta
Email: mekars@ft.untar.ac.id

²Program Studi Sarjana Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, Jakarta
Email: priscillae@ft.untar.ac.id

³Program Studi Sarjana Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, Jakarta
Email: sharon.315220028@stu.untar.ac.id

⁴Program Studi Sarjana Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, Jakarta
Email: lidya.315220030@stu.untar.ac.id

⁵Program Studi Sarjana Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, Jakarta
Email: alvina.315220070@stu.untar.ac.id

ABSTRAK

Kawasan Harmoni merupakan salah satu kawasan strategis di Jakarta Pusat yang mengalami transformasi signifikan dalam aspek pemanfaatan lahan dan penataan bangunan, terutama setelah diberlakukannya Peraturan Gubernur (Pergub) No. 31 Tahun 2022 sebagai pengganti Peraturan Daerah (Perda) No. 1 Tahun 2014. Penelitian ini bertujuan agar dapat menganalisis dinamika perubahan fungsi lahan dan bentuk bangunan di Kawasan Harmoni, serta mengkaji relevansi dan urgensi penyusunan Panduan Rancang Kota (PRK) sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang adaptif terhadap perkembangan perkotaan. Penelitian dilaksanakan dengan metode deskriptif kualitatif melalui studi literatur, pengamatan di lapangan, dan analisis kebijakan spasial. Fokus kajian diarahkan pada zona perencanaan P1 dan P2 yang menjadi representasi area dengan potensi perubahan tertinggi akibat pengaruh pembangunan infrastruktur strategis seperti MRT fase 2 serta pendekatan *Transit Oriented Development* (TOD). Hasil penelitian menunjukkan adanya pergeseran fungsi lahan dari hunian menuju komersial yang signifikan, serta perubahan bentuk, massa, dan skala bangunan yang cenderung berkembang secara vertikal dan padat. Transformasi ini terjadi dalam rentang waktu antara implementasi Perda No. 1 Tahun 2014 hingga diberlakukannya Pergub No. 31 Tahun 2022. Temuan tersebut memberikan kontribusi penting sebagai bahan pertimbangan dalam pengembangan kebijakan tata ruang dan rancang kota di Kawasan Harmoni, yang diharapkan dapat dituangkan dalam penyusunan Panduan Rancang Kota Kawasan Harmoni guna mendukung pengendalian pemanfaatan ruang yang berkelanjutan dan responsif terhadap dinamika perkotaan.

Kata kunci: Kawasan Harmoni; pemanfaatan lahan; Perda No 1 tahun 2014; Pergub No 31 tahun 2022, tata bangunan

ABSTRACT

The Harmoni area, located in Central Jakarta, represents a strategic urban zone that has experienced substantial transformations in land use and architectural form, particularly following the enactment of Governor Regulation No. 31 of 2022, which superseded Regional Regulation No. 1 of 2014. This study aims to critically analyze the dynamics of functional land use changes and alterations in building morphology within the area, as well as to evaluate the necessity of developing a comprehensive Urban Design Guideline (Panduan Rancang Kota) to facilitate adaptive spatial planning responsive to ongoing urban developments. Employing a qualitative descriptive methodology, the research integrates literature review, field observations, and spatial policy analysis, with a particular focus on planning zones P1 and P2. These zones are identified as key loci of transformation influenced by strategic infrastructure initiatives, notably the Phase 2 Mass Rapid Transit (MRT) development and the implementation of Transit Oriented Development (TOD) principles. The findings demonstrate a pronounced shift from predominantly residential to commercial land uses, accompanied by significant changes in building massing and scale, trending towards increased verticality and density, as evidenced by comparative analysis between Regional Regulation No. 1 of 2014 and Governor Regulation No. 31 of 2022. This study offers critical insights intended to inform policy

formulation and urban design interventions aimed at fostering sustainable and contextually appropriate spatial development within the Harmoni area.

Keywords: *building morphology; Harmoni area; land use transformation; Regional Regulation No. 1 of 2014; Governor Regulation No. 31 of 2022.*

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Perubahan yang terjadi di kota Jakarta menunjukkan adanya interaksi yang kompleks antara faktor sejarah, aspek spasial, identitas budaya, dan berbagai tantangan lingkungan. Dalam sejarah modern, Jakarta mengalami pertumbuhan pesat mulai dari masa kolonial Belanda dengan perkembangan infrastruktur dan perubahan tata letak kota, kemudian berubah menjadi pusat pemerintahan dan aktivitas ekonomi setelah kemerdekaan pada 1945 (Alfauzi, 2022).

Salah satu tantangan terbesar yang dihadapi Kota Jakarta adalah masalah lingkungan, termasuk banjir, pencemaran, dan kemacetan (Putra & Lutfi, 2021; Agni et al., 2021). Perencanaan yang adaptif terhadap perubahan lingkungan tentunya berkontribusi pada peningkatan ketahanan kota terhadap dampak perubahan iklim, seperti banjir dan polusi (Adedeji et al., 2019). Untuk mewujudkan masa depan kota yang berkelanjutan tentunya perlu pendekatan perencanaan kota yang holistik dan integratif (Albrechts et al., 2020). Sebagai salah satu pihak yang dimandatkan, Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan (selanjutnya disebut DCKTRP), DKI Jakarta, selalu berusaha merencanakan, mengendalikan pemanfaatan ruang dan mengevaluasi tata ruang Kota Jakarta agar menjadi lebih baik (DCKTRP, 2023). Evaluasi ruang kota melalui penetapan peraturan baru juga dilakukan. Proses perubahan dari Perda nomor 4 Tahun 1975 menjadi Perda nomor 1 Tahun 2014 berisikan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi mempunyai tujuan mencapai kota modern yang ramah lingkungan dengan penyediaan ruang terbuka dan berorientasi pada transportasi umum (Jakarta Satu, DCKTRP, 2024); hingga akhirnya kembali dirubah dan ditetapkan peraturan terbaru dengan Pergub nomor 31 Tahun 2022, dengan perbedaan sebagai berikut:

Tabel 1. Perbedaan Perda No 1 Tahun 2014 dengan Pergub No 31 Tahun 2022

Perda No. 1 Tahun 2014	Pergub No. 31 Tahun 2022
Membangun kota modern yang sehat dengan penataan ruang hijau dan biru serta konsep hunian-tempat kerja yang berorientasi pada kendaraan umum.	RDTR 2022 Menjawab kebutuhan tata ruang terkini dan masa depan, dan memperbaiki masalah tata ruang di Jakarta.
Meliputi struktur pengembangan kawasan, karakteristik lingkungan, rencana tata ruang kecamatan, peraturan zonasi, perizinan, rekomendasi, insentif, disinsentif, pengendalian pemanfaatan ruang, hak, kewajiban, dan peran Masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang.	Meliputi pengaturan intensitas pemanfaatan ruang yang berbasis pada PERFORMA, diversifikasi penggunaan lahan, fleksibilitas fungsi hunian, pengembangan Kawasan Berorientasi Transit, pengembangan kawasan kompak, pengelolaan dan pengembangan wilayah pesisir serta Kepulauan Seribu, peningkatan peluang usaha guna mendukung kemudahan berusaha, serta penyesuaian kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia (KBLI).
<i>Car Oriented Development</i>	<i>Transit Oriented Development</i>
<i>Underinvestment In Basic Service</i>	<i>Rapid Investment In Basic Service</i>

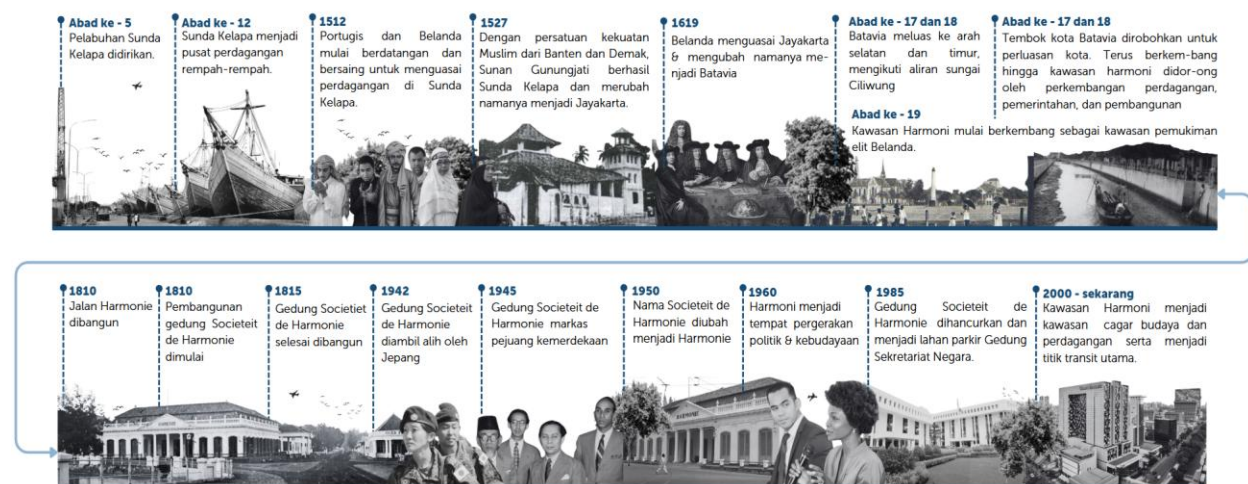
Sumber: Perda no 1, 2014 dan Pergub 31, 2022

Salah satu kawasan di DKI Jakarta dengan sejarah panjang sebagai salah satu pusat kegiatan sekunder dan penggunaan lahan yang beragam untuk perdagangan, jasa, perkantoran, dan hunian, menurut Perda no 1 tahun 2014 adalah Kawasan Harmoni. Rencana Induk Transportasi (RIT)

Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi) tahun 2018–2029 berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2018 juga merekomendasikan Kawasan Harmoni sebagai salah satu dari tujuh kawasan potensial dengan pengembangan *Transit Oriented Development* (TOD) selain Tanjung Barat, Juanda, Mangga Dua, Manggarai, Cibubur, dan Pancoran (Purba, 2021).

Kawasan Harmoni

Kawasan Harmoni terletak di pusat Jakarta dan memiliki sejarah masa pemerintahan kolonial dengan bangunan mengadopsi gaya arsitektur Eropa mewarnai perkotaan Jakarta saat itu, sehingga sebagai contoh dalam memahami evolusi Jakarta sebagai kota *multicultural* (Thania & Purwantiastining, 2020). Nama kawasan ini berasal dari nama bangunan yaitu *Societeit de Harmonie* (Zaenuddin HM, 2012). Kawasan ini pernah menjadi pusat pemerintahan Batavia dengan karakter kehidupan eksklusif, yang ditandai oleh dominasi kaum elit Eropa dengan menggantikan transportasi publik menjadi kendaraan pribadi, serta membatasi akses hotel hanya untuk bangsa Eropa (Frans dan Nina, 2024). Dari segi arsitektur, Kawasan Harmoni mengalami banyak perubahan. Bangunan tradisional yang ada sebelumnya perlahan digantikan dengan gedung-gedung tinggi dan pusat komersial modern.



Gambar 1. Sejarah Kawasan Harmoni

Sumber: Tim Peneliti, 2024

Rumusan Masalah

Kawasan Harmoni saat ini berperan sebagai pusat transit strategis yang ditandai dengan keberadaan halte Transjakarta serta tengah berlangsungnya pembangunan Stasiun MRT Harmoni sebagai bagian dari fase kedua proyek pengembangan MRT Jakarta (Selviany, 2022). Sebagai kawasan dengan pertumbuhan pesat, Harmoni diharapkan mempertahankan identitasnya melalui penyusunan Panduan Rancang Kota (Pergub No. 147, 2017); namun, percepatan pengembangan sebagai kawasan TOD dan jalur MRT Tahap 2A belum didukung oleh keberadaan panduan tersebut. Sampai sekarang Kawasan Harmoni belum memiliki PRK. Penyusunan PRK tidak terlepas dari integrasi elemen-elemen fisik, sosial, dan ekologis guna menciptakan kawasan urban yang berkualitas serta berkelanjutan (Shirvani, 1985). Dalam teori Hamid Shirvani, terdapat 8 elemen rancang kota yang memungkinkan peneliti untuk langsung mengamati kondisi eksisting di lapangan serta menggabungkan studi literatur dalam rangka merumuskan rekomendasi strategis pengembangan kawasan (Aulia dan Damayanti, 2022). Delapan elemen urban desain tersebut meliputi tata guna tanah (*land use*), bentuk dan massa bangunan (*building form and massing*), sirkulasi dan parkir (*circulation and parking*), ruang terbuka (*open spaces*), jalur pejalan kaki

(*pedestrian ways*), dukungan aktivitas (*activity support*), preservasi (*preservation*) dan tata tanda (*signage*) (Shirvani, 1985).

Tulisan ini memaparkan sebagian hasil dari penelitian utama mengenai kajian elemen-elemen rancang kota dari teori Hamid Shirvani yaitu tata guna lahan dan massa bangunan. Artikel ini bertujuan memberikan kajian akademis dengan mengangkat permasalahan dan perubahan pemanfaatan guna lahan dan penataan bangunan dari Perda no 1 tahun 2014 hingga Pergub nomor 31 Tahun 2022 dengan cara membandingkan antara kondisi lapangan dengan rencana Jakarta Satu milik DCKTRP. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan pemikiran dalam pembuatan PRK Kawasan Harmoni nantinya.

2. METODE PENELITIAN

Metode identifikasi deskriptif kualitatif sebagai suatu pendekatan untuk menyelesaikan permasalahan aktual melalui tahapan pengumpulan, pengorganisasian, pengklasifikasian, analisis, dan interpretasi data (Huri, 2014, dalam Suteja, 2014) digunakan dalam penelitian yang dilakukan. Diawali dengan proses identifikasi yaitu mengenali dan mengelompokkan objek atau individu berdasarkan karakteristik tertentu (Bachtiar, 2012). Pendekatan ini menekankan pentingnya semua informasi yang relevan dengan objek penelitian (Creswell, 2008), sehingga analisis dilakukan berdasarkan deskripsi interpretatif secara komprehensif terhadap keseluruhan data yang dihimpun. Pengumpulan data dilakukan dengan *literature review* dan observasi lapangan, kemudian dianalisis dengan metode komparatif yang bersifat membandingkan antara kondisi sekarang dengan Perda no 1 (2014), Pergub no 31 (2022). Analisis dengan metode komparatif dilakukan dengan cara membandingkan dua atau lebih hal/ subyek untuk mengembangkan teori dan menyelesaikan masalah (Thanwain & Amri, 2022, dalam Diyah & Hayati, 2024). Proses identifikasi dan analisis mengacu pada elemen-elemen ruang kota dari Hamid Shirvani (*The Urban Design Process*) dengan menggabungkan data lapangan, analisis kualitatif mendalam, serta studi literatur untuk mewujudkan ruang-ruang kota yang tidak hanya fungsional dan efisien, tetapi juga kaya akan makna dan pengalaman hidup penggunanya (Halim, 2016; Aulia & Damayanti, 2022; Husein & Tobing, 2019).

Deliniasi area penelitian

Kawasan Harmoni yang cukup luas tentunya memerlukan beberapa tahap penelitian secara lebih mendalam. Penelitian di Kawasan Harmoni berfokus pada deliniasi pada Gambar 2 berikut, yaitu P1 dan P2. Pembagian sub-zona ini bertujuan untuk mempermudah analisis dan perumusan rekomendasi yang lebih terarah pada permasalahan spesifik di setiap wilayah. Zona P1 dan P2 merupakan area paling inti dari Kawasan Harmoni karena lokasinya dahulu sebagai gedung "*Societeit de Harmonie*" dan juga merupakan *landmark* Tugu Harmoni. Selain itu deliniasi pengamatan ini tepat berada di persimpangan jalan utama dengan banyaknya transportasi umum dan titik transit dari segala arah.

Dalam pelaksanaan penelitian, tim membagi zona P1 ke dalam tiga sub-zona. Pembagian ini guna mempermudah pengumpulan data dan analisis secara lebih spesifik. Hal ini dikarenakan area ini menjadi lokasi pembangunan Stasiun MRT Harmoni Fase 2. Berbeda dengan P1, pada zona P2 yang walaupun dalam pengamatannya terbagi menjadi sub-zona H1, H2, H3, dan H4, namun dalam tulisan ini akan dibahas kedalam satu zona utuh yaitu P2.



Gambar 2. Deliniasi Area Penelitian dan Pembagian Sub Zona di Kawasan Harmoni
Sumber: Tim Peneliti, 2025

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pemanfaatan Lahan Sub Zona 1 - P1

Sub-zona 1 berubah dan berkembang menjadi kawasan dengan fungsi dominan komersial yang terus mengalami ekspansi (mencapai hampir 80% kawasan), serta memiliki zona sarana pelayanan umum. Jangkauan pelayanan zona perdagangan dan jasa pada sebagian kawasan juga telah mencapai skala kota. Sub-zona 1 terdiri atas elemen badan air, badan jalan, zona perdagangan dan jasa, serta sarana pelayanan umum (SPU) skala kecamatan. Fungsi perdagangan dan jasa, yang ditandai dengan keberadaan ruko-ruko dan sejumlah perusahaan berbentuk perseroan terbatas (PT). Berdasarkan hasil studi lapangan, ditemukan pula keberadaan zona pelayanan umum dan sosial, seperti SMP Negeri 39 dan lahan parkir terbuka di area 2.

Pemanfaatan Lahan Sub Zona 2 - P1

Sub-zona 2, yang awalnya terdiri dari badan air, badan jalan, zona perdagangan dan jasa, dan sub-zona perumahan kepadatan tinggi, telah mengalami transformasi signifikan. Sub zona 2 ini memiliki kesamaan dengan sub zona 1 yang mana areanya didominasi lebih dari 80% zona perdagangan dan jasa. Sub zona 1 dan 2 ini menjadi pusat aktivitas komersial dan ekonomi, dengan berbagai bank, ruko, dan perseroan terbatas yang beroperasi di dalamnya. Hal ini didukung pula dengan Peraturan Gubernur No. 31 tahun 2022, Rencana Induk Transportasi Jakarta tahun 2018 - 2029 serta Peraturan Presiden Republik Indonesia no 55, 2018, bahwa pada area ini akan menjadi tempat transit sentral dari halte Transjakarta dan lokasi pembangunan stasiun MRT Harmoni dalam fase 2. Zona lain yang masih bertahan adalah zona perumahan atau hunian. Transformasi Sub zona 1 dan 2 pada P1 menjadi pusat perdagangan dan jasa yang dinamis menghadirkan peluang dan tantangan baru, sehingga dibutuhkan perencanaan dan pengelolaan yang cermat agar transformasi kawasan ini mampu meningkatkan nilai ekonomi dan sosial yang signifikan juga bagi area di sekitarnya. Pada sub zona 2 ini terdapat juga menara BTN (dahulunya Post Spaar Bank) yang merupakan bangunan cagar budaya.

Pemanfaatan Lahan Sub Zona 3 – P1

Sama hal nya dengan 1 dan 2, sub-zona 3 juga mengalami perubahan dan perkembangan. Zona perumahan dan sarana pelayanan umum banyak tergantikan dengan zona perdagangan dan jasa, sementara sub-zona RTH-8 masih bertahan. Dinamika perubahan pembangunan yang pesat mencerminkan tren urbanisasi yang terjadi pada sub-zona 3 yang awalnya terdiri dari badan air

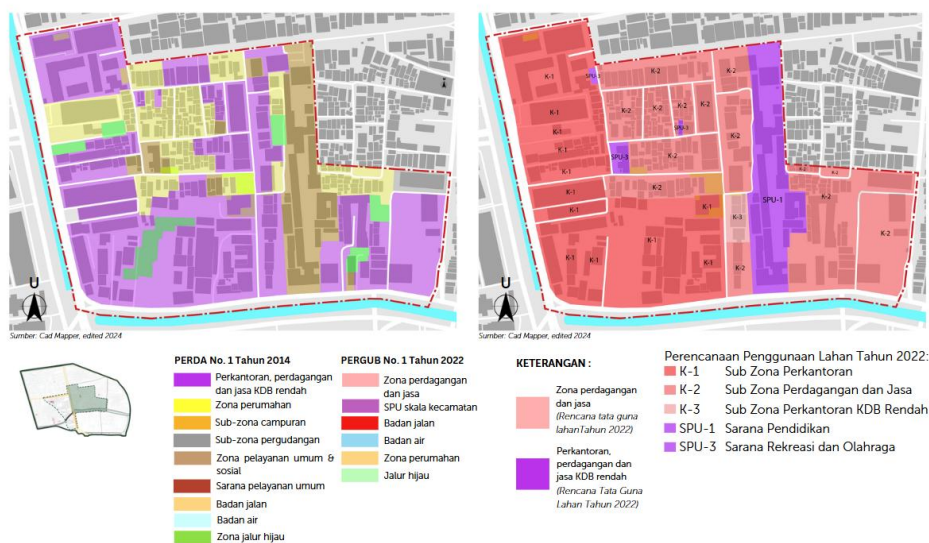
dan jalan, subzona jalur hijau, dan zona perdagangan dan jasa. Zona komersial mendominasi hampir 65%, terdiri dari ruko-ruko, beberapa jenis perdagangan dan jasa, dan beberapa perseroan terbatas. Keseimbangan antara pembangunan komersial, pelestarian lingkungan, dan penyediaan infrastruktur yang memadai akan menjadi kunci keberhasilan transformasi ini.



Gambar 3. Pemanfaatan Lahan pada Sub Zona 1-2-3 pada P1, Kawasan Harmoni
Sumber: Tim Peneliti, 2024-2025

Pemanfaatan Lahan Sub Zona P2

Rencana pemanfaatan lahan menurut Perda no 1 tahun 2014 memiliki fungsi yang lebih bervariasi dengan ketentuan yang lebih ketat pada tiap kategorinya. Beberapa lahan masih diperuntukkan sebagai lahan penghijauan. Sedangkan pada Pergub no 31 tahun 2022, memiliki variasi pemanfaatan lahan yang lebih terbatas, namun dengan fungsi lahan yang lebih luas, mengikuti permintaan dan aktivitas dari masyarakat sekitarnya sendiri dengan dominasi sebagai zona perdagangan dan jasa.






Gambar 4. Pemanfaatan Lahan pada Sub Zona P2, Kawasan Harmoni
Sumber: Tim Peneliti, 2024-2025

Kondisi Tata Bangunan pada Lahan P1 dan P2 Kawasan Harmoni

Perencanaan guna lahan pada P1 dan P2 tentunya berpengaruh pada kondisi fisik di lapangan. Dalam prosesnya perubahan dari Perda no 1 tahun 2014 sampai dengan Pergub no 31 tahun 2022, penataan bangunan sering kali dipengaruhi oleh fungsi, otorisasi kepemilikan lahan dan tren arsitektur pada bangunan. Berikut kondisi tata bangunan pada lahan P1 dan P2 Kawasan Harmoni:

Tabel 2. Kondisi Tata Bangunan di P1 dan P2

<p>Tata Bangunan Sub Zona 1-P1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Memiliki variasi warna yang mencolok pada fasad bangunan. - Terkesan monoton dengan skyline ketinggian 3-4 lantai, dengan material beton dan kaca - Dominasi perdagangan jasa: rumah toko (ruko) 	
<p>Tata Bangunan Sub Zona 2-P1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Variasi skyline dengan adanya gedung tinggi berlantai lebih dari 20 lantai: Gedung BTN, Plaza Harmoni, dan Apartemen Istana Harmoni - Area pinggir dominan ruko 3-5 lantai - Dominan fungsi komersial perdagangan dan jasa, dan minim fungsi hunian residensial 	
<p>Tata Bangunan Sub Zona 3-P1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terkesan monoton dengan skyline ketinggian 3-4 lantai, dengan material beton dan kaca - Dominasi perdagangan jasa: rumah toko (ruko) - Bangunan ketinggian 1- 2 lantai terpengaruh gaya kolonial, mencirikan bangunan lama dan baru 	

Tata Bangunan Sub Zona P2

- Kawasan masih memiliki gaya arsitektur bangunan kolonial Belanda, terutama pada persimpangan jalan Hayam Wuruk dengan Jl. Ir. Haji Juanda
- Mulai banyak bangunan baru dengan gaya arsitektur modern, terutama pada fungsi perdagangan dan jasa



Sumber: Penulis, 2025

Perubahan Intensitas Pemanfaatan Lahan pada P1 dan P2 Kawasan Harmoni

Berdasarkan penjelasan pemanfaatan lahan dan kondisi tata bangunan diatas, lebih lanjut dianalisis mengenai pemanfaatan nilai KLB pada bangunan. Tabel 3 menjelaskan bahwa terjadi perubahan yang besar pada intensitas pemanfaatan lahan di P1 dan P2 yang tentunya akan berpengaruh pada kepadatan dan tampilan bangunan pada Kawasan Harmoni.

Tabel 3. Perubahan Intensitas Pemanfaatan Lahan pada Peraturan Tahun 2014 dengan Tahun 2022

Variabel	Perda no 1 Tahun 2014	Pergub no 31 Tahun 2022
Rencana Tata Ruang	Masih memungkinkan peluang zonasi fungsi hunian; perencanaan belum terdampak pembangunan MRT Fase 2	Dominasi fungsi perdagangan dan jasa skala kota; Pengembangan TOD system (MRT Fase 2 - Stasiun Harmoni), fleksibilitas dan optimalisasi pembangunan <i>mixed use</i>
Intensitas KLB	Belum ada insentif khusus	Memungkinkan nilai KLB 11 pada radius $\leq 800m$ dan KLB 7 pada radius 800-1200m. Legalitas ini tentunya berpengaruh besar pada kepadatan bangunan di kawasan ini.
Kawasan Transit Terpadu	Penyediaan Bus Transjakarta – belum sebagai kawasan terintegrasi dengan angkutan umum yang lain	Rencana terintegrasi dengan MRT, LRT, KRL dan Bus Trans Jakarta. Hal ini tentunya berdampak pada variasi <i>user</i> dan besarnya mobilitas orang pada kawasan.
Kampung Kota	Belum diakui	Diakui dan diberikan penyesuaian zonasi. Hal ini berdampak pada diversitas <i>building form and massing</i> di kawasan.
Hunian Vertikal	2 lantai	Hingga 4 lantai, termasuk rumah susun. Hal ini akan mempengaruhi tingkat kepadatan penghuni tetap pada kawasan.

Sumber: Tim Penulis, 2025

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Perubahan tata ruang dan pemanfaatan lahan di Kawasan Harmoni, Jakarta Pusat, mencerminkan dinamika urbanisasi serta transformasi kebijakan perencanaan kota yang signifikan dalam dua dekade terakhir. Berdasarkan hasil analisis terhadap kondisi eksisting dan perbandingan antara Peraturan Daerah no 1 tahun 2014 dan Peraturan Gubernur no 31 tahun 2022, ditemukan bahwa terjadi pergeseran dominan fungsi kawasan dari pola hunian dan pelayanan publik menuju fungsi perdagangan dan jasa berskala kota. Perubahan ini diperkuat oleh pengembangan kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) yang didorong oleh pembangunan Stasiun MRT Harmoni sebagai bagian dari fase kedua pengembangan MRT Jakarta. Penataan kawasan kini lebih fleksibel dan berbasis performa, dengan intensitas pemanfaatan ruang yang meningkat (KLB hingga 11 pada radius $\leq 800m$). Transformasi fisik bangunan pun mengarah pada pola *mixed-use* dengan dominasi rumah toko (ruko), gedung tinggi, serta munculnya arsitektur modern yang berdampingan dengan bangunan bersejarah bergaya kolonial. Ketiadaan Panduan Rancang Kota (PRK) khusus untuk

Kawasan Harmoni menjadi salah satu hambatan dalam mewujudkan tatanan ruang yang berkualitas, kontekstual, dan berkelanjutan. Oleh karena itu, penyusunan PRK menjadi kebutuhan mendesak sebagai panduan pengembangan kawasan yang mampu mengintegrasikan aspek sosial, ekologis, dan fisik. PRK yang komprehensif diharapkan mampu menjaga identitas historis kawasan, mengoptimalkan potensi ekonomi, serta menciptakan ruang kota yang adaptif terhadap perubahan dan inklusif bagi seluruh lapisan masyarakat.

Ucapan Terima Kasih (*Acknowledgement*)

Terima kasih kepada Universitas Tarumanagara yang telah mendukung anggaran pelaksanaan sehingga proses penelitian berjalan lancar; Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta atas bantuan data dan informasi; tim peneliti (lainnya) pada kawasan harmoni: Jason Christian A., Andrea Devananda S., Janita Prillia W.; serta seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan secara individual.

REFERENSI

- Adedeji, T., Proverbs, D., Xiao, H., Cobbing, P., & Oladokun, V. (2019). Making birmingham a flood resilient city: challenges and opportunities. *Water*, 11(8), 1699.
<https://doi.org/10.3390/w11081699>
- Agni, S. N., Djomiy, M. I., Fernando, R., & Apriono, C. (2021). Evaluasi penerapan smart mobility di jakarta. *Jurnal Nasional Teknik Elektro Dan Teknologi Informasi*, 10(3), 214-220.
<https://doi.org/10.22146/jnteti.v10i3.1730>
- Albrechts, L., Barbanente, A., & Monno, V. (2020). Practicing transformative planning: the territory-landscape plan as a catalyst for change. *City, Territory and Architecture*, 7(1).
<https://doi.org/10.1186/s40410-019-0111-2>
- Alfauzi, R. (2022). Desentralisasi dan keistimewaan praktik otonomi daerah khusus ibukota jakarta. In *RIGHT: Jurnal Agama Dan Hak Azazi Manusia*, 11(1), 21.
<https://doi.org/10.14421/inright.v11i1.2134>
- Aulia, A. and Damayanti, V. (2022). Studi kualitas elemen perancangan pada kawasan pemerintahan kabupaten bandung. *Jurnal Riset Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 147-156.
<https://doi.org/10.29313/jrpwk.v2i2.1384>
- Bachtiar, J. S., & Kudus, W. A. (2022). Pengaruh Motivasi Karir Mengajar Terhadap Prestasi Akademik Mahasiswa Pendidikan Sosiologi Untirta. *Jurnal Pendidikan Indonesia*, 3(05), 430-440.
- Pribadi, D. S., & Utomo, S. (2021). Dampak Perpindahan Ibu Kota Negara terhadap Pemulihan Ekonomi dalam Perspektif Persaingan Usaha. *Jurnal Persaingan Usaha*, 1(2), 27-42.
- Creswell JW. Educational research: Planning, conducting, and evaluating quantitative and qualitative research. 3rd ed. Upper Saddle River: Pearson Education; 2008.
- Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Pertanahan DKI Jakarta. Perda No 1 Tahun 2014. 2024 Jun 17. Available from: <https://jakartasatu.jakarta.go.id/pkrdrtr/>
- Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Pertanahan DKI Jakarta. Rencana Strategis 2023-2026. 2024 Jun 17. Available from: https://dcktrp.jakarta.go.id/website-admin/storage/laporan_file/rencana_strategis/Renstra%20DCKTRP%202023-2036_UploadSiRPD.pdf.
- Diyah, S. and Hayati, N. (2024). Analisis komparatif implementasi metode penyusutan komersial dan fiscal pada pt semen indonesia (persero) tbk. *Value*, 5(1), 232-252.
<https://doi.org/10.36490/value.v5i1.1287>
- Frans, Carina. (2024). Revitalisasi Kawasan Harmoni: Penanganan Sudut Simpang Harmoni dengan Karakter Hijau. *Jurnal Stupa*, Vol 6 No 2, Oktober 2024, pp 889-904,
<https://doi.org/10.24912/stupa.v4i2.22158>

- Huri, D. (2014). Penguasaan Kosakata Kedwibahasaan Antara Bahasa Sunda Dan Bahasa Indonesia Pada Anak-Anak (Sebuah Analisis Deskriptif-Komparatif). *JUDIKA(Jurnal Pendidikan Unsika)*, 2(1).
- Pergub No 147 Tahun 2017. Pedoman Penyusunan Panduan Rancang Kota. Available from: <https://peraturan.bpk.go.id/Details/61439>
- Putra, E. and Lutfi, A. (2021). Strategi pemerintah provinsi dki jakarta dalam rangka pengendalian ruang terbuka hijau melalui pbb-p2. *Syntax Literate ; Jurnal Ilmiah Indonesia*, 6(2), 672. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v6i2.2195>
- Shirvani, Hamid. (1985). *The Urban Design Process*. New York: Van Nostrand Reinhold Company
- Suteja MS, Stefani, Setiawan J, Veronica A, Amnah, Cindy B. Telaah Terhadap Penerapan Panduan Rancang Kota Kawasan Cikini Pada Sub Kawasan 5 dan 6. *Jurnal Serina Abdimas*, 2024 Mei; 2(2): 641-649. <https://doi.org/10.24912/jsa.v2i2.29292>
- Thania, B. M. and Purwantiasning, A. W. (2020). Kajian konsep arsitektur kontekstual pada bangunan di kawasan kota tua jakarta. *MARKA (Media Arsitektur Dan Kota) : Jurnal Ilmiah Penelitian*, 4(1), 1-16. <https://doi.org/10.33510/marka.2020.4.1.1-16>
- Zaenuddin HM. (2012). *212 Asal Usul Djakarta Tempo Doeloe*. Jakarta: Ufuk Press.