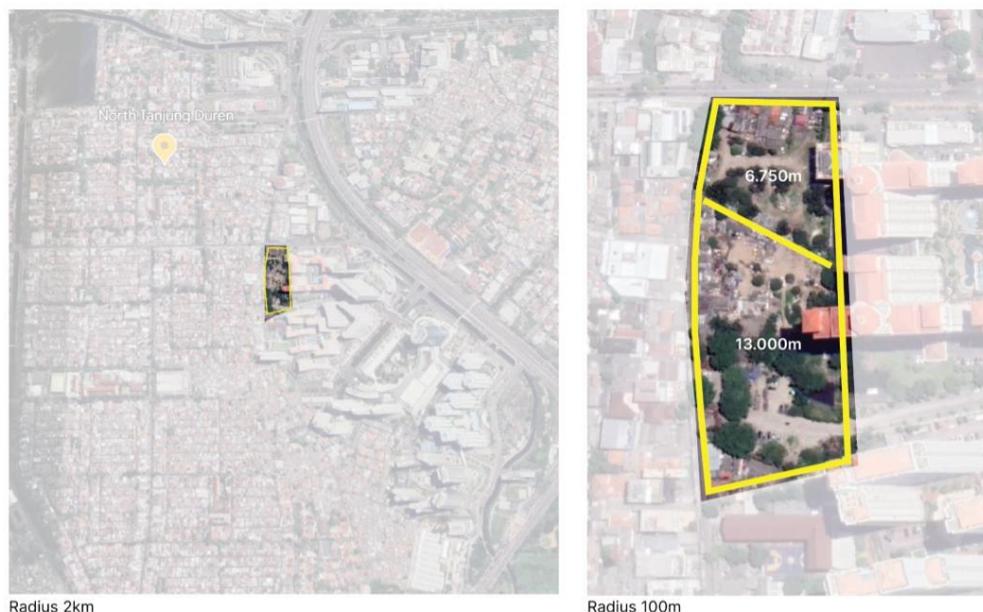


# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Bertambahnya jumlah penduduk yang diikuti dengan meningkatnya kebutuhan akan lapangan pekerjaan, menjadi salah satu faktor lahan dan tanah secara horizontal semakin berkurang. Kurangnya ketersediaan lahan untuk memenuhi kegiatan masyarakat, mulai terasa di beberapa daerah sub-kota yang sedang berkembang. Terlebih di kota besar seperti Jakarta, dimana hampir setiap sudut lahan di pusat perekonomian Indonesia ini padat terisi, baik oleh masyarakat setempat ataupun melalui proses urbanisasi. Adanya kebutuhan akan lahan yang meningkat ini, berdampak pada penyalahgunaan lahan yang tidak sesuai dengan fungsi seharusnya. Salah satu peruntukan lahan yang sering disalahgunakan adalah lahan hijau.



**Gambar 1 Lokasi Tapak Penelitian dan Ukurannya**

*(Sumber: Citra Google dan Olahan Penulis, 2023)*

Tanjung Duren merupakan salah satu kelurahan di Jakarta Barat yang padat akan kegiatan ekonomi dan juga kependudukan, baik dari masyarakat sekitar

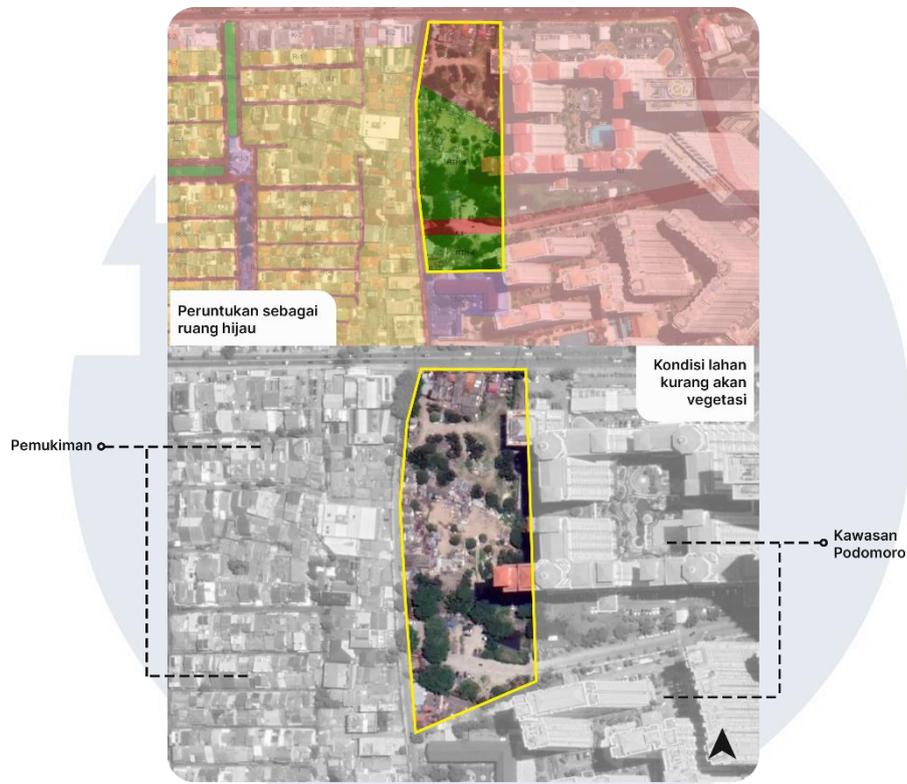
ataupun luar daerah. Terbagi atas dua bagian, utara dan selatan, Tanjung Duren memiliki lahan hijau di beberapa titik yang dikembangkan menjadi taman kecil dan juga Ruang Publik Terpadu Ramah Anak (RPTRA). Terdapat juga lahan hijau yang berhubungan dengan badan air sebagai salah satu sumber PAM di wilayah ini. Akan tetapi, lahan hijau di Tanjung Duren juga tidak luput dari penyalahgunaan untuk memenuhi ruang berkegiatan manusia. Salah satu lahan hijau yang disalahgunakan tersebut berlokasi di belakang kawasan kompleks terpadu *Podomoro*.



**Gambar 2 Lokasi RPTRA di Kawasan Tanjung Duren**

*(Sumber: Citra Google dan Olahan Penulis, 2023)*

U N I V E R S I T A S  
M U L T I M E D I A  
N U S A N T A R A



**Gambar 3. Perbandingan Fungsi Peruntukan dan Eksisting**

*(Sumber: Citra Google dan Olahan Penulis, 2023)*

Lahan hijau dengan luas tapak 19.500m<sup>2</sup>, ini terimpit oleh ragam kelas permukiman dan juga kegiatan ekonomi. Lahan hijau ini juga dilewati oleh jalan utama di bagian utaranya, Jl. Tanjung Duren Raya dan juga jalan kecil di bagian barat, Jl. Tanjung Duren. Masyarakat sekitar menggunakan lahan ini sebagai jalan alternatif untuk keluar dan masuk kawasan Podomoro (Mall Central Park dan Neo Soho). Lokasinya yang dekat dengan permukiman dan pusat perbelanjaan, serta asing bagi masyarakat awam membuat lahan ini, terutama di bagian selatan, menjadi tempat yang strategis bagi kalangan masyarakat yang berprofesi sebagai penggiat angkutan umum. Ruang kosong yang menjadi jalur alternatif, dijadikan tempat untuk parkir bagi ojek dan kendaraan daring. Berkumpulnya penggiat profesi dan masyarakat sekitar, menciptakan tempat kegiatan sehari – hari dan menggusur fungsi lahan utama sebagai daerah hijau. Selain digunakan sebagai

tempat untuk beristirahat, ruang di lahan hijau ini akhirnya digunakan juga sebagai tempat tinggal dan tempat berjualan untuk menyokong masyarakat kelas bawah di sekitar kawasan Podomoro. Kegiatan yang berlangsung di lahan hijau ini bukan hanya terjadi di sekitar area jalur alternatif, tetapi juga masuk ke dalam dan merambat ke bagian tepi lahan, di depan Jl. Tanjung Duren Timur.



**Gambar 4. Tapak dan Sekitarnya**

*(Sumber: Olahan Penulis, 2023)*



NUSANTARA

Namun, kegiatan di lahan hijau ini juga tidak lepas dari pengaruh fungsi di bagian utara yang menghadap Jl. Tanjung Duren Raya. Fungsi lahan yang diperuntukan untuk kegiatan ekonomi dan jasa, merambat dan menyebabkan penyalahgunaan fungsi pada lahan hijau di bawahnya. Lahan di bagian utara ini juga sering menimbulkan masalah kemacetan berupa penyempitan jalan Jl. Tanjung Duren Raya yang mengarah ke bagian barat Tanjung Duren Selatan. Meskipun begitu, lahan di bagian utara ini membantu dalam mengangkat citra dan potensi Tanjung Duren yang beriringan dengan fenomena perubahan fungsi – fungsi kawasan sebagai area kuliner. Hal ini terjadi karena banyak usaha yang berada di depan jalan beralih menjadi kios atau usaha yang menjual makanan dan minuman. Melihat dari hal tersebut, lahan di bagian utara dengan fungsi ekonomi punya andil bermata dua, baik bagi Tanjung Duren maupun lahan hijau di bawahnya. Masalah penyalahgunaan lahan hijau secara tidak langsung saling berhubungan dengan lahan di atasnya, menciptakan satu tapak besar dengan dua hal yang perlu diperhatikan.

Pengembalian fungsi lahan hijau ke awal peruntukannya, sebisa mungkin memberikan dampak positif dan hal yang menarik bagi masyarakat sekitar. Hal ini dilakukan untuk menumbuhkan kesadaran dan rasa kepemilikan akan pentingnya lahan hijau, terutama di kota besar. Di sisi lain, hubungan lahan utama dan lahan di bagian utara tidak bisa dihiraukan. Kedua lahan ini saling terhubung oleh kegiatan manusia di dalamnya. Akan tetapi, menghilangkan lahan utara juga bukan hal yang tepat, mengingat lahan ini juga menyumbangkan citra untuk Tanjung Duren yang sedang meranjak dengan potensi wisata kulinernya. Melalui intervensi desain, baik dari permasalahan utama mengembalikan fungsi utama sebagai lahan hijau ataupun masalah sekunder untuk bisa mempertahankan citra kuliner, diharapkan bisa terselesaikan. Melalui penelitian ini juga diharapkan bisa membantu dalam proses perancangan untuk menjawab, **“Bagaimana pengaktualan ecopark dan culinary centre (sentra kuliner) untuk pengembalian fungsi lahan sekaligus mempertahankan citra potensi kuliner di kawasan Tanjung Duren Selatan, Jakarta?”**

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang sebelumnya, terdapat beberapa masalah untuk diteliti dan menjadi dasar pertimbangan untuk menjawab tantangan penyalahgunaan fungsi lahan hijau di Tanjung Duren Selatan sekaligus mempertahankan citra kuliner di kawasan ini. Adapun masalah penelitian yang akan diteliti untuk menjadi bahan untuk merancang, antara lain:

1. Penyalahgunaan lahan hijau terjadi karena adanya kesempatan untuk menggunakan ruang untuk kegiatan tinggal dan berusaha. Hal ini menciptakan bentuk dan tatanan lahan hijau tidak sesuai untuk tempat berkembang vegetasi dan ekosistem kecil di dalamnya. Sehingga, bagaimana seharusnya lahan hijau dipergunakan dan dikembangkan, tetapi tetap menjadi daya tarik bagi masyarakat sekitar, merupakan salah satu hal utama untuk diteliti;
2. Jalan alternatif yang menghubungkan permukiman dengan kawasan Podomoro menjadi faktor penyalahgunaan lahan hijau;
3. Lahan di bagian utara dengan peruntukan kegiatan ekonomi menjadi salah satu pemicu masyarakat sekitar untuk mewajarkan penyalahgunaan lahan hijau untuk melakukan kegiatan.

Setelah mendalami hal – hal terkait penyalahgunaan lahan hijau di tapak dan keterkaitannya dengan sosial dan kegiatan ekonomi di kawasan sekitar, penulis juga harus mencari penyelesaian masalah terkait keruangan dan cara pengembangan lahan hijau. Selain masalah utama tentang lahan hijau, penulis juga perlu mencari tahu perihal komersil dengan tematik kuliner, sebagai masalah sekunder. Adapun masalah yang akan diselesaikan melalui desain arsitektural, baik mengenai penyalahgunaan lahan maupun pengembangan citra kawasan, antara lain:

1. Persentase daerah kembang vegetasi dan ekosistem kecil yang terbatas oleh penyalahgunaan lahan hijau;

2. Pengembangan daerah hijau melalui penerapan perkerasan yang salah, mengurangi kesadaran dan rasa kepemilikan bersama terhadap pentingnya lahan hijau, terutama di Jakarta;
3. Hubungan di tapak antara lahan utama dan juga sekunder yang berpotensi untuk saling selaras menopang satu sama lain;
4. Potensi dari lahan di bagian utara terkait citra kawasan kuliner di Tanjung Duren;
5. Kenyamanan masyarakat yang terbatas ketika menelusuri kawasan Tanjung Duren dengan berjalan kaki.

### **1.3 Batasan Masalah**

Berdasarkan rumusan masalah dan batasan penelitian, penulis juga membatasi hal – hal yang akan diselesaikan terkait masalah keruangan, agar perancangan mejadi lebih fokus. Adapun batasannya, sebagai berikut:

1. Lokasi Perancangan

Lokasi perancangan merupakan daerah yang sama dengan daerah penelitian. Berada di kawasan Tanjung Duren Selatan, lokasi ini berada di belakang komplek besar Podomoro. Tanah luas ini dilewati oleh jalan utama, Jl. Tanjung Duren Raya dan juga jalan minor, Jl. Tanjung Duren Timur. Lokasi ini dipilih karena masalah utama berasal dari lahan ini. Lahan ini juga termasuk dalam kategori strategis baik dari segi kegiatan sosial maupun ekonomi.

U N I V E R S I T A S  
M U L T I M E D I A  
N U S A N T A R A



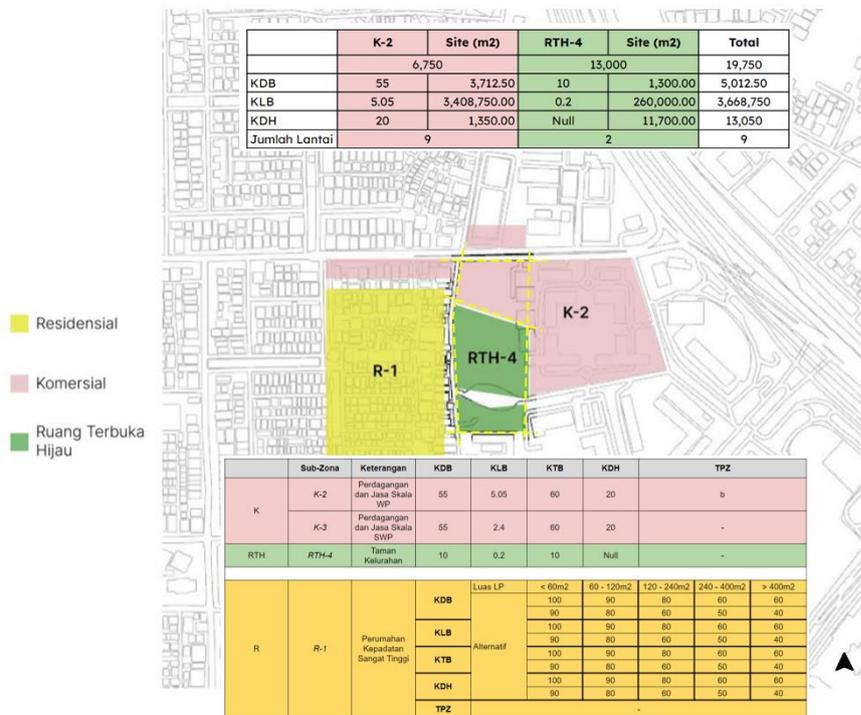
**Gambar 5. Lokasi dan Kondisi Tapak Penelitian dan Perancangan**

*(Sumber: Citra Google dan Olahan Penulis, 2023)*

## 2. Besar Daerah Rancang & Hal yang Diangkat

Berdasarkan lokasi tempat perancangan, terdapat 2 peruntukan lahan di dalam kawasan ini. Lahan utama dengan permasalahan lahan hijau dan untuk kegiatan ekonomi. Kedua lahan ini secara keseluruhan memiliki total luas 19.500m<sup>2</sup>. Dimana lahan hijau berada di bagian selatan dan lahan untuk kegiatan ekonomi berada di bagian utara. Masing – masing lahan di tapak ini nantinya akan diperlakukan dan dikembangkan sesuai dengan fungsi dan permasalahan yang dibawa oleh lahan itu sendiri. Namun, perancangan ini masih dibawah naungan satu payung ekologi dan tema daerah hijau yang

sama. Keduanya, juga diikat dengan penerapan keruangan di poin nomor empat (4).



**Gambar 6. Ukuran dan Perhitungan Regulasi Tapak**

(Sumber: Citra Google dan Olahan Penulis, 2023)

### 3. Penggunaan Tipologi untuk Merancang

Dalam merancang, penulis menggunakan dasar tipologi karena masalah yang diangkat dapat diselesaikan dengan metode ini. Masalah terbilang cukup lurus, langsung kepada intinya. Melihat hal tersebut, metode ini banyak memerlukan standar, regulasi dan juga preseden terdahulu dengan konsep atau pemecahan serupa. Namun, ketika merancang ini tetapi dibutuhkan kekhasan sebagai pembeda dengan desain lainnya, yang dimana hal ini didapatkan melalui studi tapak dan kelokalan kawasan.

### 4. Landscape, Pedestrian dan Komersial

Secara besar, elemen pengikat dalam desain rancangan yang perlu penulis perhatikan adalah elemen *landscape* (lanskap), pedestrian dan juga kawasan komersial. Ketiganya merupakan elemen penting yang mengikat masalah kedua tapak, baik lahan hijau sebagai tapak utama dan lahan dengan kegiatan ekonomi sebagai lahan sekunder. Baik dari lanskap sebagai elemen objektif dan ruang; pedestrian sebagai elemen subjektif dan sosial; serta komersial sebagai elemen okupansi dan ekonomi, ketiganya sama – sama menaungi desain untuk publik.

#### 5. Peraturan yang Berkaitan dengan Proses Perancangan

Proses merancang mengikuti aturan dan regulasi dari tata kelola kota Jakarta. Peraturan ini mengacu pada Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 135 Tahun 2019 mengenai Pedoman Tata Bangunan.

Selain itu, diikutsertakan juga Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 9 Tahun 2022 mengenai Ruang Terbuka Hijau dan Peraturan Menteri PUPR No.5 Tahun 2008, sebagai basis dan panduan saat merancang lahan hijau.

Terdapat juga aturan mengenai penyediaan usaha pusat penjualan makanan menurut Peraturan Menteri Pariwisata No.28 Tahun 2015, sebagai landasan merancang keruangan pusat penjualan makanan.

### **1.4 Tujuan Penelitian/Perancangan**

Penelitian ini bertujuan untuk mencari tahu bagaimana peruntukan dan pemanfaatan lahan hijau yang benar sesuai dengan peraturan tata kelola kota guna menjawab tantangan yang ada pada tapak di kawasan Tanjung Duren Selatan. Adapun tujuan penelitian lainnya, untuk mengetahui tipologi taman kota dan tipologi bangunan komersil dengan aplikasi tematik, dalam kasus ini kawasan kuliner.

Hasil penelitian mengenai tipologi, baik daerah hijau – taman kota ataupun komersil dengan tematik kuliner, lalu akan digunakan sebagai acuan ketika merancang taman kota dan bangunan kuliner yang bisa menarik perhatian masyarakat.

Adapun tujuan dari perancangan ini untuk menyelesaikan tantangan yang berada di tapak di kawasan Tanjung Duren Selatan, mengenai penyalahgunaan lahan hijau yang diiringi dengan penguatan citra potensi kuliner. Perancangan ini juga diharapkan mampu menjadi usulan ketika mengembangkan taman kota yang menarik dan mampu meningkatkan kesadaran bagi masyarakat, baik luar dan sekitarnya. Tujuan utama yaitu pengembalian fungsi lahan hijau di Tanjung Duren Selatan yang bermanfaat bagi masyarakat sekitar.

UMMN

UNIVERSITAS  
MULTIMEDIA  
NUSANTARA