

BAB III

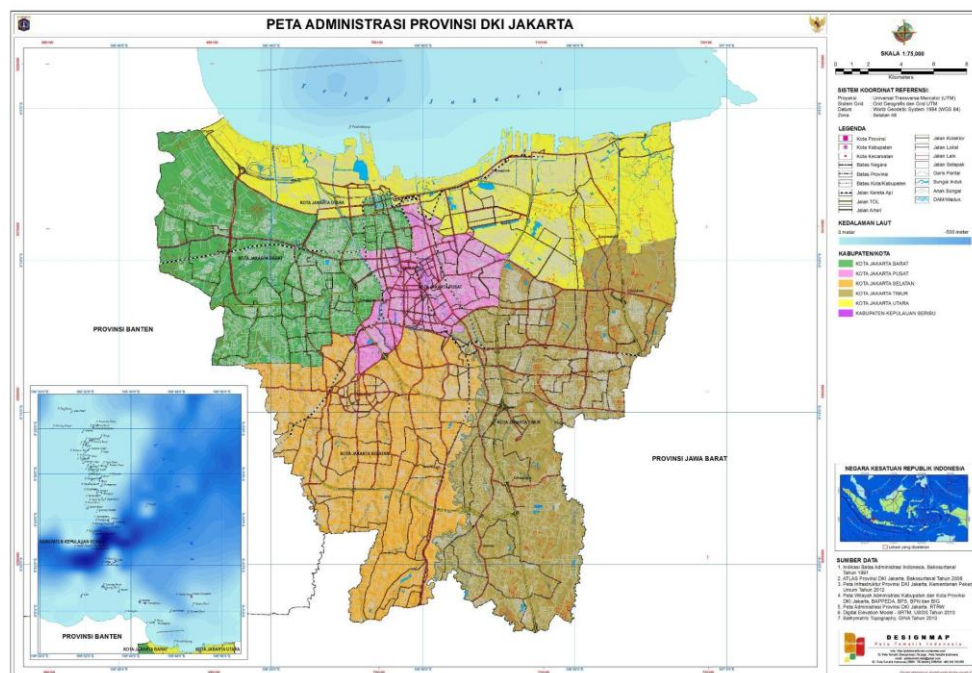
TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Umum

Proyek Hybrid Living Centre direncanakan berlokasi di kawasan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, pada koridor Jalan HR Rasuna Said. Kawasan ini dikenal sebagai salah satu pusat aktivitas ekonomi dan perkantoran utama di Jakarta, dengan konsentrasi bangunan perkantoran bertingkat tinggi, hunian vertikal, fasilitas komersial, serta jaringan transportasi perkotaan yang relatif lengkap. Kuningan merupakan bagian dari Segitiga Emas Jakarta (Golden Triangle) bersama kawasan Sudirman dan Thamrin, yang secara bersama-sama membentuk pusat kegiatan bisnis, finansial, dan layanan profesional terbesar di Indonesia.

Tingginya konsentrasi aktivitas kerja di kawasan ini memunculkan kebutuhan akan fasilitas yang mampu mendukung kehidupan sehari-hari pekerja urban secara lebih terintegrasi, baik dalam bentuk hunian yang dekat dengan tempat kerja, ruang kerja yang fleksibel, maupun fasilitas rekreasi dan pemulihan. Dalam konteks ini, kawasan Kuningan memiliki potensi yang besar untuk pengembangan tipologi bangunan yang mengintegrasikan fungsi hidup dan kerja dalam satu sistem.

3.1.1 Tinjauan Kota



Gambar 3.1 Peta Kota DKI Jakarta

Sumber: <https://petatematikindo.wordpress.com/>

Kota Jakarta merupakan pusat kegiatan ekonomi nasional sekaligus wilayah metropolitan dengan tingkat urbanisasi yang sangat tinggi. Struktur kotanya ditandai oleh konsentrasi aktivitas bisnis pada koridor-koridor utama yang berkembang sepanjang jaringan jalan arteri dan transportasi massal. Kawasan Jakarta Selatan, khususnya Kecamatan Setiabudi, menjadi salah satu wilayah dengan perkembangan kawasan bisnis yang paling pesat, didominasi oleh bangunan perkantoran bertingkat tinggi, apartemen, hotel, serta fasilitas komersial yang mendukung aktivitas bisnis.

Koridor Jalan HR Rasuna Said berfungsi sebagai jalur utama yang menghubungkan berbagai pusat aktivitas kota, termasuk kawasan Sudirman, Kuningan, dan Menteng. Jalan ini dilengkapi dengan infrastruktur transportasi publik LRT Jabodebek yang mulai beroperasi pada 2023, sehingga meningkatkan aksesibilitas kawasan dari berbagai wilayah Jabodetabek secara signifikan.

Kawasan Kuningan menarik mobilitas pekerja usia produktif dalam jumlah besar setiap harinya. Berdasarkan Laporan Kementerian Ketenagakerjaan Republik Indonesia tahun 2023, kawasan perkantoran padat seperti Kuningan menjadi salah satu titik konsentrasi tekanan psikologis pada pekerja muda, dengan peningkatan signifikan keluhan stres dan kelelahan mental pascapandemi. Laporan Workplace Happiness Index Indonesia 2025 s.d. 2026 (Jobstreet by SEEK) mencatat bahwa sekitar 43% pekerja Indonesia mengalami burnout, meski mayoritas menyatakan puas dengan pekerjaannya. Kondisi tersebut membentuk pola kehidupan urban yang intens: ritme aktivitas yang cepat, keterbatasan ruang terbuka, minimnya fasilitas pemulihan yang terintegrasi dalam keseharian, dan batas yang semakin kabur antara waktu kerja dan waktu istirahat.

Kawasan Kuningan Timur secara khusus menunjukkan karakter yang sedikit berbeda dari Kuningan Barat yang lebih dominan oleh perkantoran kelas A. Di sini, campuran antara gedung perkantoran menengah, apartemen sewa, serviced residence, dan fasilitas komersial skala sedang menciptakan peluang untuk pengembangan tipologi bangunan mixed-use yang lebih berorientasi pada kehidupan sehari-hari penggunaannya. Dalam skala kota, kebutuhan terhadap bangunan yang mengintegrasikan fungsi kerja, hunian, dan fasilitas pemulihan semakin relevan seiring meningkatnya jumlah pekerja yang memilih tinggal dekat tempat kerja guna menghindari waktu tempuh commute yang panjang.

3.1.2 Kebijakan Tata Ruang Wilayah di Lokasi

Pengembangan bangunan di kawasan Kuningan Timur diatur oleh Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 142 Tahun 2017 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi. Regulasi ini menetapkan fungsi lahan yang diizinkan serta intensitas pembangunan yang berlaku pada setiap tapak di kawasan tersebut.

Tapak proyek berada di Jalan HR Rasuna Said, Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, dengan koordinat 6°13'54.44" LS, 106°49'59.16" BT. Luas lahan tercatat sebesar 11.968 m², dengan orientasi Barat Laut menghadap Jalan HR Rasuna Said dan lebar jalan depan sekitar 6,5 m. Parameter teknis yang diterapkan pada tapak berdasarkan regulasi yang berlaku adalah sebagai berikut:

No.	Parameter	Nilai	Keterangan
1	Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	Maks. 55%	Luas dasar bangunan maksimal yang dapat dibangun: 6.582,4 m ²
2	Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	6,0	Total GFA maksimal yang dapat dikembangkan: ±71.808 m ²
3	Koefisien Dasar Hijau (KDH)	Min. 20%	Luas RTH privat minimal: 2.393 m ²
4	Fungsi yang Diizinkan	Campuran	Kantor dan Bisnis Profesional; Rumah Susun Komersial (Pasal 129 s.d. 132 Pergub DKI No.142/2017)
5	Dasar Regulasi	Pergub DKI No.142/2017	Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Provinsi DKI Jakarta

Tabel 3.1 Parameter Regulasi Tapak Berdasarkan Pergub DKI No.142/2017

Dengan KLB 6,0 dan luas lahan 11.968 m², total GFA yang dapat dikembangkan mencapai ±71.808 m². Estimasi kebutuhan proyek Hybrid Living Centre sebesar

±19.094 m² masih berada jauh di bawah batas tersebut. Kondisi ini memberi keleluasaan untuk mengoptimalkan kualitas ruang dan pengalaman pengguna tanpa harus memaksimalkan massa bangunan hingga batas KLB.

Penetapan fungsi campuran pada zona ini secara langsung mendukung konsep Hybrid Living Centre yang mengintegrasikan co-working, hunian, wellness, kuliner, dan retail dalam satu bangunan. Ketentuan KDH minimum 20%, setara dengan 2.393 m², juga membuka peluang untuk menghadirkan ruang terbuka hijau dan taman vertikal sebagai bagian dari sistem pemulihan. Hal ini menjadi penting mengingat keterbatasan RTH di kawasan sekitar tapak.

Posisi tapak dengan frontage langsung ke Jalan HR Rasuna Said memberikan visibilitas tinggi dan aksesibilitas kendaraan yang baik. Di sisi lain, karakter jalan arteri yang ramai menjadi sumber kebisingan dan polusi udara yang perlu direspons melalui konfigurasi massa bangunan dan sistem buffer yang sesuai.

3.1.3 Perkembangan Proyek Sejenis

Kawasan Kuningan, khususnya koridor Jalan HR Rasuna Said dan sekitarnya, telah mengalami perkembangan proyek mixed-use yang cukup signifikan sejak awal tahun 2000-an. Beberapa proyek skala besar telah berdiri di sekitar tapak dan menjadi bagian dari karakter kawasan yang ada saat ini. Tinjauan terhadap proyek-proyek ini memberikan gambaran tentang sejauh mana tipologi bangunan serba guna telah berkembang di kawasan ini, sekaligus mengidentifikasi celah yang belum terpenuhi, khususnya yang berkaitan dengan integrasi fungsi kerja, hunian, dan fasilitas pemulihan dalam satu sistem bangunan yang berorientasi pada pengalaman pengguna.

Nama Proyek	Tahun Selesai	Tipologi	Fungsi yang Diintegrasikan
Rasuna Epicentrum	2006 s.d. 2015 (bertahap)	Superblock	Superblock seluas 53,6 ha di Jl. HR Rasuna Said. Mengintegrasikan hunian (Taman Rasuna, 13 tower), perkantoran (Bakrie Tower, 47 lantai, 59.404 m ²), pusat perbelanjaan (Epicentrum Walk), serviced apartment (Aston Rasuna), fasilitas olahraga (Club Rasuna), dan ruang perkantoran sewa (Rasuna Office Park). Dikembangkan oleh PT Bakrieland Development Tbk.

Menara Kuningan	2006	Perkantoran Strata	Gedung perkantoran strata setinggi 32 lantai di Jl. HR Rasuna Said Blok X-7. Dilengkapi dengan kafe, minimarket, ATM, dan food court di lantai dasar. Berlokasi dalam jarak berjalan kaki dari Setiabudi One, yang menyediakan beragam pilihan F&B dan retail.
Kuningan City (Denpasar Residence)	2012	Superblock Mixed-Use	Superblock di Jl. Prof. Dr. Satrio, penghubung Sudirman dan Rasuna Said. Mengintegrasikan Kuningan City Mall, dua tower hunian (Kintamani dan Ubud, total 980 unit, 28 lantai), dan AXA Tower sebagai gedung perkantoran eksklusif. Dikembangkan oleh Agung Podomoro Land.
The St. Regis Jakarta (Rajawali Place)	2022	Superblock Premium	Superblock premium di Jl. HR Rasuna Said yang mengintegrasikan The St. Regis Hotel, The Residences at St. Regis (164 unit hunian mewah), dan perkantoran komersial Rajawali Place. Dikembangkan oleh Rajawali Property Group, dirancang oleh Gensler.

Tabel 3.2 Proyek Mixed-Use Eksisting di Kawasan Kuningan dan Jalan HR Rasuna Said



Gambar 3.2 Rasuna Epicentrum

Sumber: <https://id.wikipedia.org/>

Rasuna Epicentrum merupakan proyek dengan skala paling besar di kawasan ini. Dibangun secara bertahap di atas lahan seluas 53,6 hektare di sepanjang Jl. HR Rasuna Said, kawasan ini menggabungkan hunian, perkantoran, pusat perbelanjaan, hotel, dan fasilitas olahraga dalam satu sistem yang terintegrasi. Taman Rasuna, sebagai komponen huniannya, terdiri dari 13 tower dengan total NLA mencapai 266.477 m², menjadikannya salah satu kawasan hunian terbesar di Jakarta Selatan. Bakrie Tower sebagai komponen perkantorannya setinggi 47 lantai dengan total luas 59.404 m² dan ketinggian 215 m, berdiri di jantung kawasan dengan akses pejalan kaki langsung ke Epicentrum Walk. Kawasan ini menunjukkan bahwa integrasi berbagai fungsi dalam satu area terpadu memang diminati oleh pekerja perkotaan, meskipun sistem antar-fungsinya lebih bersifat kawasan terbuka daripada satu massa bangunan vertikal.



Gambar 3.3 Menara Kuningan

Sumber: <https://voffice.co.id/>

Menara Kuningan, yang selesai dibangun pada 2006 di Blok X-7 Jl. HR Rasuna Said, merupakan contoh bangunan perkantoran strata dengan fasilitas pendukung terbatas di lantai dasar. Gedung 32 lantai ini menunjukkan pola yang umum pada perkembangan kawasan Kuningan periode awal: bangunan tunggal dengan fungsi dominan perkantoran dan penambahan retail skala kecil sebagai fasilitas pelengkap, tanpa komponen hunian atau wellness yang terintegrasi.

Kuningan City di Jl. Prof. Dr. Satrio, yang menghubungkan Jl. Sudirman dan Jl. Rasuna Said, menggabungkan Kuningan City Mall, dua tower hunian (total 980 unit, 28 lantai), dan AXA Tower dalam satu superblock. Selesai pada 2012, proyek yang dikembangkan oleh Agung Podomoro Land ini memperlihatkan pola pengembangan superblock yang berbeda dari Rasuna Epicentrum: lebih kompak, dengan koneksi internal antara mal dan hunian melalui akses privat. Meski demikian, komponen wellness dan co-working tidak termasuk dalam program ruangnya.



Gambar 3.4 The St. Regis Jakarta

Sumber: <https://www.seindotravel.co.id/>

The St. Regis Jakarta di Jl. HR Rasuna Said, yang selesai pada 2022, merupakan proyek mixed-use terbaru dan paling premium di koridor ini. Menggabungkan hotel bintang lima, 164 unit residensial mewah, dan perkantoran komersial Rajawali Place dalam satu massa, proyek ini mengonfirmasi tren bahwa pasar properti premium di kawasan Kuningan terus berkembang. Namun, segmennya jelas berbeda dari kebutuhan pekerja muda urban kelas menengah yang menjadi target pengguna Hybrid Living Centre.

Dari tinjauan terhadap proyek-proyek eksisting tersebut, terbaca bahwa kawasan Kuningan dan koridor HR Rasuna Said telah menjadi lokasi yang matang bagi pengembangan tipologi mixed-use. Namun, sebagian besar proyek yang ada masih memisahkan antara zona produktif (perkantoran) dan zona pemulihan (hunian, wellness) baik secara fisik maupun programatik. Tidak ada satu pun yang secara eksplisit merancang kualitas transisi antarzona sebagai strategi desain, atau mengintegrasikan ruang kerja fleksibel bersama hunian dan fasilitas wellness dalam satu sistem bangunan yang kohesif untuk segmen pekerja muda urban. Kondisi inilah yang menjadi celah programatik bagi pengembangan Hybrid Living Centre di tapak yang dipilih.