

BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Stasiun Jakarta Kota

DKI Jakarta merupakan pusat kegiatan ekonomi, pemerintahan, dan transportasi nasional di Indonesia dengan tingkat kepadatan penduduk serta aktivitas perkotaan yang sangat tinggi. Perkembangan kota yang pesat menyebabkan tekanan besar terhadap infrastruktur perkotaan, termasuk sistem transportasi, tata ruang, dan pengelolaan air. Ward et al. (2020) menyebutkan bahwa sebagian wilayah Jakarta berada pada dataran rendah di pesisir utara sehingga rentan terhadap berbagai permasalahan hidrologi seperti banjir musiman, genangan perkotaan, dan banjir rob. Kondisi tersebut semakin diperparah oleh fenomena penurunan muka tanah serta kenaikan muka air laut yang terjadi di wilayah pesisir. Akibatnya, beberapa kawasan di pesisir utara Jakarta memiliki elevasi yang sangat rendah terhadap permukaan laut sehingga risiko genangan air menjadi semakin tinggi.

Dalam konteks ini, Stasiun Jakarta Kota merupakan salah satu simpul transportasi utama di wilayah DKI Jakarta yang berfungsi sebagai penghubung jaringan KRL Jabodetabek dan kereta antarkota di Pulau Jawa. Secara spasial, stasiun ini berada di kawasan Kota Tua Jakarta yang memiliki nilai sejarah tinggi sekaligus berada di wilayah pesisir utara yang rentan terhadap banjir rob. Posisi tersebut menjadikan kawasan ini menghadapi tekanan ganda, yaitu limpasan air hujan dari wilayah hulu serta kenaikan muka air laut dari arah utara. Abidin et al. (2015) menjelaskan bahwa kombinasi antara penurunan muka tanah, perkembangan kawasan perkotaan, serta kenaikan muka air laut dapat memperluas area genangan di wilayah pesisir Jakarta. Kondisi tersebut membuat kawasan pesisir utara Jakarta menjadi salah satu area yang memiliki tingkat kerentanan tinggi terhadap banjir rob. Oleh karena itu, pendekatan *water-sensitive design* melalui adaptasi sistem polder menjadi relevan untuk diterapkan pada kawasan heritage seperti Stasiun Jakarta Kota.

3.1.1. Tinjauan Kota DKI Jakarta

Tinjauan kota meliputi karakteristik fisik wilayah, perkembangan perkotaan, sistem transportasi, serta permasalahan lingkungan yang memengaruhi perencanaan kawasan. DKI Jakarta sebagai ibu kota negara memiliki peran strategis sebagai pusat pemerintahan, ekonomi, dan kegiatan metropolitan di Indonesia. Perkembangan kota yang pesat mendorong meningkatnya kebutuhan infrastruktur perkotaan, termasuk transportasi, permukiman, dan sistem pengelolaan air. Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi DKI Jakarta, pemerintah menetapkan arah pengembangan kota yang menekankan

keseimbangan antara fungsi ekonomi, sosial, serta keberlanjutan lingkungan perkotaan. Jakarta dari aspek fisik wilayah memiliki karakteristik topografi yang relatif datar dengan sebagian wilayahnya berada pada dataran rendah pesisir utara yang berbatasan langsung dengan Teluk Jakarta. Kondisi tersebut menyebabkan beberapa kawasan kota memiliki kerentanan terhadap genangan air dan banjir, terutama pada saat curah hujan tinggi maupun pasang air laut. Oleh karena itu, pengelolaan air perkotaan menjadi salah satu isu penting dalam perencanaan dan pembangunan wilayah kota.

Selain kondisi fisik dan lingkungan, sistem transportasi juga menjadi aspek penting dalam tinjauan kota karena berpengaruh terhadap mobilitas masyarakat dan perkembangan kawasan. Jakarta memiliki jaringan transportasi yang cukup kompleks yang meliputi jalan raya, sistem transportasi massal, serta jaringan kereta komuter yang menghubungkan wilayah Jakarta dengan kawasan metropolitan Jabodetabek. Furindiana & Sulistyningrum (2026) menyebutkan dalam penelitiannya bahwa penyediaan infrastruktur transportasi publik dapat memengaruhi perilaku perjalanan masyarakat serta membantu meningkatkan efisiensi pergerakan di wilayah metropolitan. Maka dari itu, kondisi perkembangan kota, sistem mobilitas, serta jaringan transportasi menjadi aspek penting yang perlu diperhatikan dalam memahami karakteristik kota Jakarta sebagai konteks lokasi penelitian. Sebagai dasar dalam memahami kondisi wilayah Kota DKI Jakarta, diperlukan kajian terhadap aspek fisik lingkungan antara lain.

a. Keadaan Geografis

DKI Jakarta terletak di bagian barat laut Pulau Jawa dan berbatasan langsung dengan Teluk Jakarta di bagian utara. Kota ini memiliki posisi strategis sebagai pusat pemerintahan dan kegiatan ekonomi nasional sekaligus sebagai bagian dari kawasan metropolitan Jabodetabek. Letak geografis Jakarta yang berada di wilayah pesisir menyebabkan sebagian wilayahnya memiliki karakteristik dataran rendah yang dipengaruhi oleh dinamika laut serta aliran sungai dari daerah hulu di wilayah selatan. Menurut penelitian Ward et al. (2020) mengenai kondisi wilayah pesisir Jakarta, posisi geografis tersebut menjadikan Jakarta memiliki kerentanan terhadap banjir perkotaan maupun banjir rob akibat pasang air laut.

b. Keadaan Topografi

Kondisi topografi DKI Jakarta pada umumnya relatif datar dengan kemiringan lahan yang sangat kecil, terutama pada wilayah Jakarta bagian utara yang berada di dataran pesisir. Elevasi wilayah Jakarta berkisar antara sekitar 0 hingga 50 meter di atas permukaan laut, dengan bagian utara kota memiliki ketinggian paling rendah. Kondisi topografi yang datar ini menyebabkan aliran air permukaan cenderung lambat sehingga meningkatkan potensi

terjadinya genangan dan banjir di beberapa kawasan perkotaan. Penelitian oleh Budiyo et al. (2016) mengenai sistem hidrologi perkotaan menunjukkan bahwa karakteristik topografi Jakarta berperan penting dalam memengaruhi pola aliran air dan distribusi genangan di wilayah kota.

c. Keadaan Geologi

Dari aspek geologi, wilayah DKI Jakarta tersusun atas endapan aluvial yang berasal dari proses sedimentasi sungai dan material pantai yang terbentuk dalam waktu geologis yang relatif muda. Lapisan tanah di wilayah ini umumnya terdiri dari pasir, lanau, dan lempung yang memiliki tingkat konsolidasi yang rendah. Kondisi geologi tersebut menyebabkan beberapa wilayah Jakarta mengalami fenomena penurunan muka tanah yang cukup signifikan akibat beban pembangunan serta eksploitasi air tanah. Penelitian oleh Abidin et al. (2015) menunjukkan bahwa penurunan muka tanah di wilayah pesisir Jakarta dapat mencapai beberapa sentimeter per tahun dan berkontribusi terhadap meningkatnya risiko banjir di kawasan perkotaan.

d. Keadaan Hidrologi

Kondisi hidrologi DKI Jakarta dipengaruhi oleh keberadaan beberapa sungai besar yang mengalir dari wilayah selatan menuju Teluk Jakarta. Sungai-sungai tersebut berfungsi sebagai sistem drainase alami yang menyalurkan air hujan dari daerah hulu ke wilayah pesisir. Namun, perkembangan kota yang pesat serta perubahan penggunaan lahan menyebabkan meningkatnya limpasan permukaan yang kemudian memperbesar potensi banjir di kawasan perkotaan. Penelitian oleh Ward et al. (2020) mengenai pengelolaan air di Jakarta menunjukkan bahwa kombinasi antara urbanisasi, penurunan muka tanah, serta kenaikan muka air laut meningkatkan kompleksitas permasalahan hidrologi di wilayah pesisir kota.

e. Keadaan Klimatologis

DKI Jakarta secara klimatologis memiliki iklim tropis dengan dua musim utama yaitu musim hujan dan musim kemarau. Curah hujan tertinggi umumnya terjadi pada periode November hingga Maret, yang sering kali menyebabkan peningkatan debit air sungai serta potensi banjir di beberapa kawasan kota. Selain itu, intensitas hujan yang tinggi dalam waktu singkat dapat meningkatkan limpasan air permukaan di wilayah perkotaan yang memiliki tingkat kedap air yang tinggi. Penelitian oleh Siswanto et al. (2016) mengenai pola curah hujan di Jakarta menunjukkan bahwa variabilitas iklim serta intensitas hujan ekstrem menjadi salah satu faktor yang berkontribusi terhadap kejadian banjir perkotaan di wilayah metropolitan ini.

3.1.2. Kebijakan Tata Ruang Wilayah

Pengaturan tata ruang di DKI Jakarta ditetapkan melalui Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) 2030, yang menjadi pedoman utama dalam pengendalian pemanfaatan ruang, penataan fungsi kawasan, serta pengembangan infrastruktur kota. Regulasi ini mengarahkan pembagian wilayah Jakarta ke dalam beberapa kawasan yaitu fungsi permukiman, perdagangan dan jasa, transportasi, kawasan lindung, serta kawasan strategis kota. Penataan ruang tersebut bertujuan untuk menciptakan keseimbangan antara aktivitas perkotaan dengan keberlanjutan lingkungan, sekaligus mengendalikan pertumbuhan kota agar tetap terarah dan terintegrasi.

Secara khusus, kawasan Kota Tua Jakarta yang berada di wilayah Jakarta Barat termasuk dalam kawasan strategis yang memiliki fungsi historis, pariwisata, serta perdagangan dan jasa. Dalam kebijakan tata ruang kota, kawasan ini diarahkan sebagai area konservasi budaya sekaligus destinasi wisata sejarah yang perlu dilindungi nilai arsitektur dan karakter lingkungannya. Menurut Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi, pengembangan kawasan Kota Tua dan sekitarnya diarahkan pada beberapa fungsi utama yang mendukung karakter kawasan, yaitu sebagai berikut.

- 1) Kawasan Fatahillah diarahkan sebagai kawasan pengembangan terpadu yang berfungsi sebagai pusat aktivitas wisata sejarah, ruang publik, dan kegiatan budaya. Penataan kawasan ini menekankan pelestarian bangunan cagar budaya serta penguatan fungsi pariwisata berbasis warisan sejarah kota.
- 2) Kawasan Kota Tua ditetapkan sebagai kawasan strategis dengan kepentingan sosial dan budaya yang berfungsi sebagai destinasi pariwisata sejarah. Kawasan ini juga mendukung kegiatan perdagangan, jasa, serta penyelenggaraan pameran dan kegiatan budaya berskala nasional maupun internasional.
- 3) Kawasan Glodok diarahkan sebagai pusat kegiatan sekunder, dengan fungsi utama perdagangan, jasa, dan aktivitas komersial yang mendukung dinamika ekonomi kawasan Kota Tua serta kawasan pecinan bersejarah.
- 4) Kawasan Lokasari hingga Mangga Besar ditetapkan sebagai pusat kegiatan tersier yang mengakomodasi kegiatan perkantoran, perdagangan, jasa, serta hunian skala kota. Kawasan ini berperan dalam mendukung aktivitas ekonomi dan hiburan perkotaan.

- 5) Kawasan Pasar Asem Regas juga berfungsi sebagai pusat kegiatan tersier dengan pengembangan kawasan campuran yang meliputi perdagangan, jasa, perkantoran, hunian, serta fasilitas rekreasi kota.
- 6) Kawasan Kampung Bandan diarahkan sebagai kawasan campuran yang mendukung kegiatan perdagangan, jasa, serta fasilitas kegiatan pameran atau eksibisi yang berkaitan dengan pengembangan ekonomi kreatif dan pariwisata.

3.1.3. Perkembangan Proyek Sejenis di Lokasi

Perkembangan proyek sejenis di kawasan Kota Tua Jakarta dapat dilihat melalui berbagai program revitalisasi, konservasi bangunan cagar budaya, serta pengembangan fungsi kawasan berbasis pariwisata dan ekonomi kreatif. Kawasan ini sejak lama menjadi fokus penataan kota karena memiliki nilai sejarah tinggi sebagai pusat awal perkembangan Batavia. Berbagai upaya revitalisasi dilakukan untuk menghidupkan kembali fungsi kawasan melalui perbaikan kualitas fisik lingkungan, pelestarian bangunan bersejarah, serta pengembangan kegiatan wisata budaya yang mampu meningkatkan aktivitas ekonomi lokal.

Salah satu bentuk pengembangan yang dilakukan adalah adaptasi fungsi bangunan bersejarah (*adaptive reuse*), yaitu menghidupkan kembali bangunan lama dengan fungsi baru seperti museum, galeri seni, pusat komunitas, atau ruang pertunjukan. Dalam Jurnal Saputra & Purwantiasning (2019) menjelaskan bahwa pendekatan ini memungkinkan bangunan bersejarah tetap terjaga sekaligus memberi nilai ekonomi dan sosial baru bagi kawasan. Contohnya adalah revitalisasi bangunan peninggalan kolonial yang diubah menjadi pusat seni dan ruang pameran, sehingga bangunan tersebut tidak lagi terbengkalai dan dapat mendukung aktivitas budaya di kawasan Kota Tua. Selain itu, pengembangan kawasan juga diarahkan pada peningkatan kualitas ruang publik dan aksesibilitas kawasan melalui penataan jalur pedestrian, penyediaan ruang terbuka, serta integrasi dengan sistem transportasi perkotaan (Hantono et al., 2022). Penataan tersebut bertujuan meningkatkan kenyamanan pengunjung sekaligus memperkuat fungsi Kota Tua sebagai destinasi wisata sejarah dan budaya di Jakarta.