

Pengembangan Lahan Kecil Untuk *Mixed Use Building* di Pejaten, Jakarta

Medina Suci Handayani

Program Studi Teknik Arsitektur, FTSP, Institut Teknologi Budi Utomo, Jakarta

Medina.suci.handayani@gmail.com

Abstrak

Pejaten merupakan daerah kelurahan di Jakarta Selatan, yang hingga kini masih berupa perkampungan. Di dalam perkampungan itu terdapat komplek perumahan, pasar tradisional dan sebagian pertokoan modern. Sehingga pada masa sekarang sangat banyak terdapat area di Pejaten yang di peruntukkan untuk hunian dan komersil. Daerah padat penduduk ini sangat potensial sekali jika dijadikan area komersial seperti Hunian cluster, apartemen, hotel, mall dan lain sebagainya, terbukti dengan adanya riset pasar yang membuktikan adanya hotel dan cluster perumahan di radius jarak dekat. Dengan adanya riset pasar tersebut maka tak heran pula jika daerah ini pantas dibuat bangunan *Mixed Use* yang dapat menampung kegiatan masyarakat yang menetap di daerah tersebut. Untuk nama Pejaten sendiri berasal dari jaman dahulu yang merupakan perkebunan Jati maka oleh di orang di zaman dahulu disebut Pejaten, Adapun kisah sejarah yang akan diungkap secara lebih lengkap di Bab pendahuluan. Nama Pejaten juga sering dihubung-hubungkan dengan nama Desa Pejaten di Jawa Timur. Sehingga ada dugaan dulunya orang-orang dari sana yang berhubungan dengan suatu kerjaan juga pernah singgah dan menguasai wilayah tersebut. Berkumpulnya mereka, memungkinkan tempat atau kawasan itu disebut Pejaten.

Kata kunci : Pejaten, Lahan Komersil, Cluster Perumahan, Apartemen, *Mixed Use*

1. PENDAHULUAN

Pejaten menurut Zaenuddin HM, dalam bukunya berjudul 212 Asal-Usul Djakarta Tempo Doeloe, diterbitkan Ufuk Press pada Oktober 2012, tidak bisa dipisahkan dari sejarah awal terbentuknya kota Batavia. Karena konon, beberapa balatentara kerajaan Mataram sempat singgah dan menetap lama di kawasan tersebut. Atau pernah jadi bagian dari kehidupan para raja di masa silam. Terbukti, di daerah itu tempat ditemukannya benda-benda arkeologi yang menunjuk pada masa neolitik dan perunggu besi, sebagai perkiraan tentang masa penghunian tertua di kawasan Jakarta. Selanjutnya daerah tersebut digunakan sebagai tempat dilakukannya berbagai penggalian dan penelitian atas benda-benda bersejarah. (HM, 2012)

Lokasi tapak yang akan dibahas lebih lanjut ialah berada di area Jakarta Selatan tepatnya di kelurahan Pejaten Timur, Kecamatan Pasar Minggu. Meski secara administrasi berada di Jakarta Selatan namun perkembangan ekonomi dan gaya hidup masyarakatnya mengarah ke arah Kemang – Jakarta selatan, karena

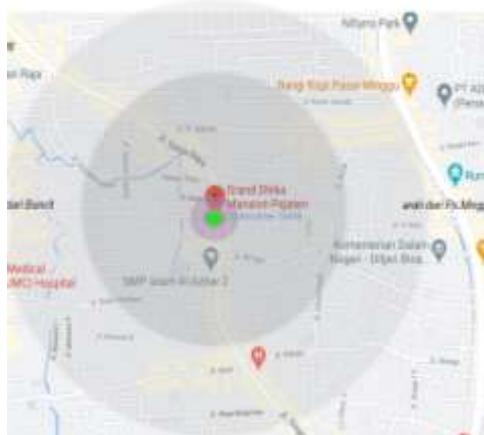
jaraknya yang berdekatan dan juga kawasan ini merupakan kawasan padat penduduk yang mayoritas penggunaan lahannya masih berupa Hunian (Statistika, B.P, 2019).

Peta Wilayah KECAMATAN PASAR MINGGU

Map Of PASAR MINGGU SUBDISTRICT



Gambar 1 : Wilayah Kecamatan Ps.Minggu
Sumber : Bps Jakarta Satu Portal . Peta Sebaran Penduduk Jakarta Selatan



Lokasi

Gambar 2 : Gambar Titik Koordinat Target
Sumber : Bps Jakarta Satu Portal . *Peta Sebaran Penduduk Jakarta Selatan*

2. METODOLOGI

Overview Kawasan Pejaten :
Tapak berada tepat di Jl Siaga Raya yang berada di Kawasan Kecamatan Pasar Minggu. (Satu, J. 2020)

- Dari segi demografi, Kawasan ini memiliki penduduk lebih kurang ialah 12.000 Jiwa.
- Secara Administratif, Kantor Kelurahan Pejaten Barat berada tidak jauh dari lokasi tapak yang akan diteliti lebih lanjut.
- Kawasan pejaten dikenal sebagai daerah elit di Jakarta Selatan yang juga terkenal akan rumah – rumah artis Ibukota dan juga studio musik dan daerah nya yang begitu dengan Kemang, maka tak menutup kemungkinan jika para Ekspatriat Yang mencari properti di daerah ini.
- Industri properti sangat menjamur di daerah ini.

Tapak berada tepat ditengah komplek pemukiman padat penduduk dan juga berkembang sebagai kawasan Pendidikan, Hunian kelas menengah atas serta Area komersial

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Data dan Sampel didapat melalui survey langsung ke lokasi ataupun diambil dari berbagai sumber seperti :

- <https://jakselkota.bps.go.id/publication>

- <https://jakartasatu.jakarta.go.id/portal/apps/sites/petapdf>

metodologi kita antara lain :

- Survey (Pengamatan dan tinjauan lokasi)
- Feasibility Study
- Riset Pasar

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis tapak diatas, meliputi aksesibilitas lokasi, regulasi yang berlaku dan perkembangan lingkungan sekitar maka dapat disimpulkan bahwa lahan dapat dimungkinkan dikembangkan rencana pengembangan properti komersial Landed House – Apartment House (Apart House) berikut dengan fasilitas penunjangnya.

Bangunan properti yang mungkin untuk dikembangkan adalah landed house dalam bentuk Apart-House atau Apartment House yang dibagi menjadi beberapa type.

Tinjauan terhadap pengembangan tapak terdapat aspek yang menjadi issue negative dalam pengembangan properti dan bangunan komersial lainnya diatas tapak yaitu :

- Lahan yang dikembangkan memiliki luas terbatas, perlu desain Apart-house yang optimal dan juga perlu memikirkan lahan untuk parkir.
- Lahan kosong yang akan dikembangkan memiliki bentuk yang kurang ideal atau terlalu menjorok ke dalam sehingga perlu diupayakan desain yang maksimal antara sirkulasi, terintegrasi dengan bangunan di sekitarnya.
- Perlunya penyesuaian antara desain Apart-house yang modern dengan bangunan sekitar yang mayoritas bangunan lama sehingga hal tersebut dapat membantu mendukung keberhasilan penataan kawasan.

DAFTAR PUSTAKA

- HM, Z. (2012). *Djakarta Tempo Doeloe*. Jakarta : Ufuk Press.
- Satu, J. (2020). Jakarta Satu Portal . *Peta Sebaran Penduduk Jakarta Selatan* .
- Statistika, B. P. (2019). Jakarta Selatan Kota . Jakarta SELATAN : BPS .