

PRIVATELY OWNED PUBLIC SPACE (POPS) DALAM KAWASAN PUSAT PERBELANJAAN DI JAKARTA: STUDI IMPLEMENTASI REGULASI

Mahda Alkaujani¹⁾, Suryono Herlambang^{2)*}, Priyendiswara Agustina Bella³⁾

¹⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Arsitektur, Perencanaan, dan Real Estat, Universitas Tarumanagara, Jakarta

Email: mahda.345220009@stu.untar.ac.id

^{2)*}Program Studi S1 PWK, Fakultas Arsitektur, Perencanaan, dan Real Estat, Universitas Tarumanagara, Jakarta

Email: suryonoh@ft.untar.ac.id

³⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Arsitektur, Perencanaan, dan Real Estat, Universitas Tarumanagara, Jakarta

Email: priyendiswaraa@ft.untar.ac.id

*Penulis Korespondensi: suryonoh@ft.untar.ac.id

Masuk: 07-11-2025, revisi: 07-01-2026, diterima untuk diterbitkan: 28-04-2026

Abstrak

Kota Jakarta sebagai pusat pertumbuhan, dituntut untuk memenuhi kewajiban dalam penyediaan ruang yang mendukung kenyamanan warga. Maka dari itu, pemerintah telah membangun beragam ruang publik yang kolaborasi dengan pihak swasta yang dapat disebut dengan *Privately Owned Public space* (POPS), yaitu ruang publik yang berdiri di atas lahan privat, dimiliki, dan dikelola oleh pihak swasta, namun diperuntukan untuk publik secara bebas tanpa adanya batasan-batasan pengunjung. Fenomena ini sudah banyak terjadi di Jakarta, umumnya ruang terbuka pada lahan privat ini terintegrasi dengan kawasan pusat perbelanjaan. Di Jakarta pemerintah telah mengatur POPS dalam Rencana Detail Tata Ruang 2022 (Pergub DKI 31/2022). Namun, dalam peraturan tersebut tidak ada ketentuan lain mengenai pembangunan POPS lebih lanjut. Penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus dengan metode deskriptif kualitatif, yaitu melakukan observasi pada objek studi, wawancara kepada pengelola dan pengguna objek studi, serta melakukan studi literatur sebagai teknik pengumpulan data. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui regulasi dan detail aturan, serta karakteristik fisik POPS yang sudah berkembang di Jakarta. Hasil akhir dari penelitian ini berupa kesimpulan dari tujuan tersebut serta saran pengembangan regulasi yang dapat dikembangkan untuk pembangunan POPS ke depannya.

Kata Kunci : Perencanaan Kota; Ruang Publik; Ruang Publik pada Lahan Privat

Abstract

Jakarta, as major center of urban growth, is required to fulfill its obligation to provide spaces that support residents' comfort. Consequently, the government has developed various public spaces in collaboration with private entities, commonly referred to as Privately Owned Public Spaces (POPS). These are public spaces built on private land, owned and managed by private parties, but freely accessible to the public without restrictions on visitors. This phenomenon has become increasingly prevalent in Jakarta, particularly as open spaces on private land are often integrated with shopping mall complexes. In Jakarta, the government regulates POPS through Rencana Detail Tata Ruang 2022 (Pergub DKI 31/2022). However, the regulation provides no further specifications regarding the detailed provisions for POPS development. This study employs a case study approach using qualitative descriptive methods, including on-site observations, interviews with managers and users of the study objects, and literature review as data collection techniques. The research aims to identify the regulatory framework and detailed guidelines and physical characteristics of POPS that have developed in Jakarta. The study concludes with findings related to these objectives and recommendations for regulatory development to guide the future implementation of POPS.

Keywords: Privately Owned Public Space; Public Space; Urban Planning

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Kota Jakarta, dengan kedudukannya sebagai ibu kota serta pusat pertumbuhan, dituntut untuk memenuhi kewajiban dalam penyediaan ruang yang mendukung kenyamanan warga. Pada kondisi urban yang padat, keberadaan ruang publik merupakan faktor strategis dalam menjaga keseimbangan antara aktivitas perkotaan dan kebutuhan sosial masyarakat. Dalam suatu wawancara, Kepala Bidang Ekonomi Kreatif Dinas Pariwisata DKI Jakarta, Puji Hastuti, menyatakan bahwa keberadaan ruang publik memiliki peranan strategis dalam mendorong perkembangan sektor ekonomi kreatif dan pariwisata di Jakarta. Ruang publik dalam bentuk taman dapat pula diwujudkan secara vertikal (*vertical garden*) guna memenuhi proporsi ideal ruang terbuka hijau (RTH) di wilayah kota. Untuk menjawab kebutuhan tersebut, pemerintah telah membangun beragam ruang publik, mulai dari taman kota, alun-alun, hingga kawasan pedestrian yang ramah bagi pejalan kaki. Selain itu, kolaborasi dengan pihak swasta juga kerap dilakukan dalam upaya penyediaan ruang publik bagi masyarakat.

Privately Owned Public Space (POPS) merupakan ruang terbuka publik yang berlokasi di atas lahan milik swasta dan berada di bawah pengelolaan pemilik properti terkait. Bentuk implementasi POPS dapat berupa plaza, taman, maupun ruang terbuka lainnya yang dapat dimanfaatkan masyarakat secara bebas untuk berbagai aktivitas. Konsep POPS ini sudah banyak diadaptasi di beberapa negara seperti Amerika Serikat, Kanada, dan Singapura. Dijelaskan dalam *City of Toronto* (2014) bahwa keberadaan POPS adalah sebagai pelengkap, bukan untuk menggantikan peran pemerintah dalam menyediakan ruang publik. Namun, di Singapura, pembangunan POPS adalah kewajiban bagi pengembang di suatu area. Ketentuan POPS pun diatur yaitu 1 m² untuk tiap 50 m² dari total luas lantai bangunan. Di Jakarta sendiri pemerintah telah mengatur POPS dalam Rencana Detail Tata Ruang 2022 (Pergub DKI 31/2022) pada Pasal 172 ayat (4) bahwa pembangunan "Ruang publik pada lahan privat" merupakan salah satu bentuk konversi dari usulan penambahan intensitas pemanfaatan ruang di Zona Bonus. Namun, dalam peraturan tersebut tidak ada ketentuan lain mengenai pembangunan POPS lebih lanjut.

Rumusan Permasalahan

Bagaimana regulasi dan detail aturan pelaksanaan serta karakteristik *Privately Owned Public Space* (POPS) yang sudah berkembang di kawasan pusat perbelanjaan di Jakarta?

Tujuan

Tujuan dari penelitian adalah untuk mengetahui regulasi dan detail aturan, serta karakteristik fisik *Privately Owned Public Space* (POPS) yang sudah berkembang di kawasan pusat perbelanjaan di Jakarta.

2. KAJIAN LITERATUR

Ruang Publik

Ruang publik adalah ruang yang berfungsi untuk tempat menampung aktivitas masyarakat, baik secara individu maupun secara kelompok, dimana bentuk ruang publik ini sangat tergantung pada pola dan susunan massa bangunan (Rustam,1987). Dalam mendefinisikan ruang publik, terdapat tiga aspek yang bisa dilihat, yaitu dari segi kepemilikan, pengelolaan, aksesibilitas dan inklusivitas. Kepemilikan merupakan aspek yang paling mudah untuk mendefinisikan ruang publik (Langstraat & Van Melik, 2013). Beberapa ruang publik disediakan dan dipelihara melalui kepemilikan negara, namun ada beberapa ruang publik yang milik pribadi atau dimiliki oleh pihak swasta. Menurut Németh, J., & Schmidt, S. (2011), ada empat tipe ruang publik, yaitu ruang publik yang dimiliki oleh pemerintah dan dioperasikan oleh pemerintah; ruang publik yang dimiliki oleh pemerintah dan dioperasikan oleh swasta; ruang publik yang dimiliki oleh swasta dan dioperasikan oleh pemerintah; dan ruang publik yang dimiliki oleh swasta dan dioperasikan oleh swasta.

Aspek berikutnya adalah maintenance yang dapat dibagi menjadi tiga kategori, yaitu kebersihan, penyediaan fasilitas umum dan kontrol terhadap kondisi ruang publik (Lee & Scholten, 2022). Aksesibilitas dapat dilihat apakah masyarakat dapat mencapai dan memasuki ruang tersebut, dan berapa jarak dan waktu yang diperlukan untuk melakukannya (Varna & Tiesdell, 2010). Ruang publik yang terletak di lokasi yang tepat dalam pola pergerakan kota cenderung menarik perhatian masyarakat (Hillier, 1996). Desain ruang publik merupakan bagian penting lainnya dari aksesibilitas.

Aspek terakhir dari ruang publik adalah inklusivitas, yang mengacu pada tingkat dimana sebuah tempat memenuhi tuntutan individu dan kelompok yang berbeda (Langstraat & Van Melik, 2013, 435). Ruang publik yang dirancang untuk dan digunakan oleh berbagai jenis pengguna dianggap inklusif (Langstraat & Van Melik, 2013). Menurut Stephen Carr (1992) pada bukunya yang berjudul *Public space*, tipologi ruang publik tergantung kepada karakter kegiatannya, lokasi dan proses pembentukannya. Stephen Carr membagi tipologi ruang publik diantaranya adalah jalan, taman bermain, jalur hijau, pusat perbelanjaan dalam ruang, ruang kecil dalam lingkungan hunian, ruang terbuka komunitas, square dan plaza, pasar, dan jalan pada tepian sungai.

Privately Owned Public Space (POPS)

Menurut Kayden (2000) POPS adalah ruang publik yang didedikasikan di dalam lahan yang dimiliki dan dikembangkan oleh sektor swasta. Pemilik, pengembang dan tim manajemen properti diwajibkan untuk menyediakan ruang publik di lokasi pengembangan tertentu, seperti lokasi baru di mana ruang publik diperlukan sebagai bagian dari UDGL dan lokasi redevelopment di mana ruang publik diperlukan sebagai bagian dari kondisi perencanaan untuk pekerjaan perubahan (*transformation*), penambahan besar (*expansion*), atau proposal pengembangan (*redevelopment*). Hal ini termasuk lokasi ruang publik, seperti rencana taman dan badan air, yang ada di Rencana Detail Ruang Terbuka. Dijelaskan dalam *City of Toronto* (2014) POPS dimaksudkan untuk melengkapi taman-taman umum, ruang terbuka dan area alami di kota oleh pihak swasta, bukan untuk menggantikan peran pemerintah dalam menyediakan ruang terbuka hijau.

Skala, desain, dan perencanaan dalam POPS sangat bervariasi. Saat *Privately Owned Public Space* (POPS) dikembangkan, jenis dan karakter ruang terbuka ini harus dirancang untuk menyesuaikan dengan konteks lingkungan sekitar dan lokasi. Tipologi POPS yang sering dijumpai dan banyak tersebar di kota-kota menurut *City of Toronto* (2014) yaitu *Courtyards, Plaza, Garden, Walkways, Forecourts, Landscaped Setbacks, dan Publicly-Accessible Interior Pedestrian Connections*. Beberapa dapat terjadi kombinasi antara jenis-jenis ruang terbuka tersebut. Hal ini dikarenakan adanya kesamaan antara berbagai jenis ruang terbuka yang teridentifikasi.

Privately Owned Public Space harus dilengkapi dengan fasilitas yang membuat ruang tersebut nyaman bagi publik untuk digunakan. Berikut merupakan beberapa elemen untuk mendukung fungsi dan mendorong penggunaan publik menurut *City of Toronto* (2014). Fasilitas pejalan kaki yang diperlukan akan bervariasi sesuai dengan konteks spesifik setiap ruang, tetapi secara umum elemen-elemen ini akan berkontribusi pada sifat publik ruang, kenyamanan pejalan kaki, dan mendorong aktivitas yang sesuai. Terdapat beberapa kriteria dan aspek penting mengenai POPS, yaitu kepemilikan dan aksesibilitas, terintegrasi dan terkoneksi, serta desain dan kualitas ruang.

Tabel 1. Kriteria dan Aspek Penting dalam *Privately Owned Public Space (POPS)*

Kriteria dan Aspek Penting	Keterangan
Kepemilikan dan aksesibilitas	Dari segi kepemilikan dan aksesibilitas POPS adalah ruang yang dimiliki oleh swasta namun diwajibkan oleh peraturan zonasi untuk terbuka dan dapat diakses oleh publik. Meskipun dimiliki secara privat, ruang-ruang ini harus memenuhi standar tertentu untuk memastikan aksesibilitas bagi masyarakat umum.
Terintegrasi dan terkoneksi	Dapat diakses, secara visual dan fisik oleh semua pengguna dan terhubung dengan baik dengan taman, plaza dan jalan sekitarnya atau sebagai penghubung antara suatu bangunan atau kawasan.
Desain dan kualitas ruang	Dalam desain dan kualitas ruang, ditekankan pentingnya desain yang baik untuk memastikan bahwa POPS berfungsi sebagai ruang publik yang nyaman dan menarik. Aspek-aspek seperti kenyamanan, dan ketersediaan fasilitas umum menjadi fokus dalam penilaian kualitas ruang. Visibilitas juga sangat penting, pihak pengembang harus memastikan bahwa ruang tersebut terlihat dan mudah diakses dari ruang publik, sehingga mengundang partisipasi masyarakat dan tidak menciptakan kesan privat.

Sumber: Kayden (2000)

Perbedaan Ruang Publik dengan *Privately Owned Public Space (POPS)*

POPS berbeda dengan ruang publik biasa dari segi kepemilikan dan pengelolaan. Tak hanya itu, berikut adalah perbedaan umum dari kedua ruang publik tersebut menurut Carr et al. (1992), Kayden (2000), dan Carmona (2010).

Tabel 2. Perbedaan Ruang Publik dengan *Privately Owned Public Space (POPS)*

Aspek	Ruang Publik	<i>Privately Owned Public space</i>
Kepemilikan	Pemerintah	Swasta
Pengelolaan	Pemerintah	Swasta
Aksesibilitas	Bebas dan tanpa batasan	Terbuka dengan pembatasan tertentu seperti jam buka atau larangan berdagang
Fungsi Sosial	Interaksi sosial, ruang rekreasi, dan demonstrasi	Rekreasi terbatas, dan sebagai estetika

Sumber: Carr et al. (1992), Kayden (2000), dan Carmona (2010)

Teknik Pengaturan Zonasi

Teknik Pengaturan Zonasi adalah aturan yang disediakan untuk mengatasi kekakuan aturan dasar di dalam pelaksanaan pembangunan. Pada Rencana Detail Tata Ruang 2022 (Pergub DKI 31/2022) pada Pasal 1720 ayat (1) dijelaskan bahwa Teknik Pengaturan Zonasi terdiri dari tujuh zona, yaitu Zona Bonus dengan kode b, Zona Performa dengan kode d, Zona Ambang dengan kode h, Zona Khusus dengan kode j, Zona Pengendalian Pertumbuhan dengan kode k, Zona Pelestarian Cagar Budaya dengan kode l, dan Zona Intensitas Sangat Tinggi dengan kode m.

3. METODOLOGI

Metode Penelitian

Pendekatan penelitian yang dilakukan pada penelitian ini adalah pendekatan studi kasus dengan metode deskriptif kualitatif, yaitu melakukan observasi pada tiga objek studi, wawancara kepada pengelola dan pengguna objek studi, serta melakukan studi literatur sebagai teknik pengumpulan data.

4. DISKUSI DAN HASIL

Regulasi dan Detail Aturan

Dengan banyaknya *Privately Owned Public Space* (POPS) yang mulai terbangun di Jakarta, khususnya pada kawasan pusat perbelanjaan, pemerintah menetapkan peraturan yang mendukung konsep ini dalam Rencana Detail Tata Ruang 2022 (Pergub DKI 31/2022) pada Pasal 172 ayat (4) dimana “Ruang Publik Pada Lahan Privat” dapat dibangun sebagai salah satu bentuk konversi dari usulan penambahan intensitas pemanfaatan ruang di Zona Bonus. Peraturan ini disebut sebagai persyaratan dasar Perizinan Berusaha pada Pasal 89 dengan tipe Peraturan Zonasi TPZ atau Teknik Pengaturan Zonasi. TPZ atau Teknik Pengaturan Zonasi merupakan aturan yang disediakan untuk mengatasi kekakuan aturan dasar di dalam pelaksanaan pembangunan. Peraturan lebih lanjut mengenai TPZ dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 3. Teknik Pengaturan Zonasi

Aspek	Keterangan
Regulasi	<p>Lokasi dan Perencanaan</p> <ul style="list-style-type: none"> Lokasi terletak di Zona Bonus dengan kode b yaitu Lahan Perencanaan di Subzona K-1, K-2 dan K-3 yang memiliki performa kawasan dengan performa minimal yang memiliki skor terendah 29, Subzona KT pada Zona Khusus Taman Medan Merdeka dan dikecualikan untuk bangunan Cagar Budaya atau Kawasan Cagar Budaya. <hr/> <p>Ukuran dan Konfigurasi</p> <ul style="list-style-type: none"> Intensitas Bonus berupa KDB mendapatkan peningkatan sebesar $\leq 60\%$ dan $\leq 70\%$ untuk Kawasan TOD. Intensitas Bonus berupa KTB mendapatkan peningkatan sebesar $\leq 70\%$ Intensitas Bonus berupa KLB dapat dihitung menggunakan rumus $B = N \times (2 - IP)$ dengan B = Intensitas Bonus berupa KLB, N = KLB berdasarkan Intensitas Pemanfaatan Ruang, dan IP = Indeks Pengendali. Sebagai mana nilai indeks pengendali terdiri atas: 0.4 untuk area sepanjang kawasan pesisir; 0.3 untuk area sekitar kawasan cagar budaya yang berada pada 100 meter dari garis terluar kawasan cagar budaya; 0.2 untuk area sekitar sungai yang berada pada 50 meter dari tepi tanggul sungai; dan 0.1 untuk area sekitar SDEW yang berada pada 50 meter dari tepi danau. Kawasan Kompak diberikan penambahan kenaikan Intensitas Bonus sebesar 5% dengan rumus $BK = B \times (1 + 5\%)$. Kawasan TOD Lingkungan diberikan penambahan kenaikan Intensitas Bonus sebesar 15% dengan rumus $BT3 = B \times (1 + 15\%)$. Kawasan TOD Sub Kota diberikan penambahan kenaikan Intensitas Bonus sebesar 20% dengan rumus $BT2 = B \times (1 + 20\%)$. Kawasan TOD Kota diberikan penambahan kenaikan Intensitas Bonus sebesar 50% dengan rumus $BT3 = B \times (1 + 30\%)$.

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

Berikut merupakan profil POPS yang menjadi objek studi dalam penelitian ini berdasarkan regulasinya, yaitu subzona dan intensitas bangunannya.

Tabel 4. Zona dan Intensitas Bangunan *Privately Owned Public Space* (POPS)

No	<i>Privately Owned Public space</i>	Tahun POPS Terbangun	Kode Subzona		TPZ
			Mall	POPS	
1	Plaza Senayan	1999	K-1	K-1	b, d
2	Central Park	2009	K-1	K-1	b
3	One Satrio	2022	K-1	RTH-5	b, d, m1


Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

Berdasarkan tahun pembangunannya, dua dari tiga POPS dalam kawasan pusat perbelanjaan di Jakarta terbangun sebelum adanya peraturan yang mengatur perencanaan ruang terbuka tersebut, yaitu Rencana Detail Tata Ruang 2022 (Pergub DKI 31/2022) pada Pasal 172 ayat (4). Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu pihak pengelola objek studi, yaitu Plaza Senayan, pembangunan area ini dilatarbelakangi oleh permintaan dari Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno (PPKGBK) untuk menghadirkan ruang terbuka yang dapat berfungsi sebagai *muster point* sekaligus area pameran luar ruang (*outdoor exhibition*). Dari sisi desain, Menurut Departemen Design Construction Management (DCM) PT Senayan Trikarya Sempana, area ini mengambil inspirasi dari bentuk panggung orkestra, yang ditandai dengan undakan atau trap menurun yang dipilih dengan mempertimbangkan aspek akustik, visibilitas, serta koordinasi. Maka dari itu, *Privately Owned Public Space* (POPS) yang terbangun sebelum Rencana Detail Tata Ruang 2022 biasanya ada karena usulan pihak pengelola sebagai bagian dari konsep pengembangan pusat perbelanjaan tersebut.

Karakteristik Fisik

Hasil dari analisis terkait kondisi eksisting POPS dalam kawasan pusat perbelanjaan ini akan menjabarkan tipologi serta elemen yang ada dalam area POPS, keterjangkauan POPS dari titik transportasi umum, aksesibilitas keluar masuk POPS dan visibilitasnya, serta analisis aktivitas dalam POPS dilihat dari banyaknya pengunjung dan acara yang pernah dilakukan di dalam area POPS. Berikut merupakan klasifikasi tipologi serta elemen di dalamnya dalam POPS sudah berkembang di Jakarta.

Tabel 5. Tipologi dan Elemen pada *Privately Owned Public Space* (POPS)

<i>Privately Owned Public Space</i>	Tipologi	Elemen
<p>Plaza Senayan</p> 	<p>Plaza</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memiliki proporsi panjang dan lebar 1:1 • Memiliki bentuk ruang terbuka yang didominasi permukaan keras • Diapit oleh tiga gedung yaitu Sentral Senayan I, Sentral Senayan II, dan Mall Plaza Senayan serta memiliki satu sisi terbuka ke jalan • Memaksimalkan akses sinar matahari masuk sepanjang hari dan tersedia lokasi yang cerah untuk pemanfaatan kafe dan teras 	<ul style="list-style-type: none"> • Tersedia tempat duduk berupa <i>beanbag</i>, di bawah pohon, dan tapak yang berbentuk tangga • Terdapat jalur pejalan kaki menggunakan <i>paving</i> • Terdapat ornamen seni di bawah pohon berupa patung-patung kecil. • Terdapat fitur air berupa Fountain. • Terdapat pohon besar sebagai tempat meneduh • Pencahayaan buatan dan alami dari sinar matahari yang masuk ke seluruh bagian Plaza. • Memiliki elemen lanskap keras.
<p>Central Park</p>	<p>Garden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Memiliki bentuk proposional dengan sisi-sisi terbuka yang mudah diakses • Terdiri dari beberapa titik fokus yang masing- 	<ul style="list-style-type: none"> • Tersedia tempat duduk di bawah pohon, dan sepanjang jalur • Terdapat jalur pejalan kaki menggunakan <i>paving</i>



- masing memiliki keunikan seperti fitur air
- Menggunakan elemen arsitektur lanskap seperti banyaknya penanaman pohon dan pergola
 - Proporsi lanskap seimbang antara lunak dan keras.
- Terdapat ornamen seni patung di beberapa titik Taman.
 - Terdapat fitur air berupa kolam.
 - Terdapat banyak pohon dan semak di area Taman.
 - Pencahayaan buatan dan alami dari sinar matahari yang masuk ke seluruh bagian Taman.
 - Memiliki elemen lanskap keras dan lunak.

One Satrio



Garden

- Memiliki bentuk proposional dengan sisi-sisi terbuka yang mudah diakses dari jalan umum.
 - Terdiri dari beberapa titik fokus, yaitu jalur taman pet *garden*, dan taman bermain anak
 - Menggunakan elemen arsitektur lanskap seperti banyaknya penanaman pohon dan pergola
 - Proporsi lanskap seimbang antara lunak dan keras.
- Tersedia tempat duduk di bawah pohon, dan sepanjang jalur
 - Terdapat jalur pejalan kaki menggunakan *paving*
 - Terdapat ornamen seni patung di beberapa titik Taman.
 - Terdapat fitur air berupa kolam ikan.
 - Terdapat banyak pohon dan semak di area Taman.
 - Pencahayaan buatan dan alami dari sinar matahari yang masuk ke seluruh bagian Taman.
 - Memiliki elemen lanskap keras dan lunak.

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

Berdasarkan hasil analisis dari tipologi dan elemen yang ada di dalam POPS dalam pusat perbelanjaan di atas dapat disimpulkan bahwa dua dari tiga objek studi memiliki tipologi taman dengan elemen tempat duduk, public art, penanaman pohon, dan pencahayaan yang sudah tersedia. Berikut merupakan keterjangkauan POPS dengan titik transportasi umum dengan menggunakan jarak tempuh pejalan kaki

Tabel 5. Jarak Tempuh *Privately Owned Public Space* dengan Titik Transportasi Umum

No	<i>Privately Owned Public Space</i> (POPS)	Titik Transportasi	Jarak Tempuh Pejalan Kaki
1	Plaza Senayan	Bus Stop Plaza Senayan 1	130 m
		Bus Stop Plaza Senayan 2	190 m
		Halte Bundaran Senayan	656 m
		Bus Stop Bundaran Senayan 3	650 m
		Bus Stop Bundaran Senayan 2	700 m
		Bus Stop Bundaran Senayan	700 m
		Stasiun MRT Senayan Mastercard	1,3 km
		Bus Stop FX Sudirman	1,1 km
		Bus Stop Summitas	1,2 km
2	Central Park	Bus Stop S. Parman Podomoro City 2	190 m

		Halte Transjakarta Tanjung Duren Arah Barat	300 m
		Bus Stop Taman Anggrek	350 m
		Halte Transjakarta Tanjung Duren Arah Barat	450 m
3	One Satrio	Bus Stop Mega Kuningan	170 m
		Bus Stop Pos Polisi Satrio	350 m
		Bus Stop Menara Rif	450 m
		Bus Stop AXA Tower	1,4 km
		Bus Stop Ambassador	1,6 km

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

Berdasarkan dari tabel di atas, jarak POPS terhadap titik transportasi umum sesuai dengan konsep *walkable distance*, yaitu maksimal sejauh 400 meter. Merujuk pada kriteria dan aspek penting yang harus ada dalam Privately Owned Public Space, yaitu aksesibilitas dan visibilitas, maka akan dijabarkan aksesibilitas POPS dari dalam maupun luar bangunan, serta visibilitas POPS dari jangkauan jalur pejalan kaki.

Tabel 6. Aksesibilitas dan Visibilitas POPS dalam Kawasan Pusat Perbelanjaan

No	Privately Owned Public Space (POPS)	Aksesibilitas	Visibilitas
1	Plaza Senayan	Aksesibilitas dari luar bangunan <ul style="list-style-type: none"> Jalan Asia Afrika dan Lobby Utama Mall Plaza Senayan 	Terlihat oleh pejalan kaki <ul style="list-style-type: none"> Satu sisi di Jalan Asia Afrika, sebelah Barat
		Aksesibilitas dari dalam bangunan <ul style="list-style-type: none"> Sentral Senayan I, Sentral Senayan II, Mall Plaza Senayan, Union Plaza Senayan serta Lobby Sentral Senayan I 	
2	Central Park	Aksesibilitas dari luar bangunan <ul style="list-style-type: none"> Tidak ada akses dari luar bangunan 	Terlihat oleh pejalan kaki <ul style="list-style-type: none"> Tidak ada sisi yang terlihat oleh pejalan kaki
		Aksesibilitas dari dalam bangunan <ul style="list-style-type: none"> Central Park Mall 	
3	One Satrio	Aksesibilitas dari luar bangunan <ul style="list-style-type: none"> Jalan Ide Anak Agung Gde Agung dan Jalan Prof. Dr. Satrio 	Terlihat oleh pejalan kaki <ul style="list-style-type: none"> Dua sisi di Jalan Ide Anak Agung Gde Agung sebelah Barat dan Jalan Prof. Dr. Satrio sebelah Utara
		Aksesibilitas dari dalam bangunan <ul style="list-style-type: none"> Dari dalam pusat perbelanjaan 	

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

Berdasarkan analisis di atas, Plaza Senayan dan One Satrio memiliki aksesibilitas dari dalam maupun luar bangunan, dan visibilitas yang dapat dilihat secara bebas dari pejalan kaki di luar. Sedangkan Central Park hanya dapat diakses melalui dalam bangunan, dan visibilitas yang tidak terlihat oleh pejalan kaki di luar.

Tabel 7. Pengunjung dan Acara POPS dalam Kawasan Pusat Perbelanjaan

No	Privately Owned Public Space (POPS)	Pengunjung	Acara
1	Plaza Senayan	Pada saat hari kerja, POPS memiliki banyak pengunjung. Pada pagi hari, banyak pekerja di Sentral Senayan I dan Sentral Senayan II yang melewati POPS ini, Kemudian pada siang hari,	Pada area POPS, sering diadakan acara atau kegiatan kolaborasi yang aktif dilakukan dalam periode hari yang cukup

		tepatnya pada jam makan siang, POPS sangat ramai pengunjung, hal ini dikarenakan pekerja yang istirahat dan pengunjung mall yang berkumpul di POPS pada jam tersebut. Hal ini biasanya berlangsung hingga sore dan malam. Pada saat akhir pekan, pengunjung sangat ramai. Lebih dari 30 orang mengunjungi POPS, terutama pada saat jam makan siang dan sore hari.	lama. Beberapa kegiatan diselenggarakan oleh pihak internal, seperti upacara bendera pada Hari Kemerdekaan (17 Agustus). Namun, sebagian besar event diadakan dalam bentuk kolaborasi dengan pihak eksternal.
2	Central Park	Pada saat hari kerja, POPS memiliki banyak pengunjung terutama pada sore dan malam hari. Hal ini dikarenakan Central Park sendiri dekat dengan kawasan perkantoran yaitu APL Tower. Banyak orang berkunjung setelah pulang kantor ke area POPS ini. Hal ini juga berlaku pada saat akhir pekan. Pengunjung lebih meningkat karena banyaknya pengunjung datang bersama keluarga dan teman.	Pada area POPS, sering diadakan acara kolaborasi yang aktif dilakukan dalam periode hari yang cukup lama setiap bulannya
3	One Satrio	Pada saat hari kerja, POPS memiliki banyak pengunjung terutama pada pagi dan hari. Hal ini dikarenakan banyak pengunjung yang melakukan jogging dan olahraga ringan di area POPS. Hal ini juga berlaku pada saat akhir pekan. Pengunjung lebih meningkat karena banyaknya pengunjung datang bersama keluarga dan teman.	Pada area POPS, diadakan satu acara kolaborasi yang dilakukan pada saat akhir pekan dalam satu bulan.

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

Berikut merupakan acara yang pernah diselenggarakan Plaza Senayan, Central Park, dan One Satrio di area POPS pada tahun 2025

Tabel 8. Acara dan Kegiatan POPS dalam Kawasan Pusat Perbelanjaan

No	<i>Privately Owned Public Space (POPS)</i>	Acara atau Kegiatan	Waktu Diselenggarakan
1	Plaza Senayan	Perayaan Lunar New Year 2025	Januari - Februari 2025
		Plaza Senayan POP-UP	6-23 Februari 2025
		Perayaan Ramadhan 2025	Maret - Mei 2025
		Plaza Senayan POP-UP	April - Mei 2025
		Wardah Colorfit Studio	27 Mei – 1 Juni 2025
		Squid Game 3	26 Juni – 6 Juli 2025
		The Stanley X Jennie	22-28 September 2025
2	Central Park	7 Days of Wonders at	6 Juni – 31 Juli 2025
		Kolaborasi Summer Vibes, Festival Jakarta Great Sale, dan Godzilla Tokyo Attack	10 Juni – 10 Juli 2025
		Dessert Markt at Tribeca Park	11-21 September 2025
3	One Satrio	Market Space: Pop up Market & Workshop at One Satrio	26-27 April 2025

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

Berdasarkan empat kriteria di atas, yaitu keterjangkauan terhadap titik transportasi umum, tipologi dan elemen, aksesibilitas dan visibilitas, serta aktivitas, maka dapat disimpulkan dalam tabel di bawah ini.

Tabel 9. Kesimpulan Kondisi Eksisting POPS

Aspek	Plaza Senayan	Central Park	One Satrio
			
Tipologi	Plaza	Garden	Garden
Elemen	Tempat duduk, penggunaan paving, ornamen seni, fitur air, penanaman pohon, lanskap keras, dan pencahayaan	Tempat duduk, penggunaan paving, ornamen seni, fitur air, penanaman pohon, lanskap keras dan lunak, serta pencahayaan	Tempat duduk, penggunaan paving, ornamen seni, fitur air, penanaman pohon, lanskap keras dan lunak, serta pencahayaan
Titik Transportasi	Bus Stop Plaza Senayan 1 : 130 m (terjangkau)	Bus Stop S. Parman Podomoro City 2 : 190 m (terjangkau)	Bus Stop Mega Kuningan : 170 m (terjangkau)
Aksesibilitas	Ada akses dari dalam dan luar bangunan	Tidak ada akses dari luar bangunan	Ada akses dari dalam dan luar bangunan
Visibilitas	Terlihat dari jalur pejalan kaki	Tidak terlihat dari jalur pejalan kaki	Terlihat dari jalur pejalan kaki
Aktivitas	Sangat Aktif	Cukup Aktif	Kurang Aktif

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Privately Owned Public Space (POPS) adalah ruang publik yang berdiri di atas lahan privat, dimiliki, dan dikelola oleh pihak swasta, namun diperuntukan untuk penggunaan publik secara bebas tanpa adanya batasan-batasan pengunjung. Fenomena *Privately Owned Public Space* (POPS) sudah banyak terjadi di Jakarta. Umumnya ruang terbuka pada lahan privat ini terintegrasi dengan kawasan komersial seperti kawasan pusat perbelanjaan, seperti Plaza Senayan, Central Park, dan One Satrio. *Privately Owned Public Space* (POPS) muncul dalam Rencana Detail Tata Ruang 2022 (Pergub DKI 31/2022) pada Pasal 172 ayat (4) sebagai “Ruang Publik Pada Lahan Privat”, yaitu salah satu bentuk konversi dari usulan penambahan intensitas pemanfaatan ruang di Teknik Pengaturan Zonasi, yaitu Zona Bonus. Meskipun semua POPS di Jakarta terbangun di atas Zona TPZ, mayoritas POPS di dalam kawasan pusat perbelanjaan di Jakarta terbangun sebelum adanya peraturan yang mengatur perencanaan ruang terbuka tersebut, melainkan merupakan salah satu bagian dari konsep perencanaan kawasan pusat perbelanjaan. Namun, dengan adanya Rencana Detail Tata Ruang 2022 (Pergub DKI 31/2022), pembangunan *Privately Owned Public Space* (POPS) dalam kawasan pusat perbelanjaan sudah didorong berdasarkan peraturan yang berlaku.

Privately Owned Public Space (POPS) dalam kawasan pusat perbelanjaan di Jakarta berdampak pada perencanaan kota, kawasan pusat perbelanjaan dan tentunya pengguna. Dalam perencanaan kota, POPS berkontribusi dalam penambahan jumlah ruang publik di Jakarta,

kemudian POPS dengan tipologi Taman atau *Garden*, dapat berkontribusi dalam memenuhi rasio ideal ruang terbuka hijau dengan kualitas dan pengelolaan yang baik. Kawasan pusat perbelanjaan mendapatkan penambahan intensitas pemanfaatan ruang, ruang baru yang dapat menjadi daya tarik dan teknik pemasaran baru, serta peningkatan jumlah serta keragaman pengunjung pusat perbelanjaan tersebut. Sedangkan, dengan adanya *Privately Owned Public Space* (POPS) dalam kawasan pusat perbelanjaan di Jakarta, pengguna akan mendapatkan jeda dari aktivitas konsumtif di dalam bangunan, serta area publik baru dengan kualitas pengelolaan yang baik dan dapat diakses secara gratis tanpa batasan tertentu.

Saran

Fenomena POPS yang sudah banyak terjadi di dalam kawasan pusat perbelanjaan di Jakarta harusnya dapat menjadi alasan dibuatnya peraturan dan regulasi mengenai "Ruang publik pada lahan privat" lebih lanjut dan tidak hanya berupa salah satu bentuk konversi dari usulan penambahan intensitas pemanfaatan ruang di Zona Bonus saja. Hal ini dapat berupa panduan perencanaan yang berisi peraturan dan regulasi dari segi lokasi, ukuran dan konfigurasi, kemudian kondisi fisik seperti tipologi dan elemen, serta dapat ditambahkan panduan mengenai operasional dan pengelolaan POPS.

REFERENSI

- Carmona, M. (2010). *Contemporary Public space, Part Two: Classification*. *Journal of Urban Design*, 15(2), pp. 157-173. <https://doi.org/10.1080/13574801003638111>
- Carr, S., Francis, L., Rivlin, G., Stone, A. (1992). *Public space*. Cambridge: Cambridge University Press.
- City of Toronto. (2014). *Creative Place Making to Enhance Urban Life : Privately Owned Publicly-Accessible Space*. Draft Urban Design Guidelines, www.toronto.ca/planning/POPS.htm
- Hillier, B. (1996). *Space Is the Machine: A Configurational Theory of Architecture*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Kayden, J.S. (2000). *Privately Owned Public space: The New York City Experience*. John Wiley & Sons: New York.
- Langstraat, F., Van Melik, R. (2013). *Challenging The 'End Of Public space': A comparative Analysis of Publicness in British and Dutch Urban Spaces*. *Journal of Urban Design*, 18(3), 429-448. <https://doi.org/10.1080/13574809.2013.800451>
- Lee, D., Scholten, N. (2022). *Do Welfare States Need Privately Owned Public spaces?* *Journal of Urban Design*. <https://doi.org/10.1080/13574809.2022.2036110>
- Németh, J., Schmidt, S. (2011). *The Privatisation of Public space: Modeling and measuring publicness*. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 38(1), 5-23. <https://doi.org/10.1068%2Fb36057>
- Varna, G., Tiesdell, S. (2010). *Assessing The Publicness of Public space: The Star Model of Publicness*. *Journal of Urban Design*, 15(4), 575-598. <https://doi.org/10.1080/13574809.2010.502350>

