



## PERENCANAAN DAN PERANCANGAN MIXED USE BUILDING TERINTEGRASI LINGKUNGAN DI KEMAYORAN – JAKARTA

Harry Miarsono<sup>1</sup>, Galih Andika Permana<sup>2</sup>, Harry Mufrizon<sup>3</sup>, Lepiter Gea<sup>4</sup>

<sup>1,2,3,4</sup>Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Pelita Bangsa  
Cikarang Jawa Barat, Indonesia

Korespondensi email: [harrymiarsono@pelitabangsa.ac.id](mailto:harrymiarsono@pelitabangsa.ac.id)

---

### Abstrak

*Mixed Use Building Planning and Design of Environmental Integration in Kemayoran – Jakarta is a process of thinking about environmentally friendly and sustainable multifunctional building planning combined with the concept of building design integrated / connected with the environment or public facilities around the design location. Mixed used building planning in Kemayoran is one of the solutions to the problems facing the city of Jakarta as the capital of the State of Indonesia. Especially regarding the problem of population density, and limited land for the development of residential areas. The design of mixed use buildings is also intended to accommodate the need for a building / residential that is comfortable, integrated with the environment and public facilities so that it supports the lifestyle of the metropolitan city amid the limited land area of the city of Jakarta.*

---

### Informasi Artikel

Diterima: 8 April 2020

Direvisi: 6 Juli 2020

Dipublikasikan: 16 September 2020

---

### Keywords

*Mixed use building, Integrasi Lingkungan, Kemayoran – Jakarta.*

---

## I. Introduction

Memasuki era teknologi kelima atau fifth generation (5G), saat ini masyarakat yang tinggal atau bekerja wilayah kota metropolitan dituntut akan aktivitas serba cepat (instan), praktis, dan efisien. Berada di wilayah khusus ibukota Negara Republik Indonesia, DKI Jakarta merupakan kota terpadat dengan jumlah penduduk sekitar 15.763 jiwa per Km<sup>2</sup>. Masyarakat yang tinggal atau bekerja di wilayah Jakarta harus menjalankan rutinitas tersebut setiap hari dimana aksesibilitas jalan kota yang dipenuhi kendaraan pribadi menyebabkan kemacetan dan polusi udara. Namun, warga Jakarta dihadapkan pada kebutuhan akan hunian yang aman, nyaman serta terintegrasi dengan fasilitas umum yang ada disekitar lingkungannya. Kemayoran sebagai salah satu kecamatan di Jakarta pusat-DKI Jakarta dituntut untuk dapat memenuhi kebutuhan tersebut sebagai upaya memenuhi gaya hidup one stop living masyarakat urban yang tinggal atau yang beraktivitas di kota metropolitan ibu kota negara Indonesia tersebut.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2015 jumlah penduduk DKI-Jakarta sudah mencapai 10,18 juta jiwa. Jumlah ini meningkat menjadi 10,28 juta jiwa pada 2016, lalu ditahun 2017 bertambah menjadi 10,37 juta jiwa, dan angka ini bertambah menjadi 10,47 juta jiwa pada tahun 2018. Dari data tersebut, dapat disimpulkan bahwa dalam dua tahun terakhir penduduk Jakarta bertambah 269 jiwa per hari, atau 11 orang per jam. Pertumbuhan ini termasuk angka kelahiran dan masyarakat yang melakukan urbanisasi ke kota Jakarta. Tingkat pertumbuhan penduduk di kota Jakarta berbanding lurus dengan kebutuhan akan lahan perumahan dan permukiman, namun ketersediaan lahan berbanding sebaliknya. Keterbatasan lahan menjadi sebuah hambatan untuk memenuhi kebutuhan penduduk kota Jakarta yang menginginkan hunian nyaman dengan harga terjangkau dan dekat dengan

pusat-pusat fasilitas publik, pusat pemerintahan dan pusat bisnis.

Pertumbuhan penduduk yang tinggi di kota Jakarta, berdampak juga pada penjualan kendaraan atau bisnis ritel sektor otomotif, yang output-nya menyebabkan semakin padatnya kota Jakarta oleh benda mati yang bergerak. Volume kendaraan yang terus bertambah dari tahun ke tahun tersebut menyebabkan kualitas udara kota Jakarta semakin buruk akibat gas buang karbon dari pembakaran mesin kendaraan. Kemacetan parah juga kerap terjadi karena jumlah kendaraan yang melintas tidak sebanding dengan penambahan ruas jalan atau penambahan lebar badan jalan yang menjadi aksesibilitas masyarakat kota Jakarta setiap hari. Hal tersebut merupakan salah satu masalah besar bagi sebuah kota metropolitan yang dituntut untuk dapat memberikan akses serba cepat dan instan bagi warganya. Memang benar telah dibangun sarana moda transportasi massal seperti MRT (mass rapid transit), LRT (light rapid transit) dan Transjakarta yang menjadi penghubung antar kota pendukung atau kota satelit DKI Jakarta, seperti kota Bekasi, Depok dan Bogor. Namun tetap dirasakan bahwa kehadiran moda transportasi massal tersebut masih belum cukup untuk menghilangkan kemacetan di Jakarta. Apalagi yang terjadi saat ini beberapa proyek pengembangan jalur LRT dan MRT malah turut menjadi penyebab kemacetan karena terjadi penyempitan badan jalan yang dipakai sebagai lokasi operasional proyek LRT dan MRT tersebut. Oleh karena itu, Kemayoran sebagai salah satu wilayah di Jakarta Pusat yang peruntukan lahannya tersedia untuk pengembangan pembangunan kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa seperti tertuang dalam Perda Prov. Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No. 1 tahun 2012 tentang RTRW 2030, merupakan tempat yang dipilih oleh penulis sebagai lokasi perencanaan dan perancangan mixed use building, dimana perencanaan bangunan

tersebut mencakup fasilitas hunian komersial, pusat perbelanjaan, pusat hiburan, kantor sewa dan lain-lain dalam satu kawasan pembangunan dengan fasilitas saling berkaitan dan berintegrasi yang kuat dengan lingkungan sekitar kawasan pembangunan, namun juga perancangan bangunan ini dilandasi pemikiran-pemikiran tentang pembangunan berkelanjutan yang berupaya untuk meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan dan sumber daya alam.

Maka dari pada itu, Kemayoran sebagai salah satu kecamatan di Jakarta Pusat – DKI Jakarta yang menjadi lokasi perancangan bangunan mixed use building haruslah sejalan dengan Perda DKI No.7 tahun 2010 agar:

- Bagi Konsumen Dengan adanya konsep bangunan mixed use yang terintegrasi dengan lingkungan dapat memudahkan setiap orang untuk menjangkau kawasan kawasan didaerah sekitarnya dan berdasarkan Perda DKI No.7 tahun 2010 tentang perancangan green building, konsumen dapat menghemat biaya biaya seperti listrik, air, AC dan lainnya. Konsumen juga memiliki bangunan dengan tingkat kenyamanan dan kesehatan lebih baik.
- Bagi Penyelenggara pembangunan Pembangunan dengan konsep ini diyakini akan menambah nilai jual bangunan tersebut, dan juga menarik minat warga DKI Jakarta untuk berkunjung atau berinvestasi.
- Bagi Pemerintah Konsep ini membantu tugas pemerintah dalam pengintegrasian fasilitas umum dengan kawasan pembangunan, menjaga lingkungan, penghematan energi, dan sebagainya.

## II. Metodologi

Metode-metode yang penulis kumpulkan dalam menyusun jurnal ini adalah sebagai berikut :

1. Pengamatan Langsung Pengamatan dan pengenalan langsung ke lokasi atau site yang dipilih menjadi lokasi perancangan mixed use building dengan tujuan agar memahami keadaan di lokasi yang sebenarnya, mengetahui potensi dan kendala yang ada, agar bisa dimanfaatkan atau dicari solusinya.
2. Studi Literatur Melakukan observasi literatur yang berhubungan dengan proyek yang direncanakan guna melengkapi data yang diperlukan melalui informasi dari buku, artikel, jurnal dan lain-lain yang mendukung pemahaman perancangan mixed use building.
3. Studi Banding Melakukan observasi terhadap rancangan bangunan yang memiliki fungsi sama dengan perancangan mixed use building yang integrasi lingkungan sekitar kawasan perancangan, agar mendapatkan gambaran secara objektif tentang arah perancangan yang berhubungan dengan proyek yang direncanakan. Pengamatan dilakukan secara langsung dan tidak langsung.

## III. PEMBAHASAN

### Analisa Perencanaan Berdasar Aspek Perancangan

Mixed used building Kemayoran merupakan bangunan komersial multifungsi yang mengusung konsep one stop living dimana bangunan ini menggabungkan fungsi hunian, bisnis, pusat perbelanjaan, olah raga dan rekreasi dalam satu area pembangunan. Perencanaan mixed used building Kemayoran ini dikelompokkan kedalam 5 aspek perancangan, yaitu:

1. Aspek fungsional
2. Aspek kontekstual
3. Aspek arsitektural.
4. Aspek utilitas
5. Aspek teknis

Analisa perencanaan berdasarkan aspek perancangan dilakukan berdasarkan pertimbangan dari hasil studi banding yang telah dilakukan dan studi literatur untuk menentukan kebutuhan ruang pada

perencanaan dan perancangan mixed use building di Kemayoran berdasarkan aktivitas pelaku.

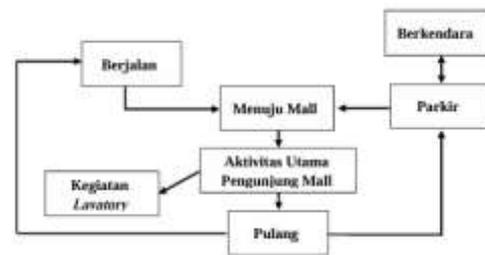
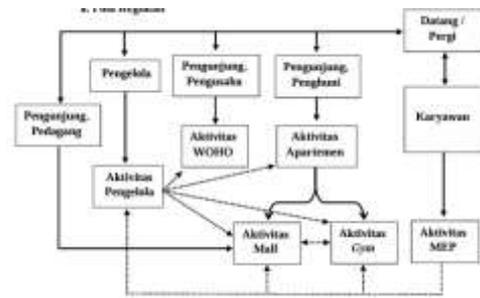
**Analisa Aktivitas Berdasarkan Aspek Fungsional**

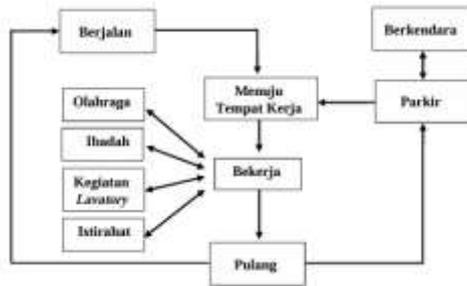
Analisa aspek fungsional dilakukan dengan melihat aktivitas ruang, hubungan ruang dan organisasi ruang yang terbentuk antara kelompok ruang yang dibagi berdasarkan jenis aktivitasnya, yaitu:

1. Kelompok aktivitas utama.
2. Kelompok aktivitas pengelola.
3. Kelompok aktivitas pelengkap.
4. Kelompok aktivitas pelayanan.
5. Kelompok aktivitas pendukung.
6. Kelompok aktivitas parkir.



Pola Kegiatan Analisa terhadap aktivitas pelaku bertujuan untuk mengetahui pola hubungan antar ruang berdasarkan pertimbangan dari hasil studi banding dan studi literatur. Analisa terhadap aktivitas untuk mengetahui pola hubungan antar ruang seperti gambar dibawah ini:





### Jenis Kegiatan Pengguna, Sifat dan Kebutuhan Ruang

a. Unit Apartemen Apartemen memiliki fungsi sebagai hunian pada perencanaan dan perancangan mixed use building di Kemayoran. Apartemen mixed use building Kemayoran terdiri dari beberapa fasilitas ruang seperti:

- Fasilitas umum apartemen (berupa lobby, hall, lift room dll)
- Fasilitas pendukung (kolam renang, kafetaria, minimarket dll)
- Unit hunian (R. makan, R. tidur, R. istirahat, Toilet, Dapur, dll) Kebutuhan ruang apartemen dapat dilihat pada tabel berikut ini:

b. Pusat perbelanjaan / mall Pusat perbelanjaan / mall terdiri dari beberapa fungsi ruang yang dapat digolongkan menjadi beberapa kelompok yaitu:

- Mall (berupa koridor penghubung)
- Anchor (berupa plaza, hall, ruang terbuka, business center)
- Retail tenant (berupa restoran, cafe, toko-toko, dll)
- Anchor tenant (berupa departement store, supermarket, bioskop dll)
- Ruang-ruang pada mall saling berhubungan, sehingga memudahkan bagi pengguna, pengunjung dan pengelola mall untuk berinteraksi.

c. Gym / fitness centre Unit gym / fitness centre terdiri dari beberapa fungsi ruang yang dapat di golongkan menjadi beberapa kelompok yaitu:

- Administrasi (berupa ruang informasi untuk kepentingan pendataan dan administrasi pengunjung)

- Studio (berupa ruangan untuk melakukan latihan olah fisik baik memakai alat bantu maupun tidak menggunakan alat bantu)
- Fasilitas umum (berupa toilet, ruang ganti, ruang Gym, dll)

Kapasitas dan Besaran Ruang Pusat Perbelanjaan (Mall) Untuk menentukan kapasitas dan besaran pusat perbelanjaan (mall), dilakukan pendekatan dari makro ke mikro. Secara makro, analisa dilakukan melalui pendekatan luas mall secara keseluruhan kemudian dilanjutkan ke analisa mikro yaitu perhitungan luas elemen-elemen didalam pusat perbelanjaan.

1. Pendekatan kapasitas & besaran ruang pusat perbelanjaan Pendekatan kapasitas dilakukan untuk mengetahui jumlah atau daya tampung yang terdapat pada masing-masing ruang. Pendekatan kapasitas dilakukan dengan pendekatan jumlah pengunjung pada mall yang dijadikan studi banding, yaitu:

No.	Nama Mall	Jumlah Pengunjung /Hari
1	Central Park, Jakarta	120.000 Orang
2	Taman Angrek	60.000 Orang
3	Mangga Dua Square	40.000 Orang
4	Senayan City, Jakarta	100.000 Orang

Sumber: Observasi Penulis, 2019

Dari data diatas diperoleh jumlah rata-rata pengunjung ke 4 mall tersebut perhari adalah sebanyak 80.000 pengunjung, maka diasumsikan kapasitas pengunjung mall mixed use building Kemayoran adalah  $\pm 60.000$  orang /perhari atau 6.666 pengunjung /jam nya karena mall ini beroperasi dari pukul 10.00 s/d 22.00. Pendekatan kapasitas yang dilakukan pada analisa besaran ruang mall mixed use building Kemayoran mengacu pada kapasitas studi banding, sehingga penentuan jumlah pengguna pada setiap aktivitas dan fasilitas berdasarkan:

- Standar yang ada, fasilitas yang telah memiliki standar khusus tidak terlalu membutuhkan perhitungan dari segi jumlah pengunjung.
- Perbandingan pengunjung fasilitas yang ada serta asumsi logis dapat dilakukan dan mengambil rujukan dalam penentuan suatu kapasitas.

Kapasitas dan Besaran Ruang WOHO Untuk menentukan kapasitas dan besaran ruang unit WOHO, dilakukan pendekatan dari makro ke mikro. Secara makro, pendekatan luas WOHO dilakukan melalui studi banding dari beberapa perancangan unit WOHO, kemudian dilanjutkan ke mikro yaitu perhitungan luas elemen elemen didalam unit WOHO.

Pendekatan kapasitas dan besaran ruang WOHO Pendekatan kapasitas dan besaran ruang WOHO dilakukan untuk mengetahui kebutuhan ruang dan besaran ruang WOHO. Pendekatan kapasitas dilakukan dengan studi banding dari beberapa bangunan mixed use yang memiliki fasilitas WOHO, seperti berikut ini:

1. WOHO One Parc Puri Homes Tangerang One Parc Puri Homes terdiri dari 2 tower yaitu Orchidea Tower untuk apartemen type Studio, 1 BedRoom, 2 BedRoom Plus, dan Olea Tower untuk unit WOHO, Work Loft, Home Suite



Konsep unit WOHO ini menyatukan ruang bekerja dan ruang hunian dengan akses Lobby dan lift yang berbeda antara lantai hunian dan perkantoran. Berikut adalah

contoh gambar unit layout WOHO One Parc Puri Homes:



2. WOHO Anwa Residence Bintaro WOHO Anwa Residence adalah apartemen yang dilengkapi dengan co-working space dan WOHO (Work Office Home Office) untuk para entrepreneur atau pelaku bisnis industri kreatif. Anwa Residence terdiri dari dua tower apartemen dan satu tower hotel. Unit co-working space dan WOHO berada di lantai 21. Berikut ini denah unit WOHO Anwa Residence:



Masing-masing unit WOHO Anwa Residence ini berbeda secara umum yakni memiliki ruang kantor atau ruang kerja dan unit hunian yang besar ruangnya bervariasi, begitu pula dengan pengaturan interior dalam ruangan masing-masing unit.



#### IV. Kesimpulan

Perencanaan mixed used building di Kemayoran merupakan salah satu solusi atas permasalahan yang dihadapi kota Jakarta sebagai ibukota Negara Indonesia. Terutama mengenai permasalahan kepadatan penduduk, dan keterbatasan lahan untuk pengembangan kawasan pemukiman. Perancangan mixed use building ini juga dimaksudkan untuk mengakomodasi kebutuhan akan bangunan / hunian yang nyaman, terintegrasi dengan lingkungan dan fasilitas umum sehingga mendukung gaya hidup dikota metropolitan ditengah keterbatasan lahan kota Jakarta.

#### Daftar Pustaka

- Sonaesti, Ceratomia. 2010. BLK Semarang. Universitas Skripsi. Diponogoro Semarang.
- Suharjanto, Gatot. 2014. Konsep Arsitektur Sunda Masa Lalu dan Masa Kini. Jurnal ComTech. Vol. 5, No.1: 520.
- Ilham, Nur Anggi dan Afriyanto Sofyan SB. 2012. Tipologi Bangunan Rumah Tinggal Adat Sunda di Kampung Naga Jawa Barat. Jurnal Tesa Arsitektur. Vol. 10, No.1: 3-6.
- Pemerintah Indonesia. 2017. Undang Undang Republik Indonesia No.8 Tahun 2017 Tentang Standar Balai

Latihan Kerja. Lembaran RI Tahun 2017 No.8. Jakarta: Sekretariat Negara.

Pemerintah Indonesia. 2012. Undang Undang Daerah Kota Sukabumi No. 11 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Sukabumi Tahun 2011-2031. Lembaran RI Tahun 2012 No 11. Jakarta: Sekretariat Negara.

Wildan, Ahmad. 2018."Sejarah dan Peraturan Tentang BLK". Hasil Wawancara Pribadi: 18 Juni 2018, BLK Kabupaten Sukabumi.

Buddhiracana.1996. Nilai Budaya Yang Terkandung Dalam Arsitektur Tradisional Rumah Masyarakat Jawa Barat. Bandung: Balai Kajian Sejarah dan Nilai Tradisional (BKSNT).