

OPTIMALISASI KUALITAS FUNGSI DAN EKOLOGI RUANG PUBLIK
(Studi Kasus: Permukiman Padat Penduduk, Rw008 Dan Rw010, Kelurahan Utan Panjang,
Kecamatan kemayoran, Kota Jakarta Pusat)

TESIS

Oleh:

DIDI INDRAWAN
2305290013



PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2026

OPTIMALISASI KUALITAS FUNGSI DAN EKOLOGI RUANG PUBLIK
(Studi Kasus: Permukiman Padat Penduduk, Rw008 Dan Rw010, Kelurahan Utan Panjang,
Kecamatan kemayoran, Kota Jakarta Pusat)

TESIS

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister
Arsitektur (M.Ars) Pada Program Studi Magister Arsitektur Program Pascasarjana
Universitas Kristen Indonesia

Oleh:

DIDI INDRAWAN
2305290013



PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2026



PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertandatangan di bawahini:

Nama : Didi Indrawan
NIM : 230590013
Program Studi : Magister Arsitektur
Fakultas : Program Pascasarjana

Bersama ini menyatakan, bahwa Tesis saya yang berjudul **“Optimalisasi Kualitas Fungsi Dan Ekologi Ruang Publik (Studi Kasus: Permukiman Padat Penduduk Di Rw008 Dan Rw010, Di Kelurahan Utan Panjang, Kecamatan kemayoran, Kota Jakarta Pusat”** adalah:

1. Disusun sendiri dengan menggunakan materi perkuliahan, buku-buku, tinjauan pustaka, jurnal, dan referensi seperti yang disebutkan didalam daftar pustaka pada Tesis ini.
2. Bukan merupakan duplikasi dari publikasi karya ilmiah atau yang pernah digunakan untuk memperoleh gelar di Universitas lain.
3. Bukan merupakan terjemahan dari karya tulis lain, jurnal acuan atau buku-buku yang tertera didalam referensi karya tulis ini.

Jika suatu saat saya terbukti tidak memenuhi apa yang saya nyatakan di atas, maka karya tulis ini dianggap batal.

Jakarta, 26 Januari 2026



Didi Indrawan
NIM. 2305290013



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TESIS:

Optimalisasi Kualitas Fungsi Dan Ekologi Ruang Publik

(Studi Kasus: Permukiman Padat Penduduk Di Rw008 Dan Rw010, Di Kelurahan Utan Panjang,
Kecamatan kemayoran, Kota Jakarta Pusat

Oleh:

Nama : Didi Indrawan
NIM : 2305290013
Program Studi : Magister Arsitektur
Peminatan : Perencanaan Kota dan Wilayah

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tesis guna mencapai gelar Magister Arsitektur pada Program Studi Arsitektur Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, (tanggal sidang)

Pembimbing I

Prof. Dr.-Ing. Ir. Uras Siahaan, lic.rer.reg.
NIP/NIDN.191692/8882423419

Pembimbing II

Dr. Ramos P. Pasaribu, S.T., M.T.
NIP/NIDN.101726/0309126805

Ketua Program Studi
Program Studi Arsitektur Program Magister

Dr. Ramos P. Pasaribu, S.T., M.T.
NIP/NIDN.101726/0309126805

Direktur
Program Pascasarjana

Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M.Pd., PA.
NIP/NIDN. 001473/032016402



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA PROGRAM
PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR**

PERSETUJUAN PENGUJI TESIS

Pada tanggal 26 Januari 2026 telah dilaksanakan Sidang Tesis untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik untuk memperoleh gelar Magister Arsitektur pada Program Studi Arsitektur Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Didi Indrawan
NIM : 2305290013
Program Studi : Arsitektur Program Magister

termasuk ujian Tesis yang berjudul “Optimalisasi Kualitas Fungsi Dan Ekologi Ruang Publik (Studi Kasus: Permukiman Padat Penduduk Di Rw008 Dan Rw010, Di Kelurahan Utan Panjang, Kecamatan kemayoran, Kota Jakarta Pusat”

oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan Tim Penguji	Tandatangan
1. Prof. Dr.-Ing. Ir. Uras Siahaan, lic.rer.reg.	Sebagai Ketua	
2. Dr. Ramos P. Pasaribu, S.T.,M.T.	Sebagai Anggota	
3. Prof. Dr.-Ing. Ir. Sri Pare Eni	Sebagai Anggota	

Jakarta, 26 Januari 2026



PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Didi Indrawan

NIM : 2305290013

Program Studi : Arsitektur Program Magister

Fakultas : Program Pascasarjana

Judul : Optimalisasi Kualitas Fungsi Dan Ekologi Ruang Publik (Studi Kasus: Permukiman Padat Penduduk Di Rw008 Dan Rw010, Di Kelurahan Utan Panjang, Kecamatan kemayoran, Kota Jakarta Pusat)”

Menyatakan bahwa:

1. Tesis tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun.
2. Tesis tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya mengutip dari karya orang lain, maka akan mencantumkannya sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Saya memberikan Hak Non-eksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Apabila dikemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 26 Januari 2026

Didi Indrawan
NIM. 2305290013

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, kasih dan karunia-Nya maka penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul “Optimalisasi Kualitas Fungsi Dan Ekologi Ruang Publik (Studi Kasus: Permukiman Padat Penduduk Di Rw008 Dan Rw010, Di Kelurahan Utan Panjang, Kecamatan kemayoran, Kota Jakarta Pusat)”.

Penelitian ini dibuat dan disusun sebagai tugas akhir penulis, serta sebagai syarat yang harus dipenuhi guna menempuh Sidang Ujian Magister serta untuk mendapatkan gelar Magister Arsitektur (M.Ars) pada Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia (PPs UKI).

Dalam penyusunan Tesis ini, penulis juga menyadari tidak sedikit kendala dan halangan yang dihadapi penulis. Penulis juga menyadari bahwa Tesis ini masih jauh dari kata sempurna dan masih terdapat kekurangan yang disebabkan keterbatasan kemampuan yang dimiliki oleh penulis. Namun berkat bantuan dan kontribusi dari berbagai pihak maka penulisan dan penyusunan Tesis ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya.

Selama belajar di Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, penulis mendapat banyak ilmu dan pelajaran yang bermanfaat bagi kehidupan serta wawasan penulis. Dalam proses pembuatan Tesis ini, penulis banyak dibantu, dan diberi arahan, dukungan, serta semangat oleh orang-orang disekitar penulis.

Pada kesempatan ini dengan segala kerendahan dan ketulusan hati, penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Orang tua tercinta, Alm. Bapak Drs. H. Ismail Usman dan Ibu Hj. Suparyati, S.Ag. yang selalu memberi inspirasi, energi, dan doa sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik dan lancar. Tidak lupa juga untuk kakak kandung saya Siti Chadidjah, S.Pd. dan Ketiga adik kandung saya Syaifuddin, S.Pd., Muhammad Ramadhan, M.Pd. dan Rahmawati Putri, S.Pd. yang selalu mendukung penulis untuk menyelesaikan Tesis ini.
2. Istri dan anak tercinta, Lianiar, S.Pd. dan Muhammad Azmi Rafasya yang memberi semangat dan warna dalam penyelesaian Tesis ini.
3. Prof. Dr. Dhaniswara K. Hardjono, S.H., M.H., M.B.A. selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
4. Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak. M.Pd., PA. selaku Direktur dan Desi Sianipar, M.Th., D.Th sebagai Wakil Direktur Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.

5. Dr. Ramos P. Pasaribu, ST., M.T., selaku Ketua Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, sekaligus Dosen Penasehat Akademik dan Dosen Pembimbing II yang selalu mendukung dan memberikan arahan, masukan, motivasi, serta semangat bagi penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.
6. Prof. Dr.-Ing, Ir. Uras Siahaan, lic.rer.reg., selaku Dosen Pembimbing I yang selalu memberikan waktu, nasihat, dan dukungan dalam membimbing penulis menyelesaikan Tesis ini.
7. Prof. Dr.-Ing, Ir. Sri Pare Eni, lic.rer.reg., selaku Dosen Penguji yang telah memberikan waktu, arahan, dan masukan terhadap Tesis ini.
8. Seluruh Dosen dan staf Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia yang ikut serta membantu memberikan dukungan dan bantuan dalam penulisan Tesis ini. Tanpa bantuan para beliau penulis tidak bisa menyelesaikan Tesis ini dengan baik, semoga ilmu dan pengalaman yang diberikan dapat didedikasikan untuk kesuksesan penulis dihari-hari yang akan datang.
9. Kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Badan Kepegawaian, dan seluruh instansi Pemerintah Daerah Khusus DKI Jakarta atas dukungan kepada penulis.
10. Rekan-rekan perjuangan M.Ars. UKI tahun 2026, terutama khusus pak Puguh, pak Ujang Rulli, Pak Fonahia Ndrro, Pak Amaluddin, Pak Ricky, Ibu Aprilia, Pak Zulkifli Futeh, Pak yang memberikan informasi dan data kepada penulis.
11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

Kiranya penelitian ini dapat bermanfaat, serta memberikan ilmu yang baru dan lebih lagi bagi pembaca. Akhir kata, dengan segera rasa syukur penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak.

Jakarta, 26 Januari 2026

Penulis

Didi Indrawan
NIM 2305290013

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR GAMBAR	vii
DAFTAR LAMPIRAN	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
11.1.....	Latar Belakang
.....	2
11.2	Batasan
Masalah	6
1.3. Rumusan masalah.....	
1.4 Pertanyaan Penelitian.....	
1.5 Tujuan Penelitian	7
1.6 Manfaat Penelitian	8
1.7. Kerangka Penelitian.....	
1.8 Sistematika Penulisan.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Konsep Ruang Publik.....	12
2.2 Fungsi Sosial dan Ekologi Ruang Publik	16
2.3 Permukiman Padat Penduduk	20
2.4 Penelitian Terdahulu	25
2.5 Kerangka Pemikiran	30
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	35
3.1 Lokasi dan Waktu Penelitian	36
3.2 Populasi dan Sampel	37
3.3 Variabel Penelitian	39
3.4 Instrumen Penelitian	41
3.5 Teknik Pengumpulan Data	43
3.6 Teknik Analisis Data	45
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	50
4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian	51
4.2 Kondisi Ruang Publik di RW008 dan RW010	55
4.3 Analisis Kualitas Fungsi Ruang Publik	60
4.4 Analisis Aspek Ekologi Ruang Publik	65
4.5 Pembahasan Optimalisasi	70
BAB V PENUTUP	80
5.1 Kesimpulan	81
5.2 Saran	83
DAFTAR PUSTAKA	85
LAMPIRAN	90
RIWAYAT HIDUP	95

OPTIMALISASI KUALITAS FUNGSI DAN EKOLOGI RUANG PUBLIK (STUDI KASUS: DI PERMUKIMAN PADAT PENDUDUK RW008 DAN RW010 DI KELURAHAN UTAN PANJANG, KECAMATAN KEMAYORAN, JAKARTA PUSAT)

Abstrak

Ruang publik merupakan elemen penting dalam mendukung kualitas hidup masyarakat, khususnya di kawasan permukiman padat yang menghadapi keterbatasan lahan, tekanan lingkungan, serta kebutuhan sosial yang kompleks. Penelitian berjudul *“Optimalisasi Kualitas Fungsi dan Ekologis Ruang Publik (Studi Kasus: RW008 dan RW010, Kelurahan Utan Panjang, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat)”* berfokus pada analisis kondisi ruang publik yang ada, identifikasi permasalahan utama, serta perumusan strategi optimalisasi yang dapat meningkatkan fungsi sosial, ekologis, dan kualitas lingkungan secara berkelanjutan.

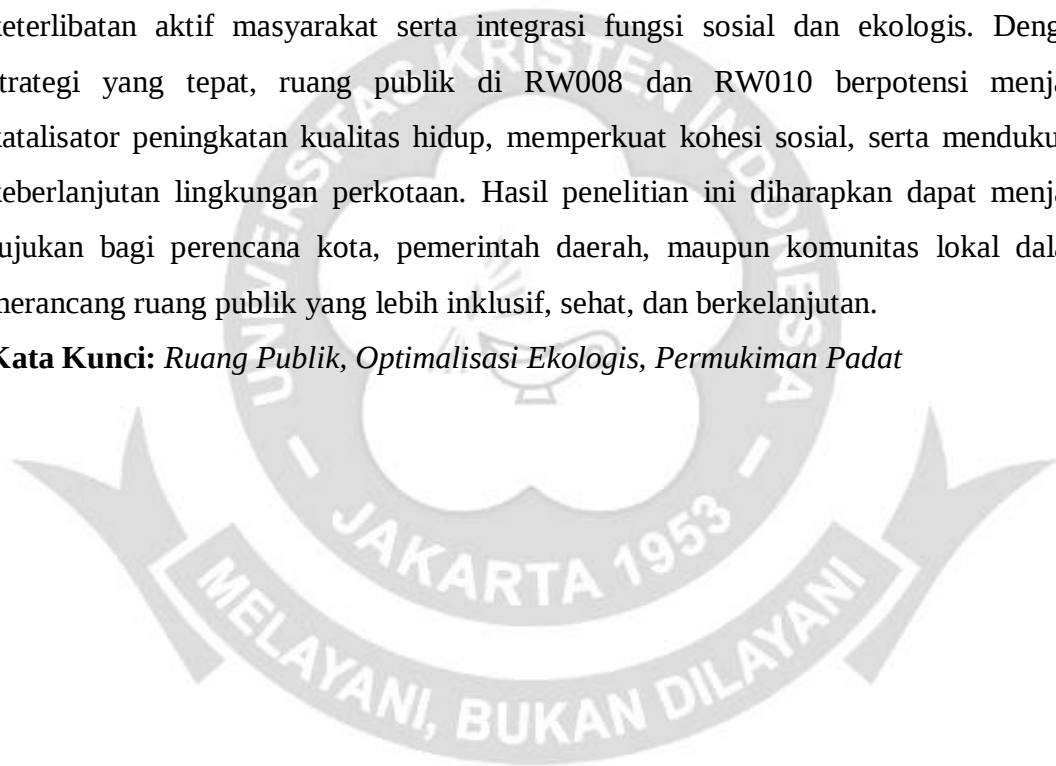
Pendekatan penelitian menggunakan kombinasi metode kualitatif dan kuantitatif melalui survei lapangan, observasi langsung, wawancara mendalam, serta analisis spasial. Data primer diperoleh dari pengamatan fisik ruang publik, tingkat pemanfaatan oleh warga, serta aspek ekologis seperti vegetasi, kualitas udara, dan kenyamanan termal. Sementara itu, data sekunder bersumber dari dokumen perencanaan kota, laporan pemerintah daerah, serta literatur akademik mengenai ruang publik dan ekologi perkotaan. Analisis dilakukan dengan mengintegrasikan dimensi sosial, lingkungan, dan desain sehingga menghasilkan rekomendasi yang menyeluruh.

Temuan penelitian menunjukkan bahwa ruang publik di RW008 dan RW010 masih terbatas dari segi luas, distribusi, maupun kualitas fasilitas. Sebagian besar ruang hanya berfungsi sebagai area bermain anak, tempat berkumpul, dan jalur sirkulasi, namun belum sepenuhnya mendukung kebutuhan sosial yang lebih luas seperti interaksi lintas usia atau kegiatan ekonomi kecil. Dari sisi ekologis, ruang publik masih kekurangan vegetasi peneduh, belum memiliki sistem pengelolaan sampah yang memadai, serta kualitas udara relatif rendah akibat kepadatan bangunan dan aktivitas kendaraan. Kondisi ini berdampak pada menurunnya kenyamanan lingkungan serta berkurangnya daya dukung ekologis terhadap kesehatan warga.

Strategi optimalisasi yang diusulkan meliputi: (1) peningkatan fungsi sosial melalui penyediaan fasilitas inklusif seperti area olahraga, ruang interaksi multigenerasi, dan wadah kreatif komunitas; (2) penguatan fungsi ekologis dengan penambahan vegetasi peneduh, penerapan taman vertikal, serta pengelolaan lingkungan berbasis partisipasi warga; (3) penerapan desain adaptif yang memanfaatkan ruang terbatas seperti jalur sirkulasi dan area residual menjadi ruang publik multifungsi; serta (4) pemberdayaan masyarakat dalam pengelolaan ruang publik agar keberlanjutan fungsi dan kualitas ekologis dapat terjaga.

Kesimpulan penelitian menegaskan bahwa optimalisasi ruang publik di kawasan padat penduduk tidak hanya bergantung pada aspek fisik dan desain, tetapi juga pada keterlibatan aktif masyarakat serta integrasi fungsi sosial dan ekologis. Dengan strategi yang tepat, ruang publik di RW008 dan RW010 berpotensi menjadi katalisator peningkatan kualitas hidup, memperkuat kohesi sosial, serta mendukung keberlanjutan lingkungan perkotaan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi perencana kota, pemerintah daerah, maupun komunitas lokal dalam merancang ruang publik yang lebih inklusif, sehat, dan berkelanjutan.

Kata Kunci: *Ruang Publik, Optimalisasi Ekologis, Permukiman Padat*



OPTIMIZATION OF THE FUNCTIONAL AND ECOLOGICAL QUALITY OF PUBLIC SPACES (CASE STUDY: IN DENSELY POPULATED SETTLEMENTS OF RW008 AND RW010 IN UTAN PANJANG VILLAGE, KEMAYORAN DISTRICT, CENTRAL JAKARTA)

Abstract

Public spaces play a crucial role in enhancing community well-being, particularly in densely populated residential areas where land scarcity, environmental pressures, and diverse social needs often intersect. This study, entitled “*Optimization of Functional and Ecological Quality of Public Spaces (Case Study: RW008 and RW010, Utan Panjang Subdistrict, Kemayoran District, Central Jakarta)*”, aims to examine the existing conditions of public spaces, identify key challenges, and propose optimization strategies that strengthen social functions, ecological performance, and environmental quality in a sustainable manner.

The research employs a mixed-method approach, combining qualitative and quantitative techniques such as field surveys, direct observation, in-depth interviews, and spatial analysis. Primary data were collected through assessments of physical conditions, community utilization patterns, and ecological indicators including vegetation, air quality, and thermal comfort. Secondary data were obtained from urban planning documents, government reports, and academic literature on public space and urban ecology. The analysis integrates social, environmental, and design dimensions to generate comprehensive recommendations.

Findings reveal that public spaces in RW008 and RW010 remain limited in terms of size, distribution, and facility quality. Most spaces function as children’s play areas, gathering points, and circulation paths, yet they do not fully accommodate broader social needs such as intergenerational interaction or small-scale economic activities. Ecologically, the spaces lack adequate shade vegetation, effective waste management systems, and exhibit reduced air quality due to building density and motorized traffic. These conditions diminish environmental comfort and weaken the ecological support capacity for residents’ health.

Optimization strategies proposed include: (1) enhancing social functions by providing inclusive facilities such as sports areas, intergenerational interaction zones, and creative community spaces; (2) strengthening ecological functions through the addition of shade vegetation, vertical gardens, and community-based environmental management systems; (3) applying adaptive design solutions that utilize residual spaces, circulation paths, and small open areas as multifunctional public spaces; and (4) empowering residents to actively participate in public space management to ensure sustainability of both social and ecological functions.

The study concludes that optimizing public spaces in dense settlements requires not only physical and design interventions but also active community involvement and integration of social and ecological functions. With appropriate strategies, public spaces in RW008 and RW010 can serve as catalysts for improving quality of life, fostering social cohesion, and supporting urban environmental sustainability. This research is expected to provide valuable insights for urban planners, local governments, and community organizations in designing more inclusive, healthy, and sustainable public spaces in densely populated areas.

Keywords: *Public Space, Ecological Optimization, Dense Settlements*