

ABSTRAK

Kawasan Benhil adalah sebuah kawasan perkotaan yang strategis. Dikatakan strategis karena lokasinya yang dekat dengan pusat pemerintahan dan dikelilingi oleh pusat niaga, serta merupakan kawasan yang mendapatkan prioritas program pembangunan dari Pemda DKI Jakarta, salah satunya adalah pembangunan *Benhil Central* sebagai kawasan *superblock*, yang sedang berlangsung hingga saat ini.

Potensi yang dimiliki Kawasan Benhil membawa dampak positif maupun negatif. Dampak positif adalah berkembangnya denyut perekonomian yang mampu meningkatkan iklim investasi di Kawasan Benhil. Dampak negatif dari berkembangnya kegiatan ekonomi adalah semakin banyaknya pengalihfungsian peruntukan lahan dari fungsi hunian menjadi fungsi perdagangan, yang diikuti dengan meningkatnya intensitas bangunan di Kawasan Benhil. Pergeseran pemanfaatan ruang tersebut memanasifestasikan perbenturan antar kepentingan yang berbeda dan sering mengemuka sebagai isu ketataruangan, dimana masalah utama adalah pelanggaran tata ruang.

Berangkat dari permasalahan tersebut di atas maka pertanyaan penelitian yang akan dikaji adalah: "Bagaimanakah perubahan pemanfaatan ruang terjadi di Kawasan Benhil, dan faktor-faktor apakah yang mendorong perubahan tersebut?".

Studi ini bertujuan untuk mengkaji perubahan pemanfaatan ruang di Kawasan Benhil dan mengkaji faktor pendorong perubahannya, yang akan dilakukan dengan cara: 1) Mengidentifikasi perubahan pemanfaatan ruang, 2) Membandingkan perubahan guna lahan dan intensitas bangunan dengan aturan fungsi bangunan dan aturan intensitas dalam Peraturan Zonasi 2014 – 2034, dan 3) Mengkaji faktor pendorong perubahan pemanfaatan ruang.

Hasil studi yang dilakukan dengan metode penelitian kombinasi kuantitatif dan kualitatif menunjukkan bahwa perubahan pemanfaatan ruang di Kawasan Benhil terjadi dikarenakan pengaruh faktor sejarah, lokasi, manusia, dan kebijakan tata ruang, sehingga membawa pengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan yang cukup dinamis, khususnya dari fungsi hunian menjadi fungsi komersil, penggunaan lebih dari satu fungsi usaha dalam satu bangunan, dan perubahan intensitas bangunan berupa perluasan lantai dan penambahan ketinggian bangunan.

Kata Kunci: Kawasan Benhil, Perubahan Pemanfaatan Ruang, Intensitas Bangunan.