

BAB III

GAMBARAN UMUM WILAYAH DAN GAGASAN PERANCANGAN

3.1. Gambaran Umum Wilayah Jakarta Pusat

3.1.1. Posisi Geografis dan Administratif

Kota Jakarta Pusat merupakan salah satu wilayah administratif di Provinsi DKI Jakarta yang terletak di bagian tengah wilayah DKI Jakarta. Secara geografis, wilayah ini berada pada kisaran koordinat antara 6°10'00"–6°12'00" Lintang Selatan (LS) dan 106°48'00"–106°52'00" Bujur Timur (BT), dengan luas wilayah sekitar 48,13 km², serta berfungsi sebagai pusat pemerintahan dan aktivitas utama perkotaan.

Secara fisik, Jakarta Pusat didominasi oleh kawasan dataran rendah dengan topografi relatif datar dan ketinggian berkisar antara ± 4–8 meter di atas permukaan laut (mdpl). Kondisi ini mendukung perkembangan kawasan perkotaan yang padat dengan dominasi bangunan dan infrastruktur. Adapun batas wilayah Kota Jakarta Pusat adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kota Jakarta Utara
- Sebelah Selatan : Kota Jakarta Selatan
- Sebelah Timur : Kota Jakarta Timur
- Sebelah Barat : Kota Jakarta Barat

Secara administratif, Kota Jakarta Pusat terdiri atas 8 kecamatan, yaitu Tanah Abang, Menteng, Senen, Johar Baru, Cempaka Putih, Kemayoran, Sawah Besar, dan Gambir, yang terbagi menjadi 44 kelurahan.

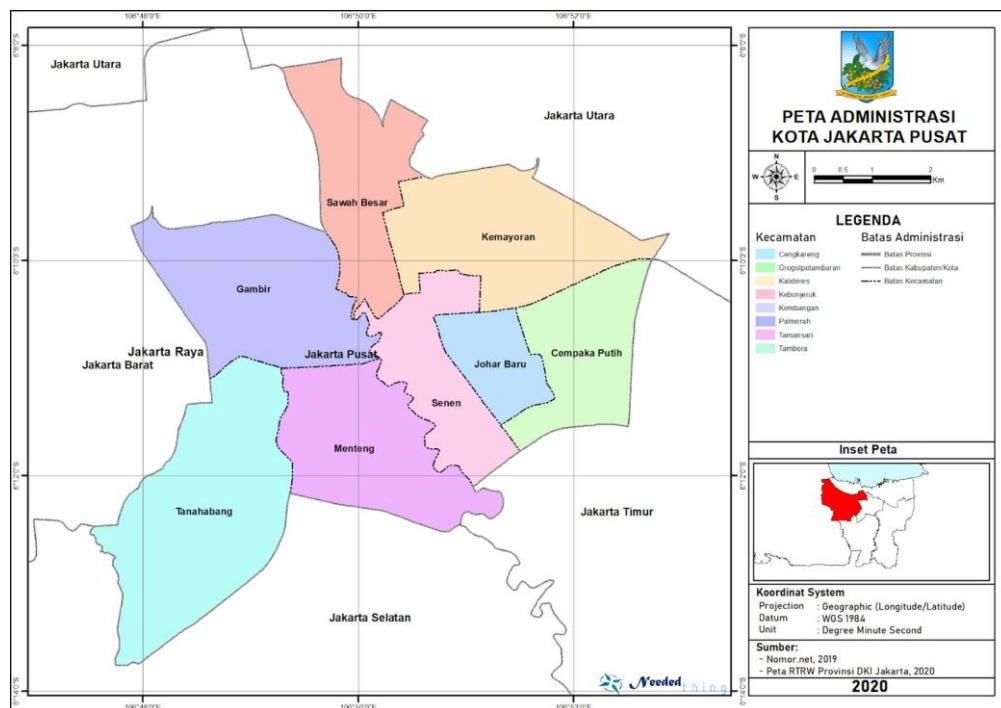
Table 20. Luas Wilayah Kecamatan di Kota Jakarta Pusat

Kecamatan	Ibukota Kecamatan	Luas(km ²)
Tanah Abang	Kebon Melati	9.53
Menteng	Menteng	6.53
Senen	Kwitang	4.22
Johar Baru	Johar Baru	4.69
Cempaka Putih	Cempaka Putih Timur	2.38
Kemayoran	Serdang	7.25
Sawah Besar	Karang Anyar	6.16
Gambir	Petojo Selatan	7.59
Jakarta Pusat		48.13

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Jakarta Pusat, 2026

Kecamatan Kemayoran merupakan salah satu kecamatan di bagian utara Kota Jakarta Pusat dengan luas wilayah sekitar 7,25 km². Berdasarkan data tersebut, Kemayoran termasuk dalam kategori kecamatan dengan luas wilayah yang relatif besar dibandingkan kecamatan lainnya di Jakarta Pusat.

Secara spasial, kawasan ini memiliki posisi strategis karena berada pada jalur penghubung antar wilayah kota serta berdekatan dengan pusat kegiatan ekonomi dan infrastruktur utama perkotaan. Kemayoran juga merupakan kawasan eks bandara yang telah mengalami transformasi menjadi kawasan perkotaan campuran yang meliputi fungsi permukiman, komersial, dan fasilitas publik.



Gambar 22. Peta Administratif Kota Jakarta Pusat

Sumber: RTRW DKI Jakarta, 2020

Jakarta Pusat sebagai pusat kota memiliki karakter kawasan dengan intensitas aktivitas yang tinggi dan dominasi kawasan terbangun. Hal ini menyebabkan berkurangnya ruang terbuka hijau serta meningkatnya suhu kawasan (*urban heat island*).

Kecamatan Kemayoran sebagai kawasan eks bandara menunjukkan kondisi yang serupa, di mana perkembangan kawasan lebih didominasi oleh fungsi terbangun dibandingkan dengan sistem ekologis. Kondisi ini mengindikasikan adanya kebutuhan untuk menghadirkan ruang terbuka hijau sebagai elemen penyeimbang dalam struktur

kawasan. Berdasarkan kondisi tersebut, diperlukan pendekatan perancangan yang mampu:

- mengembangkan kawasan berbasis *Urban Green Park* sebagai struktur ruang utama
- meningkatkan kualitas iklim mikro kawasan
- mengurangi dominasi permukaan keras
- menerapkan prinsip *climate adaptive architecture*

3.1.2. Kondisi Demografis/Kependudukan

Kondisi demografis Kota Jakarta Pusat menunjukkan karakter kawasan dengan tingkat kepadatan yang tinggi sebagai pusat aktivitas pemerintahan dan ekonomi di Provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik dalam publikasi Jakarta Pusat Dalam Angka 2026, jumlah penduduk Kota Jakarta Pusat pada tahun 2025 tercatat sebesar 1.051.077 jiwa.

Dengan luas wilayah sekitar 48,13 km², kepadatan penduduk Kota Jakarta Pusat mencapai 21.840 jiwa/km², yang menunjukkan intensitas penggunaan ruang yang tinggi. Selain itu, rasio jenis kelamin penduduk sebesar 100,77, yang mengindikasikan keseimbangan antara jumlah penduduk laki-laki dan perempuan.

Table 21. Jumlah Penduduk dan Kepadatan Jakarta Pusat

Kecamatan	Jumlah Penduduk	Kepadatan (jiwa/km ²)	Persentase (%)
Tanah Abang	162.546	17.056	15,47
Menteng	84.627	12.959	8,05
Senen	118.895	28.174	11,31
Johar Baru	133.317	28.426	12,68
Cempaka Putih	95.244	40.018	9,06
Kemayoran	245.806	33.904	23,38
Sawah Besar	120.596	19.957	11,47
Gambir	90.046	11.864	8,57
Jakarta Pusat	1.051.077	21.840	100

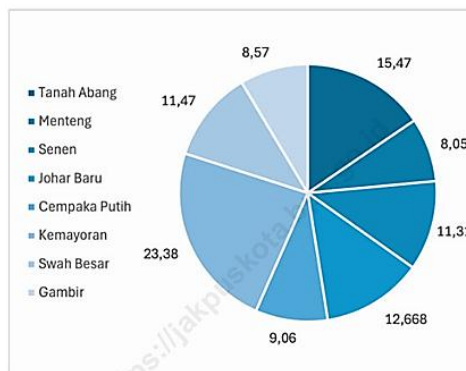
Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Jakarta Pusat, 2026

Kecamatan Kemayoran merupakan wilayah dengan jumlah penduduk terbesar di Kota Jakarta Pusat, yaitu sebesar 245.806 jiwa, dengan kontribusi sekitar 23,38% dari total penduduk kota.

Selain itu, tingkat kepadatan penduduk di Kemayoran mencapai 33.904 jiwa/km², yang tergolong sangat tinggi dan berada di atas rata-rata kepadatan Kota Jakarta Pusat.

Rasio jenis kelamin di kawasan ini sebesar 100,45, yang menunjukkan keseimbangan struktur penduduk.

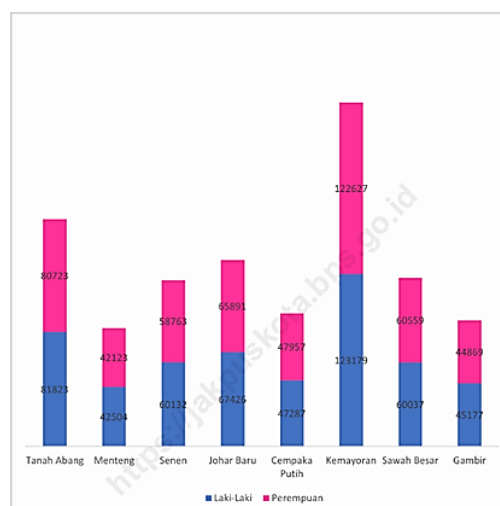
Tingginya jumlah dan kepadatan penduduk di Kemayoran menunjukkan intensitas aktivitas yang sangat tinggi, baik dalam aspek hunian, mobilitas, maupun interaksi sosial. Kondisi ini berdampak pada meningkatnya kebutuhan ruang publik serta kualitas lingkungan yang lebih baik.



Gambar 23. Diagram Distribusi Penduduk Kota Jakarta Pusat Tahun 2025

Sumber: Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil DKI Jakarta

Berdasarkan diagram tersebut, Kecamatan Kemayoran memiliki persentase penduduk terbesar di Jakarta Pusat, yaitu sebesar 23,38%, yang menunjukkan dominasi kawasan ini dalam struktur kependudukan kota.



Gambar 24. Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin di Kota Jakarta Pusat Tahun 2025

Sumber: Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil DKI Jakarta

Berdasarkan data yang disajikan, Kecamatan Kemayoran memiliki jumlah penduduk terbesar di Kota Jakarta Pusat, yang menunjukkan dominasi aktivitas kawasan dibandingkan kecamatan lainnya.

Tingginya jumlah dan kepadatan penduduk di Jakarta Pusat menunjukkan adanya tekanan terhadap ruang kota, terutama dalam pemenuhan kebutuhan aktivitas masyarakat serta kualitas lingkungan kawasan. Kawasan dengan kepadatan tinggi cenderung memiliki intensitas penggunaan ruang yang lebih besar.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kawasan dengan kepadatan tinggi, seperti Kemayoran, memiliki kebutuhan terhadap ruang yang mampu menunjang aktivitas masyarakat serta meningkatkan kualitas lingkungan, seperti ketersediaan ruang terbuka, ruang publik, serta pengelolaan ruang yang lebih optimal.

3.1.3. Struktur Sosial Ekonomi

Struktur sosial ekonomi Kota Jakarta Pusat menunjukkan karakter sebagai pusat aktivitas perkotaan yang didominasi oleh sektor jasa dan perdagangan. Sebagai bagian dari Provinsi DKI Jakarta, kawasan ini berfungsi sebagai pusat pemerintahan, bisnis, dan kegiatan komersial yang memiliki intensitas aktivitas tinggi.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik dalam publikasi Jakarta Pusat Dalam Angka 2026, struktur ekonomi Jakarta Pusat didominasi oleh sektor jasa keuangan dan asuransi sebesar 23,47%, diikuti oleh sektor perdagangan besar dan eceran sebesar 17,49%. Kondisi ini menunjukkan bahwa aktivitas ekonomi kawasan lebih berorientasi pada sektor tersier dibandingkan sektor bandara.

Selain itu, pertumbuhan pada sektor penyediaan akomodasi dan makan minum serta transportasi dan pergudangan menunjukkan tingginya mobilitas dan aktivitas ekonomi harian di kawasan perkotaan. Hal ini memperkuat karakter Jakarta Pusat sebagai kawasan dengan dinamika ekonomi yang aktif dan berkelanjutan sepanjang hari.

3.1.4. Kondisi Klimatologi

3.1.4.1 Iklim Wilayah Jakarta Pusat

Table 22. Pengamatan Suhu Udara di Stasiun Meteorologi Kemayoran, DKI Jakarta Tahun 2025

Bulan	Minimal (°C)	Rata-rata (°C)	Maksimum (°C)
Januari	23,80	28,15	34,60
Februari	23,60	28,23	35,60

Maret	24,00	28,98	34,60
April	24,00	29,02	34,60
Mei	24,80	29,06	34,80
Juni	24,00	28,85	34,60
Juli	24,00	29,06	34,20
Agustus	24,00	28,69	35,20
September	25,00	29,20	35,20
Oktober	24,00	29,69	35,80
November	24,40	29,19	35,80
Desember	23,80	28,29	34,40

Sumber: Jakarta dalam Angka, 2025

Berdasarkan data tahun 2025, suhu udara di Jakarta relatif stabil sepanjang tahun dengan karakteristik iklim tropis. Suhu minimum berkisar 23,60–25,00°C, suhu maksimum 34,20–35,80°C, dan suhu rata-rata sekitar 28–29,7°C.

Suhu cenderung meningkat dari awal tahun dan mencapai puncaknya pada Oktober, kemudian menurun kembali hingga Desember. Secara umum, Jakarta memiliki kondisi suhu yang hangat sepanjang tahun dengan variasi yang tidak terlalu signifikan.

Table 23. Kelembaban Udara di Stasiun Meteorologi Kemayoran, DKI Jakarta Tahun 2025

Bulan	Minimal (%)	Rata-rata (%)	Maksimum (%)
Januari	54	81,91	99
Februari	57	82,37	98
Maret	62	80,67	97
April	59	79,92	95
Mei	57	80,81	96
Juni	55	80,40	98
Juli	56	78,93	96
Agustus	49	78,90	95
September	52	75,75	94
Oktober	53	77,25	98
November	52	76,22	97
Desember	53	81,12	98

Sumber: Jakarta dalam Angka, 2025

Kelembaban udara di Jakarta tahun 2025 tergolong tinggi sepanjang tahun. Nilai rata-rata berkisar antara 75,75% hingga 82,37%, dengan kelembaban tertinggi terjadi pada Februari dan terendah pada September.

Secara umum, kelembaban cenderung tinggi pada awal dan akhir tahun, kemudian sedikit menurun pada pertengahan tahun. Hal ini menunjukkan karakteristik iklim tropis lembap yang konsisten di Jakarta.

Table 24. Kecepatan Angin di Stasiun Meteorologi Kemayoran, DKI Jakarta Tahun 2025

Bulan	Minimal (knot)	Rata-rata (knot)	Maksimum (knot)
Januari	0	4.93	15
Februari	0	3.63	15
Maret	0	3.95	17
April	0	2.45	15
Mei	0	2.42	11
Juni	0	2.58	27
Juli	0	2.9	12
Agustus	0	2.97	13
September	0	3	20
Oktober	0	2.87	22
November	0	4.61	22
Desember	0	4.88	19

Sumber: Jakarta dalam Angka, 2025

Kecepatan angin di Jakarta tahun 2025 cenderung rendah hingga sedang, dengan rata-rata berkisar antara 2,42 hingga 4,93 knot. Kecepatan angin tertinggi tercatat pada bulan Juni (27 knot), sedangkan yang terendah terjadi pada bulan Mei.

Secara umum, kecepatan angin relatif lebih rendah pada pertengahan tahun dan meningkat kembali pada akhir tahun. Hal ini menunjukkan pola angin yang dipengaruhi oleh perubahan musim, namun tetap dalam kategori angin yang tidak terlalu kuat.

Table 25. Tekanan Udara di Stasiun Meteorologi Kemayoran, DKI Jakarta Tahun 2025

Bulan	Minimal (mbar)	Rata-rata (mbar)	Maksimum (mbar)
Januari	1.004,30	1.008,53	1.013,00
Februari	1.004,20	1.009,58	1.014,70
Maret	1.003,50	1.008,55	1.013,30
April	1.004,90	1.009,20	1.013,10
Mei	1.004,10	1.008,36	1.013,20
Juni	1.005,00	1.009,85	1.013,10
Juli	1.005,20	1.009,59	1.014,10
Agustus	1.006,30	1.010,40	1.013,30
September	1.006,00	1.010,24	1.013,50
Oktober	1.003,50	1.009,44	1.014,10
November	1.003,70	1.008,86	1.012,70
Desember	1.004,10	1.008,45	1.012,30

Sumber: Jakarta dalam Angka, 2025

Tekanan udara di Jakarta tahun 2025 relatif stabil sepanjang tahun. Nilai rata-rata berkisar antara 1.008,36 hingga 1.010,40 mbar, dengan tekanan tertinggi terjadi pada Agustus dan terendah pada Mei.

Secara umum, tekanan udara sedikit meningkat pada pertengahan tahun dan menurun kembali menjelang akhir tahun. Hal ini menunjukkan kondisi atmosfer yang cukup konsisten dengan variasi yang tidak signifikan.

Table 26. Curah Hujan di Stasiun Meteorologi Kemayoran, DKI Jakarta Tahun 2025

Bulan	Curah Hujan (mm)	Hari Hujan (hari)	Rata-rata (mm/hari)
Januari	538,60	18	2,5
Februari	262,20	20	2,9
Maret	104,40	13	2,7
April	158,80	14	3,7
Mei	308,50	18	4,4
Juni	149,10	11	3,0
Juli	301,40	11	4,7
Agustus	218,30	14	5,4
September	72,70	11	5,7
Oktober	209,10	13	5,6
November	154,90	13	4,1
Desember	219,20	15	3,6

Sumber: Jakarta dalam Angka, 2025

Curah hujan di Jakarta menunjukkan variasi yang cukup signifikan. Curah hujan tertinggi terjadi pada bulan Mei dan Juli, sedangkan yang terendah terjadi pada Maret. Jumlah hari hujan berkisar antara 11 hingga 20 hari per bulan, dengan intensitas rata-rata hujan berkisar 2,7 hingga 4,7 mm per hari. Secara umum, curah hujan cenderung tinggi pada periode tertentu dan menunjukkan pola fluktuatif yang dipengaruhi oleh musim.

3.1.4.2 Urban Heat Island

Fenomena *Urban Heat Island* (UHI) menggambarkan kondisi meningkatnya suhu udara di kawasan pusat kota dibandingkan dengan wilayah perdesaan di sekitarnya. Di Jakarta, fenomena ini telah dibuktikan melalui penelitian berbasis pemodelan cuaca menggunakan *Weather Research and Forecasting* (WRF), yang menunjukkan bahwa suhu rata-rata di kawasan perkotaan dapat lebih tinggi sekitar 2,3–2,7°C dibandingkan wilayah rural seperti Depok dan Bogor, baik pada musim kemarau maupun musim hujan. Selain itu, studi kesehatan lingkungan juga mengindikasikan bahwa perbedaan suhu di pusat kota Jakarta bahkan dapat mencapai 3–5°C dibandingkan area suburban, yang berpotensi meningkatkan risiko stres panas serta gangguan kesehatan bagi masyarakat. Kondisi ini dipicu oleh dominasi permukaan terbangun seperti jalan, beton, dan bangunan yang menyerap serta menyimpan panas, ditambah dengan minimnya ruang terbuka hijau (RTH). Di sisi lain, tingginya aktivitas antropogenik seperti lalu lintas kendaraan, kegiatan bandara, serta penggunaan pendingin ruangan turut meningkatkan emisi gas

rumah kaca dan *heat flux*, sehingga memperparah intensitas UHI di kawasan Jakarta Pusat (Muttaqin et al., 2015).

3.1.4.3 Kondisi Ruang Terbuka Hijau (RTH)

Secara keseluruhan, wilayah DKI Jakarta masih belum memenuhi target ideal ruang terbuka hijau (RTH) sebesar $\pm 30\%$ dari luas wilayah, dengan kondisi eksisting yang masih berada di bawah 10%. Berdasarkan data dari Dinas Pertamanan dan Pemakaman DKI Jakarta yang dirilis melalui Katadata Databoks, jumlah RTH di seluruh Jakarta mencapai sekitar 3.131 unit, di mana Jakarta Pusat memiliki 913 unit RTH yang meliputi taman kota, taman lingkungan, taman interaktif, serta jalur hijau jalan. Meskipun secara jumlah unit tergolong tinggi, secara luasan fisik kawasan pusat kota masih didominasi oleh bangunan dan permukaan keras, sehingga rasio RTH per km² tetap terbatas. Padahal, keberadaan RTH memiliki peran penting dalam mitigasi fenomena *Urban Heat Island* (UHI).

Studi oleh Zaenal Muttaqin dkk. (2015) menunjukkan bahwa RTH mampu menurunkan suhu permukaan serta meningkatkan kenyamanan termal di kawasan perkotaan. Oleh karena itu, pemanfaatan RTH dalam bentuk taman kota, jalur hijau, dan vegetasi jalanan menjadi strategi penting untuk mengurangi akumulasi panas, menekan tingkat polusi udara, serta meningkatkan kualitas lingkungan di kawasan perkotaan.

3.2. Gambaran Lokasi Kawasan Eks Bandara Kemayoran

3.2.1. Sejarah Kawasan Eks Bandara Kemayoran

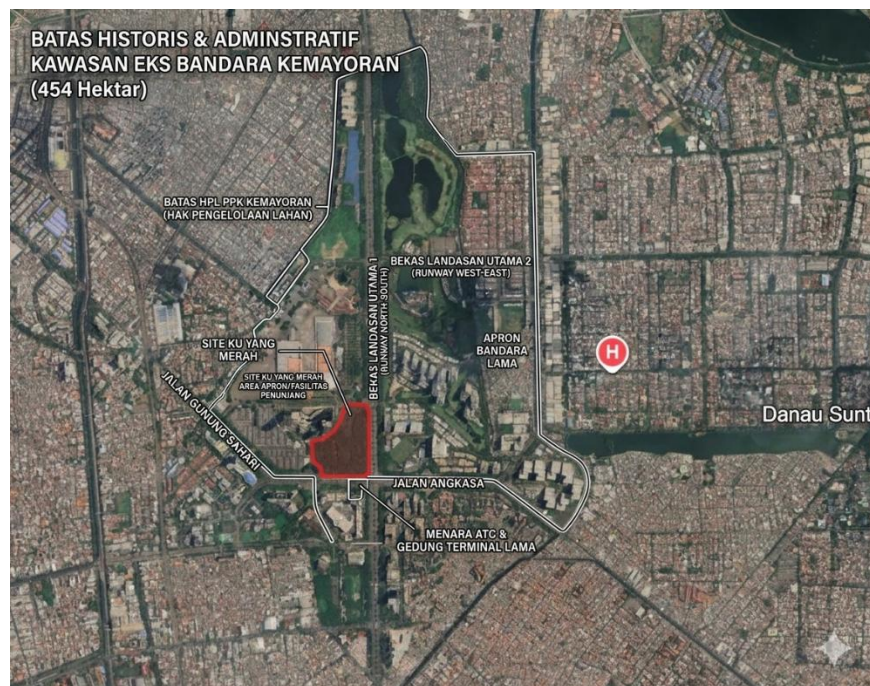


Gambar 25. Kawasan Eks Bandara Kemayoran

Sumber: <https://sejarah-dirgantara.blogspot.com/2013/04/bandara-pertama-di-indonesia.html>

Kawasan Eks Bandara Kemayoran (menjadi Bandara) terletak di Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dan berada pada posisi yang sangat strategis karena berdekatan dengan pusat kota, koridor utama perkantoran, serta jaringan transportasi utama. Kawasan ini memiliki luas sekitar 450–454 hektar dan merupakan bekas kompleks Bandara Kemayoran yang kini menjadi aset strategis nasional yang dikelola oleh Pusat Pengelolaan Komplek Kemayoran. Secara spasial, kawasan ini dibatasi oleh beberapa jalan arteri penting, di antaranya Jalan Benyamin Sueb di bagian utara dan Jalan Letjen Soeprapto di bagian barat, serta didukung oleh jaringan jalan tol dan jalur kereta api yang menghubungkannya dengan pusat kota, bandara, maupun pelabuhan, sehingga memperkuat perannya sebagai kawasan dengan aksesibilitas tinggi.

3.2.2. Karakter Kawasan Eks Bandara Kemayoran



Gambar 26. Kawasan Eks Bandara Kemayoran Jakarta Pusat
Sumber: Diolah dari Google Earth (diakses 2026)

Kawasan Kemayoran memiliki nilai historis yang kuat dalam perkembangan Kota Jakarta, karena pada masa lalu berfungsi sebagai Bandara Internasional Kemayoran yang merupakan bandara utama di ibu kota hingga tahun 1985. Bandara ini menjadi pintu gerbang utama aktivitas penerbangan domestik dan internasional sebelum seluruh operasional dipindahkan ke Bandara Internasional Soekarno-Hatta. Setelah penghentian fungsi bandara, kawasan seluas ±450 hektar tersebut mengalami perubahan fungsi secara

bertahap menjadi kawasan perkotaan baru dengan konsep *mixed-use development*. Transformasi ini dilakukan sebagai bagian dari strategi optimalisasi aset negara sekaligus upaya menjawab kebutuhan perkembangan kota yang semakin pesat, baik dari sisi ekonomi, sosial, maupun tata ruang.

Dalam perkembangannya, kawasan ini tidak lagi berfungsi sebagai kawasan tunggal, melainkan berkembang menjadi kawasan campuran yang mengintegrasikan berbagai aktivitas perkotaan. Fungsi hunian hadir dalam bentuk perumahan terencana maupun hunian vertikal seperti apartemen dan kondominium, yang mendukung kebutuhan tempat tinggal di pusat kota. Di sisi lain, fungsi perkantoran dan komersial berkembang pesat melalui pembangunan gedung perkantoran, pusat bisnis, serta pusat perbelanjaan modern yang menarik investasi domestik dan internasional. Hal ini menjadikan kawasan Kemayoran sebagai salah satu simpul ekonomi baru di Jakarta Pusat.

Selain fungsi terbangun, kawasan ini juga mulai mengakomodasi konsep keberlanjutan melalui penyediaan ruang terbuka hijau (RTH), seperti Hutan Kota Kemayoran, danau buatan, serta jalur hijau jalan yang dirancang untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan kenyamanan termal kawasan. Keberadaan RTH ini menjadi penting dalam konteks mitigasi *Urban Heat Island* (UHI) serta peningkatan kualitas udara di kawasan perkotaan padat (Lemtek UI, 2025).

Kawasan ini juga dilengkapi dengan berbagai fasilitas skala besar yang memperkuat fungsinya sebagai kawasan strategis, di antaranya Jakarta International Expo (JIE expo) sebagai pusat pameran dan konvensi berskala internasional, kawasan perdagangan seperti pasar mobil, area rekreasi seperti lapangan golf, serta fasilitas sosial-keagamaan seperti Masjid Akbar Kemayoran. Keberagaman fungsi ini menunjukkan bahwa kawasan Kemayoran telah berkembang menjadi kawasan multifungsi yang mendukung berbagai aktivitas ekonomi dan sosial secara terpadu.

Secara kelembagaan, pengelolaan kawasan dilakukan oleh Pusat Pengelolaan Komplek Kemayoran, yang bertanggung jawab dalam pengembangan dan penataan kawasan sebagai kawasan bisnis terintegrasi. Dengan dukungan infrastruktur yang relatif lengkap, aksesibilitas tinggi melalui jaringan jalan arteri, tol, dan transportasi rel, serta perencanaan tata ruang yang lebih tertib, kawasan Eks Kemayoran diarahkan menjadi *central business district* baru yang modern, kompetitif, dan berkelanjutan di Jakarta.

3.2.3. Kondisi Eksisting Kawasan Eks Bandara Kemayoran

Kawasan Eks Bandara Kemayoran, yang membentang seluas sekitar 311 hektare di Jakarta Pusat, telah berevolusi menjadi kawasan multifungsi dengan tingkat intensitas pemanfaatan lahan mencapai 70-80% (berdasarkan data Dinas Tata Kota DKI Jakarta 2025). Fungsi utama didominasi oleh aktivitas perkantoran dan komersial, yang mencakup lebih dari 50 gedung perkantoran kelas A dan B seperti Graha BIP dan Plaza Bisnis Nestindo, serta menara mixed-use setinggi 20-30 lantai. Pusat perbelanjaan seperti Mall Kemayoran dan Pasar Kemayoran menarik hingga 20.000 pengunjung harian, sementara fasilitas pameran berskala internasional seperti Jakarta International Expo (JIExpo) berkapasitas 100.000 pengunjung per acara, mendukung event seperti PRJ dan konser besar-besaran.

Fungsi permukiman berkembang pesat dengan densitas penduduk mencapai 15.000-20.000 jiwa/km², terwujud dalam bentuk 15.000 unit rumah susun (rusunawa) seperti Rusunawa Kemayoran dan Pulomas, apartemen mewah seperti The Elements dan Kemayoran Office Park Residence, serta perumahan karyawan di pinggiran kawasan. Hal ini menghasilkan aktivitas harian puncak hingga 150.000 orang, meningkatkan kepadatan lalu lintas dan kebutuhan layanan dasar.

Kawasan ini dilengkapi fasilitas publik dan rekreasi yang luasnya mencapai 15% dari total lahan, termasuk Taman Lapangan Gazibo (5 ha) dengan jalur jogging dan playground, Koridor Hijau Kemayoran sepanjang 3 km yang menghubungkan JIExpo ke Stasiun Kemayoran, asrama mahasiswa seperti Asrama Haji Kemayoran (kapasitas 2.000 orang), serta 12 masjid dan gereja seperti Masjid Al-Mahdi dan Gereja Kemayoran. Elemen ruang terbuka hijau (RTH) ini tidak hanya meningkatkan indeks kenyamanan termal (IKT) hingga 75% di area taman, tetapi juga menjadi pusat interaksi sosial dengan aktivitas komunitas mingguan seperti car free day dan pasar malam.

Dari perspektif infrastruktur, jaringan jalan mencakup 12 km jalan arteri primer (lebar 30-60 m) seperti Jl. Boulevard Barat dan Jl. Raya Kemayoran, yang terintegrasi langsung dengan Tol Dalam Kota (Gerbang 9-10) dan koridor Transjakarta (rute 5C dan 5H dengan frekuensi 5-10 menit). Aksesibilitas kereta api melalui Stasiun Kemayoran (KAI Commuter Line) melayani 50.000 penumpang harian. Infrastruktur utilitas dasar mencakup jaringan air bersih PDAM DKI (debit 1.500 liter/detik dari SPAM Ciliwung-Kemayoran), listrik PLN dengan trafo gardu 150 kV (kapasitas 200 MVA), dan

telekomunikasi 5G Telkomsel/Indosat yang menjangkau 95% kawasan. Pengembangan terkini termasuk IPAL Kemayoran kapasitas 50.000 m³/hari (operasional 80% sejak 2024) dan sistem pengelolaan sampah terpadu dengan 20 titik TPS3R.

Meskipun demikian, kawasan ini menghadapi permasalahan perkotaan akut. Tekanan lalu lintas mencapai indeks kemacetan 0,75-0,85 pada jam sibuk (data TomTom Traffic Index 2025), disebabkan volume kendaraan 80.000 unit/hari melebihi kapasitas jalan 60%. Pola penggunaan lahan yang belum sepenuhnya terintegrasi—dengan 40% lahan campuran non-zonasi—menimbulkan konflik fungsi, sementara sirkulasi pedestrian hanya optimal di 30% area karena kurangnya trotoar lebar (rata-rata 1,5 m) dan underpass. Banjir musiman di 5 titik rendah (debit 20 m³/detik) dan polusi udara PM2.5 rata-rata 50 µg/m³ menekankan urgensi penataan ulang. Upaya prioritas meliputi peningkatan kualitas tata ruang melalui RTRW 2025-2045, pedestrian-friendly design dengan skybridge dan pocket park, serta smart city integration untuk keberlanjutan sebagai pusat kegiatan modern yang layak huni bagi 500.000 pengguna potensial.

3.2.4. Regulasi Pembangunan Kawasan Eks Bandara Kemayoran

Pengembangan kawasan Eks Bandara Kemayoran mengacu pada sejumlah regulasi dan rencana pemerintah, baik di tingkat nasional maupun provinsi. Di tingkat provinsi, pengembangan kawasan ini berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta 2011–2030 (RTRW 2030), yang menetapkan Kecamatan Kemayoran sebagai kawasan campuran dengan dominasi fungsi perdagangan, jasa, dan perkantoran, serta sebagian permukiman kota. Selaras dengan arahan RTRW tersebut, kawasan eks bandara Kemayoran diklasifikasikan sebagai kawasan perkotaan campuran (mixed-use), yang kemudian dijabarkan secara lebih rinci dalam Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi, yang membagi wilayah Kemayoran ke dalam beberapa zona seperti zona campuran (Mixed Used), zona perdagangan dan jasa, serta zona ruang terbuka hijau (RTH). Dalam konteks inilah, kawasan eks bandara Kemayoran yang dikelola oleh Pusat Pengelolaan Komplek Kemayoran (PPK Kemayoran) direncanakan sebagai kawasan bisnis terpadu dengan kombinasi perkantoran, komersial, dan permukiman.

Secara teknis, pembangunan di kawasan ini diatur melalui Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung, yang pada Pasal-pasal terkait

mengatur ketentuan kepadatan bangunan, termasuk Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Daerah Hijau (KDH), dan Koefisien Tapak Basemen (KTB). Penjabaran lebih operasional intensitas tersebut diatur dalam Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 135 Tahun 2019 tentang Intensitas Pemanfaatan Ruang, yang menyediakan tabel KDB, KLB, KDH, dan KTB untuk setiap zona di DKI Jakarta, sehingga pembangunan di kawasan Eks Bandara Kemayoran wajib mengikuti batasan intensitas tersebut agar tidak melampaui kapasitas lahan dan tetap memenuhi ketentuan RTH minimal. Selain itu, ragam ketentuan pengelolaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) dalam peraturan daerah DKI mengharuskan kawasan perkotaan, termasuk Kemayoran, untuk mempertahankan minimum 30% RTH dari luas kawasannya, yang menjadi dasar penataan Hutan Kota Kemayoran, jalur hijau, dan danau kawasan sebagai bagian dari sistem ekologi perkotaan.

Di sisi lain, dalam kerangka pengelolaan khusus, PPK Kemayoran dan Kementerian Sekretariat Negara mengembangkan konsep “ekonomi hijau” dan Smart City yang menguatkan dan melengkapi regulasi formal di atas. Konsep ini menekankan peningkatan efisiensi energi pada bangunan, optimalisasi pengelolaan air limbah melalui fasilitas IPAL, serta peningkatan kualitas ruang publik dengan penambahan jalur hijau, pedestrian, dan plaza yang aman dan nyaman. Dengan demikian, pembangunan di Kawasan Eks Bandara Kemayoran tidak hanya tunduk pada RTRW 2030, RDTR–zonasi, Perda No. 7 Tahun 2010, dan Pergub No. 135 Tahun 2019, tetapi juga diarahkan oleh kebijakan internal PPK Kemayoran yang mengintegrasikan kriteria lingkungan dan teknologi digital ke dalam pengembangan kawasan bisnis modern dan berkelanjutan di jantung Jakarta Pusat.

3.3. Site

3.3.1. Lokasi Kawasan

Kawasan Eks Bandara Kemayoran terletak di Jakarta Pusat, tepatnya di Kecamatan Tanah Abang dan sebagian Kemayoran, dengan koordinat geografis sekitar 6°10' LS dan 106°50' BT. Kawasan ini membentang seluas sekitar 450 hektare, membatasi utara Jalan Raya Gunung Sahari dan Kali Sunter, selatan Jalan Letjen Suprpto serta Stasiun Kereta Api Kemayoran, timur Jalan Danau Sunter dan Tanjung Priok, serta barat Jalan Boulevard Raya Barat yang terhubung langsung ke Tol Dalam

Kota (Gerbang 9-11). Lokasi strategis ini menjadikannya pusat konektivitas utama, hanya 5-10 km dari Monas, Tanah Abang, dan Bandara Soekarno-Hatta via akses tol.

Secara administratif, kawasan berada di bawah Wilayah Pemerintahan Jakarta Pusat dengan aksesibilitas tinggi melalui 4 kelurahan utama: Pademangan Barat, Utan Panjang, and Kemayoran serta Gunung Sahari. Terintegrasi dengan koridor transportasi massal seperti Transjakarta (rute 5C, 5H), KAI Commuter Line (Stasiun Kemayoran dan Rajawali), dan jaringan LRT serta MRT fase II yang sedang dikembangkan. Batas fisiknya didukung infrastruktur primer seperti Jalan Arteri Boulevard Kelapa Gading-Kemayoran (lebar 60 m) dan Jalan Raya Kemayoran, memudahkan mobilitas 100.000+ kendaraan harian menuju pusat bisnis Sudirman.

Posisi ini memberikan nilai tambah sebagai business district hybrid, dekat kawasan bandara Tanjung Priok (10 km) dan pelabuhan Tanjung Priok, sekaligus hanya 3 km dari kawasan perbelanjaan Tanah Abang serta 7 km dari SCBD, menjadikannya lokasi ideal untuk transformasi multifungsi sesuai RTRW DKI Jakarta 2025-2045.

3.3.2. Kriteria Pemilihan Site

Site yang menjadi objek perancangan terletak di kawasan Kemayoran, tepatnya berada dalam wilayah administratif Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat. Site berupa lahan kosong dengan vegetasi liar yang cukup luas dan belum terbangun secara intensif, sehingga memiliki potensi tinggi untuk dikembangkan sebagai kawasan *mixed-use*. Pemilihan site ini didasarkan pada beberapa kriteria utama, antara lain kedekatannya dengan koridor jalan utama seperti Jalan Benyamin Sueb, serta akses ke jaringan jalan arteri dan kolektor yang menghubungkan kawasan dengan pusat kota dan wilayah lain di Jakarta. Selain itu, lokasi ini juga berada dekat dengan berbagai fasilitas strategis seperti Jakarta International Expo (JIExpo), kawasan bisnis, serta fasilitas pendidikan seperti Gandhi Memorial Intercontinental School, yang memperkuat potensi aktivitas ekonomi dan sosial di sekitarnya.

3.3.3. Lokasi dan Batas Site



Gambar 27. Lokasi dan Batas Site Perancangan di Kemayoran

Sumber: Analisis Penulis, 2026

Site yang menjadi objek perancangan terletak di kawasan Kemayoran, dengan alamat Jl. Benyamin Sueb, RT.13/RW.10, Pademangan Timur, Jakarta Utara, DKI Jakarta 14410. Secara geografis, lokasi ini berada pada kawasan strategis perbatasan antara Jakarta Pusat dan Jakarta Utara, sehingga memiliki nilai konektivitas yang tinggi terhadap pusat kota maupun kawasan pengembangan di sekitarnya. Berdasarkan kondisi eksisting, batas-batas site meliputi

- **Utara:** Berbatasan dengan kawasan komersial dan perkantoran, termasuk area Menara Jakarta serta koridor jalan internal kawasan.
- **selatan:** Berbatasan langsung dengan jalan arteri utama yang menjadi salah satu akses utama kawasan dan terhubung dengan jaringan jalan kota.
- **Timur:** Berbatasan dengan Jalan Benyamin Sueb serta kawasan pendidikan seperti Gandhi Memorial Intercontinental School dan permukiman di sekitarnya.
- **Barat:** Berbatasan dengan kawasan bandara lama dan jaringan jalan lokal seperti Jalan Bandara, serta beberapa bangunan eksisting dan gudang

3.3.4. Akses dan Sirkulasi

Akses menuju site tergolong sangat baik karena terhubung langsung dengan jaringan jalan utama kota, khususnya melalui Jalan Benyamin Sueb dan Jalan HBR Motik

yang berfungsi sebagai jalan arteri primer. Kedua koridor ini menghubungkan kawasan dengan pusat kota, jaringan jalan tol, serta berbagai simpul transportasi penting di Jakarta. Selain itu, site juga didukung oleh jaringan jalan kolektor dan jalan lokal yang memudahkan distribusi pergerakan kendaraan di dalam kawasan. Dari sisi transportasi umum, kawasan ini relatif dekat dengan koridor BRT TransJakarta serta akses menuju stasiun KRL, meskipun konektivitas pejalan kaki menuju titik transit tersebut masih perlu ditingkatkan. Oleh karena itu, perencanaan sirkulasi dalam site diarahkan untuk menciptakan sistem yang terintegrasi, dengan pemisahan jalur kendaraan dan pejalan kaki, optimalisasi sirkulasi internal (utama, sekunder, dan servis), serta penyediaan akses yang nyaman menuju fasilitas publik dan ruang terbuka hijau.

3.3.5. Kondisi Lingkungan Sekitar

Lingkungan sekitar site menunjukkan karakter kawasan perkotaan dengan kepadatan bangunan menengah hingga tinggi, yang didominasi oleh fungsi komersial, perkantoran, serta hunian vertikal. Di sekitar site terdapat berbagai fasilitas penting seperti Jakarta International Expo (JIExpo), kawasan bisnis, hotel, serta fasilitas pendidikan seperti Gandhi Memorial Intercontinental School, yang mendukung aktivitas ekonomi dan sosial di kawasan tersebut. Selain itu, keberadaan beberapa ruang terbuka hijau dan jalur pedestrian menunjukkan adanya upaya peningkatan kualitas lingkungan perkotaan, meskipun distribusinya belum merata. Kondisi lingkungan yang masih didominasi oleh permukaan terbangun seperti beton dan aspal menyebabkan kawasan ini berpotensi mengalami fenomena urban heat island, sehingga pengembangan elemen hijau dan ruang terbuka menjadi aspek penting dalam perencanaan. Secara keseluruhan, lingkungan sekitar site memiliki potensi besar untuk dikembangkan sebagai kawasan terpadu yang modern, produktif, dan berkelanjutan.

3.4. Regulasi Kawasan

3.4.1. RTRW / RDTR

Site yang menjadi objek kajian di kawasan Kemayoran berada dalam cakupan kebijakan tata ruang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta 2011–2030 dan Rencana Detail Tata Ruang Jakarta Pusat yang menjadi dasar utama dalam penataan dan pengendalian pemanfaatan ruang. Dalam RTRW 2030, kawasan Kemayoran ditetapkan

sebagai kawasan ekonomi prospektif dengan arahan pengembangan sebagai kawasan campuran (*mixed-use*) yang didominasi fungsi perdagangan, jasa, dan perkantoran, serta didukung oleh fungsi permukiman. Selain itu, RTRW juga menekankan pentingnya peningkatan ruang terbuka hijau (RTH), pengendalian kawasan terbangun, serta integrasi dengan sistem transportasi massal seperti MRT, KRL, dan BRT guna meningkatkan konektivitas dan mengendalikan pertumbuhan kota. Arahan tersebut kemudian dijabarkan lebih rinci dalam RDTR yang membagi wilayah Kemayoran ke dalam beberapa zona, seperti zona campuran, perdagangan dan jasa, permukiman, serta RTH. Site yang ditinjau berada pada zona campuran dan perdagangan-jasa, sehingga memungkinkan pengembangan fungsi perkantoran, komersial, dan hunian secara terpadu, selama tetap mengikuti ketentuan zonasi dan intensitas pemanfaatan ruang. Pengembangan kawasan ini juga dikelola oleh Pusat Pengelolaan Komplek Kemayoran bersama instansi teknis Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan Kementerian Sekretariat Negara Republik Indonesia, dengan arahan menjadikan Kemayoran sebagai kawasan bisnis terpadu (*integrated business district*) yang berkelanjutan, terintegrasi dengan transportasi, serta memiliki kualitas ruang kota yang baik.

1.rtrw

2.rdtr

3.4.2. Ketentuan Bangunan (KDB, KLB, KDH)

Secara teknis, ketentuan pembangunan pada site diatur melalui parameter intensitas bangunan seperti Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan Koefisien Dasar Hijau (KDH) yang mengacu pada Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung serta ketentuan dalam RDTR dan peraturan gubernur terkait. KDB merupakan perbandingan luas lantai dasar bangunan terhadap luas lahan, yang di kawasan *mixed-use* seperti Kemayoran umumnya berada pada kisaran 50–60%. Sementara itu, KLB menunjukkan total luas lantai bangunan terhadap luas lahan, dengan kisaran nilai sekitar 2,0–3,0 atau lebih tinggi pada zona dengan intensitas tinggi, sehingga memungkinkan pembangunan bangunan bertingkat. Adapun KDH mengatur proporsi ruang terbuka hijau yang harus disediakan, umumnya berkisar 20–30% dari luas lahan, yang dapat diwujudkan melalui taman, jalur hijau, maupun elemen vegetasi lainnya. Selain ketiga parameter tersebut, pengembangan

kawasan juga memperhatikan Koefisien Tapak Basemen (KTB) serta ketentuan RTH sebagai bagian dari pengendalian lingkungan dan kapasitas lahan.

3.5. Gagasan Perencanaan dan Perancangan

3.5.1. Konsep *Urban Green Park*

Gagasan perencanaan dan perancangan pada site di kawasan Kemayoran Seluas ± 10 diarahkan sebagai respon terhadap permasalahan lingkungan perkotaan, khususnya fenomena *urban heat island*, keterbatasan ruang terbuka hijau, serta kebutuhan akan kawasan yang produktif namun tetap berkelanjutan.

Konsep *Urban Green Park* diterapkan sebagai strategi utama dalam perencanaan kawasan, menjadikan vegetasi sebagai elemen dominan yang membentuk struktur ruang secara keseluruhan. Pendekatan ini melibatkan penciptaan jaringan ekosistem hutan kota yang terintegrasi, mencakup taman kota skala besar, hutan pocket di antara blok bangunan, jalur hijau linear sepanjang koridor transportasi, serta ruang terbuka berbasis vegetasi seperti green roof dan vertical garden pada struktur vertikal. Tujuannya adalah mencapai proporsi ruang hijau yang jauh lebih tinggi dari standar minimum 30% sesuai peraturan daerah, misalnya menargetkan 50-60% dari total luas site melalui kombinasi hardscape dan softscape yang seimbang. Konsep ini terinspirasi dari praktik sukses kota-kota seperti Singapura dengan Gardens by the Bay atau Freiburg dengan Vauban District, di mana *Urban Green Park* berhasil menurunkan suhu udara hingga 4°C, meningkatkan retensi air hujan, dan mendukung habitat satwa urban.

Perancangan *Urban Green Park* pada kawasan eks Bandara Kemayoran diarahkan tidak hanya sebagai strategi ekologis untuk merespons isu urban heat island dan keterbatasan ruang hijau, tetapi juga sebagai upaya menguatkan karakter historis kawasan melalui transformasi elemen-elemen eks bandara ke dalam struktur desain. Jejak runway direncanakan dimanfaatkan sebagai koridor hijau utama (green spine) yang berfungsi sebagai sumbu sirkulasi linear, jalur pedestrian dan jogging, serta koridor ekologis yang membentuk struktur ruang kawasan. Karakter keterbukaan ruang khas kawasan bandara juga akan diadaptasi menjadi ruang terbuka publik seperti event lawn, amphitheater lanskap, plaza interaksi, serta elemen elevated walk dan skydeck sebagai reinterpretasi baru terhadap memori pergerakan, orientasi, dan lanskap eks bandara.

Selain sebagai strategi ekologis, *Urban Green Park* juga dirancang sebagai sistem ruang multifungsi yang mewadahi fungsi edukasi, rekreasi, sosial, dan ekonomi secara terintegrasi. Penerapannya diarahkan melalui pengembangan forest trail edukatif, ruang komunal, area rekreasi aktif, jalur interpretatif berbasis sejarah kawasan, serta ruang aktivitas publik dan ekonomi pendukung seperti area event dan UMKM. Dengan demikian, konsep *Urban Green Park* dalam perancangan ini tidak hanya berfungsi sebagai sistem ekologis untuk meningkatkan kenyamanan termal, resapan air, dan biodiversitas, tetapi juga sebagai strategi pembentukan identitas kawasan, aktivasi ruang publik, dan revitalisasi eks bandara melalui pendekatan adaptif dan berkelanjutan.

3.5.2. Konsep Penerapan *Climate Adaptive Architecture*

Konsep *Climate Adaptive Architecture* diterapkan sebagai upaya untuk menyesuaikan desain kawasan dan bangunan terhadap kondisi iklim tropis Jakarta. Pada skala lanskap, penerapan dilakukan melalui penyediaan shading alami menggunakan vegetasi, sehingga minimal 70% jalur pedestrian berada dalam kondisi teduh. Orientasi ruang dan massa bangunan dirancang untuk meminimalkan paparan radiasi matahari langsung, serta mengoptimalkan ventilasi alami guna meningkatkan kenyamanan termal tanpa ketergantungan berlebih pada sistem mekanis.

Dalam aspek infrastruktur hijau, perencanaan kawasan mengintegrasikan sistem pengelolaan air berbasis ekologi, seperti penyediaan area resapan, *bioswale*, serta kolam retensi atau *constructed wetland* untuk menampung dan mengelola air hujan. Sistem ini tidak hanya berfungsi dalam pengendalian banjir, tetapi juga mendukung siklus air alami serta meningkatkan kualitas lingkungan kawasan.

Pada skala bangunan, prinsip *Climate Adaptive Architecture* diwujudkan melalui desain fasad yang responsif terhadap iklim, penggunaan elemen peneduh (*sun shading devices*), ventilasi silang, serta pemanfaatan material yang mendukung efisiensi energi. Selain itu, konektivitas kawasan diperkuat melalui jalur pedestrian dengan lebar minimal 2–3 meter yang terintegrasi antar zona, sehingga mendukung mobilitas pejalan kaki dan mengurangi ketergantungan pada kendaraan bermotor.

Ruang publik dirancang sebagai elemen utama dalam aktivasi kawasan, dengan menyediakan area interaksi sosial yang fleksibel dan mampu menampung berbagai aktivitas, baik formal maupun informal. Fleksibilitas ruang ini memungkinkan kawasan

untuk beradaptasi terhadap dinamika kebutuhan pengguna, sekaligus menciptakan lingkungan yang inklusif, hidup, dan berkelanjutan.

Dengan mengintegrasikan konsep *Urban Green Park* dan *climate adaptive architecture*, perancangan kawasan diharapkan mampu menjadi model pengembangan kawasan perkotaan yang responsif terhadap isu lingkungan, adaptif terhadap perubahan iklim, serta tetap produktif dalam mendukung aktivitas ekonomi dan sosial.