

## TELAAH TERHADAP PANDUAN RANCANG KOTA, KAWASAN PONDOK INDAH: SUB KAWASAN DI RUAS 1

Priscilla Epifania Ariaji<sup>1</sup>, Justine Salim<sup>2</sup>, Ivonne Nelvina Horis<sup>3</sup> & Jennifer Sutrisno<sup>4</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Teknik Arsitektur, Universitas Tarumanagara Jakarta

Email: *priscillae@ft.untar.ac.id*

<sup>2</sup>Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara Jakarta

Email: *justine.315210018@stu.untar.ac.id*

<sup>3</sup>Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara Jakarta

Email: *315.yhnelvina@gmail.com*

<sup>4</sup>Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara Jakarta

Email: *jennifer.315210040@stu.untar.ac.id*

### ABSTRACT

*The dynamic changes and development of Jakarta have actually been considered and anticipated through the creation of Urban Design Guidelines (UDGL), which are usually evaluated every five years. Pondok Indah area is one of the areas that holds significance in its development in the southern part of Jakarta and already has the Pondok Indah Area Urban Design Guidelines, last revised in 2012. This PKM (Community Service Program) aims to contribute by participating in the evaluation of the implementation of existing Urban Design Guidelines in Jakarta. The focus of observation taken from the UDGL is the Pondok Indah Area UDGL established by Governor Regulation number 185 of 2012. The area's vision as an integrated business center serving domestic and international businesses needs to be assessed for its development. The evaluation of the Pondok Indah Area UDGL will be divided into three PKM proposals focusing on sub-areas in Sections 1, 2, and 3. This proposal will focus on the sub-area in Section 1. The method used is descriptive-analytical-comparative, comparing government plans outlined in the UDGL with actual conditions in the field. Data collection is conducted through literature review and field surveys, followed by a comparative analysis method, evaluating the actual occurrences to draw conclusions. The main questions focus on "How and to what extent has the UDGL been realized in the field?" and "What problems arise if the plans are not implemented?" Through this PKM, it is hoped that an evaluation book will be produced to provide input for the future development of the Pondok Indah Area UDGL.*

**Keywords:** *Realization Evaluation, Pondok Indah Area, Urban Design Guidelines, Sub-area in Section 1*

### ABSTRAK

Perubahan dan perkembangan Kota Jakarta sebenarnya sudah dipikirkan dan diantisipasi dengan dibuatnya Panduan Rancang Kota (PRK) atau sering disebut *Urban Design Guideline* (UDGL) yang biasanya di evaluasi setiap 5 tahun sekali, Kawasan Pondok Indah merupakan salah satu kawasan yang memiliki arti penting dalam perkembangannya di selatan Kota Jakarta, dan sudah memiliki PRK Kawasan Pondok Indah yang terakhir direvisi pada tahun 2012. PKM ini mencoba berkontribusi dengan cara ikut serta mengevaluasi realisasinya Panduan Rancang Kota yang ada di Jakarta. Fokus amatan PRK yang diambil adalah PRK Kawasan Pondok Indah yang ditetapkan oleh Pergub nomor 185 tahun 2012. Visi kawasan sebagai Kawasan terpadu pusat bisnis yang melayani bisnis domestik maupun internasional perlu dilihat perkembangannya. Evaluasi PRK Kawasan Pondok Indah ini nantinya akan dibagi menjadi 3 proposal PKM yang fokus pada sub Kawasan di Ruas 1; Sub Kawasan di Ruas 2 dan Sub Kawasan di Ruas 3. Proposal ini akan fokus pada Sub Kawasan di Ruas 1. Metode yang digunakan adalah deskriptif-analisis-komparatif dengan membandingkan rencana pemerintah dalam muatan PRK dengan kondisi nyata di lapangan. Pengumpulan data dilakukan dengan metode kajian literatur dan survai ke lapangan untuk kemudian dilanjutkan metode analisis komparatif, mengevaluasi kebenaran yang terjadi sehingga nantinya bisa ditarik kesimpulan-kesimpulan. Pertanyaan fokus pada `Bagaimana dan seperti apa atau sudah samapi manakah realisasi PRK di lapangan, serta `Apa permasalahan yang terjadi jika sampai rencana tadi belum terealisasi. Melalui PKM ini diharapkan akan dapat menghasilkan buku evaluasi sebagai yang berguna sebagai masukan untuk pengembangan PRK Kawasan Pondok Indah nantinya.

**Kata Kunci:** *Evaluasi Realisasi, Kawasan Pondok Indah, Panduan Rancang Kota, Sub kawasan di Ruas 1*

### 1. PENDAHULUAN

Menurut Ardiyanto W. (2022), hilangnya status Ibukota Negara tidak lagi dipegang oleh Kota Jakarta memunculkan banyak pemikiran baru untuk mempertahankan konsep Kota Jakarta yang dapat tetap utuh dilihat dari tempo yang lalu, sekarang dan masa depan. Perumusan undang-

undang pengelolaan Kota Jakarta yang baru tentunya memerlukan pengkajian yang tepat dalam beradaptasi dan memperbaiki dampak perubahan dan perkembangan kota nantinya (Ardiyanto, W., 2022). Panduan Rancang Kota di banyak kawasan dalam Kota Jakarta untuk menata ruang-ruang kota sebenarnya telah dikeluarkan oleh Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta. Panduan Rancang Kota (PRK) atau *Urban Design Guidelines* dapat diakses secara digital pada laman <https://jakartasatu.jakarta.go.id/>. PRK adalah uraian detail teknis mengenai persyaratan-persyaratan, standar dimensi, standar kualitas dan ketentuan-ketentuan pada suatu kawasan fisik tertentu kota, baik dari segi aspek tata ruang, bangunan, sarana dan prasarana, utilitas maupun lingkungannya, sehingga sesuai dengan rencana kota secara keseluruhan (Pergub No 98, 2020). Diharapkan melalui Panduan Rancang Kota lingkungan perkotaan terpadu dapat tercapai, adanya peningkatan efisiensi pemanfaatan lahan dan kemampuan daya dukungnya; mewujudkan arsitektur kota yang mampu beradaptasi dengan berbagai isu lingkungan, baik yang bersifat fisik/alami maupun sosial/budaya (PRK Pondok Indah, revisi 2012).

### **Kawasan Pondok Indah**

Salah satu Kawasan yang memiliki kesejarahan dan makna perkembangan yang vital bagi Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah Kawasan Pondok Indah. Berusia lebih dari 40 tahun, Pada tahun 2012 akhirnya diciptakan revisi Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah yang telah banyak mengalami perubahan dan perkembangan di Jakarta Selatan. Penyusunan PRK Pondok Indah adalah menjadikan kawasan ini sebagai Kawasan Pembangunan Terpadu Superblock yang memikirkan keragaman fungsi (*diversity*), kemudahan pergerakan (*ease of movement*) dan integrasi berbagai system transport (*integrated circulation*) di dalam kesatuan perencanaan sehingga pemanfaatan lahan dan ruang kota di sekitar kawasan menjadi lebih terarah dan menyatu (PRK Pondok Indah, revisi 2012, pasal 2).

### **Gambar 1.**

*Imaji Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah*



*Sumber: PRK Pondok Indah, Revisi 2012, Pergub 185 tahun 2012*

Kawasan Pondok Indah awalnya selesai dibangun pada tahun 1955 dan merupakan kota satelit modern kedua di Indonesia setelah Kebayoran Baru. Kawasan ini berkembang dengan cepat setelah jalan arteri Pondok Indah dihubungkan dengan akses arteri utama Kota Jakarta. Jalan ini menjadi salah satu perlintasan penting di selatan Kota Jakarta karena terhubung langsung dengan Jl TB. Simatupang, yang berkembang pesat sebagai pusat komersial dan perkantoran setelah dibangunnya Tol Jakarta Outer Ring Road (JORR). Sampai saat ini belum ada revisi terbaru panduan untuk PRK Pondok Indah yang ditetapkan sejak tahun 2012. Oleh karena itu, PRK ini perlu dievaluasi ulang untuk melihat realisasi perencanaannya yang telah terjadi dan

merencanakan masa depan setelah pemindahan Ibukota Negara.

Dengan mempertimbangkan pentingnya perencanaan ini, para pengambil keputusan dan kebijakan di Provinsi DKI Jakarta bertanggung jawab untuk melakukan evaluasi terhadap usulan rancangan bangunan yang diajukan oleh pemilik lahan, memastikan kesesuaian dengan PRK, menilai kualitas perancangannya, dan memberikan rekomendasi serta keputusan berdasarkan konsep perancangan kota.

## **2. METODE PELAKSANAAN**

Proses penelitian ini menggunakan metode deskriptif-analitis-komparatif. Secara umum, proses penelitian dilakukan sebagai berikut:

### **1) Pendataan dan Pengamatan**

Melakukan pendataan dan pengamatan terhadap PRK Kawasan Pondok Indah menggunakan metode deskriptif dan literature review. Literatur yang digunakan antara lain dari Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta serta laman resmi di <https://jakartasatu.jakarta.go.id/>. Selain itu, dibuat juga alat survei dengan mengacu pada tujuh aspek amatan sesuai Permen PU No. 6 tahun 2007, yaitu: (a) Struktur peruntukan lahan (b) Intensitas pemanfaatan lahan; (c) Sistem sirkulasi dan jalur penghubung; (d) Tata bangunan; (e) Sistem ruang terbuka dan tata hijau; (f) Tata kualitas lingkungan; dan (g) Sistem prasarana dan utilitas lingkungan

### **2) Survei Lapangan**

Melakukan studi survei lapangan dengan membatasi deliniasi sesuai Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah, fokus pada sub kawasan di ruas 1. Kerangka berpikir yang telah ditentukan dari literature review menjadi dasar dalam mengamati kondisi lapangan.

### **3) Analisis Komparatif**

Melakukan analisis komparatif untuk membandingkan persamaan dan perbedaan antara faktor-faktor yang diteliti berdasarkan kerangka pemikiran tertentu. Tujuan analisis ini adalah untuk mengidentifikasi perbedaan dan persamaan serta perubahan diluar PRK.

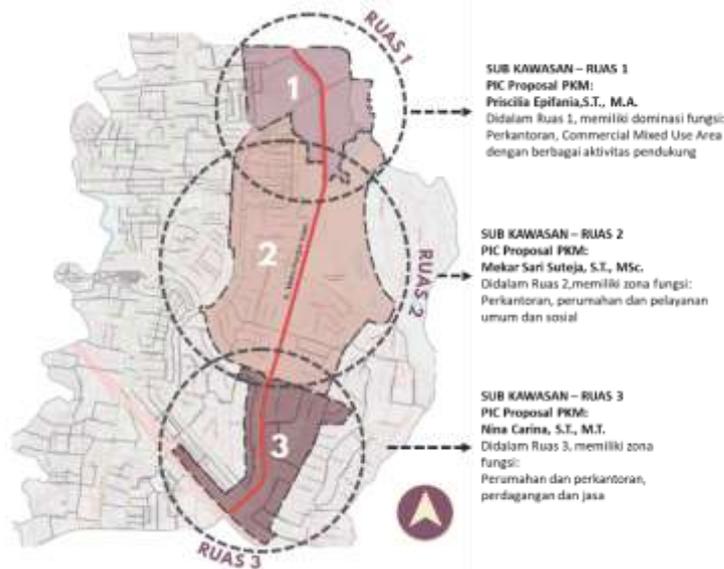
### **4) Kesimpulan:**

Menarik kesimpulan terkait realisasi atau tidaknya rencana PRK. Hasil yang diharapkan adalah pemahaman mengenai implementasi PRK di lapangan dibandingkan dengan rencana yang telah ditetapkan. Analisis ini akan mempertimbangkan apa yang telah direalisasikan dan belum direalisasikan, serta dampaknya di lapangan.

Penelitian ini akan difokuskan pada evaluasi intensitas pemanfaatan lahan dan tata bangunan pada PRK Kawasan Pondok Indah, sub kawasan di ruas 2, mengacu kepada konsep dan strategi penataan yang tercantum dalam Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah.

**Gambar 2.**

*Segmentasi Amatan dan Pembagian Proposal PKM Evaluasi PRK Kawasan Pondok Indah*



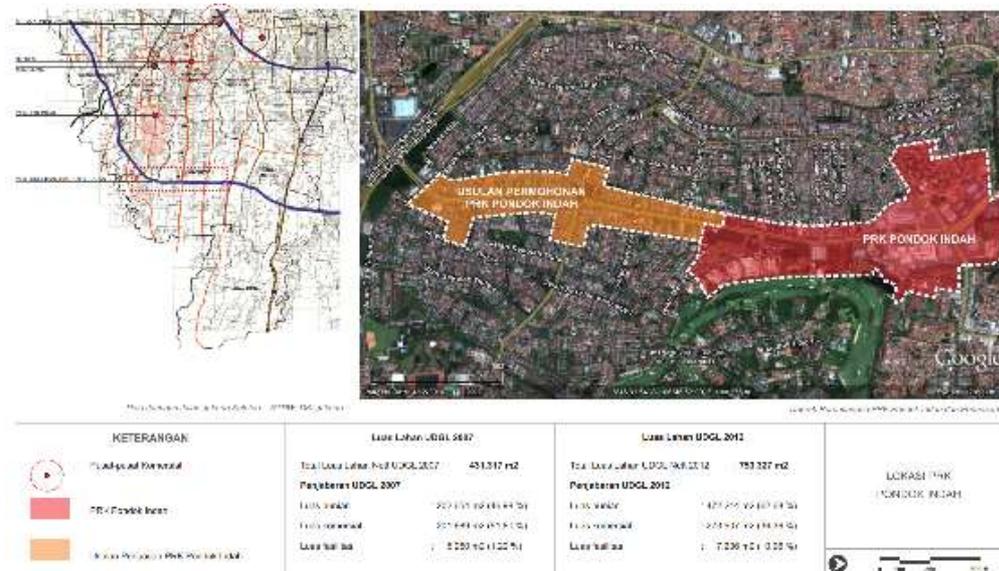
*Sumber: PRK Pondok Indah, Revisi 2012, Pergub 185 tahun 2012*

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Panduan Rancang Kota (PRK) Kawasan Pondok Indah memiliki tujuan pengembangan yaitu menciptakan lingkungan perkotaan terpadu (pada akhirnya dapat meningkatkan efisiensi pemanfaatan lahan serta kemampuan daya dukungnya); mewujudkan wajah kota yang beridentitas dan berkarakter setempat; mewujudkan arsitektur kota yang tanggap terhadap berbagai isu lingkungan.

**Gambar 3.**

*PRK Kawasan Pondok Indah dengan Perencanaan Terpadu Lainnya*



*Sumber: PRK Pondok Indah, Revisi 2012, Pergub 185 tahun 2012*

Dilihat dari lokasinya, Kawasan Pondok Indah saat ini berbatasan dengan PRK pengembangan 4 MRT yaitu Stasisun MRT Lebak Bulus, MRT Fatmawati, MRT Cipete dan MRT Haji Nawi.

**Gambar 4.**

*Deliniasi PRK Kawasan Pondok Indah dan Rencana Konektivitas Kawasan Pondok Indah dengan Sekitarnya*



Sumber: PRK Pondok Indah, Revisi 2012, Pergub 185 Tahun 2012

**Intensitas Pemanfaatan Lahan**

Menurut Permen PU No. 06 Tahun 2007 dijelaskan bahwa Intensitas Pemanfaatan Lahan merupakan tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap tapak peruntukannya. Berikut ini adalah hasil komparasi antara kondisi eksisting dengan rencana:

**Gambar 5.**

*Kondisi Pemanfaatan Intensitas Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Tapak Basement (KTB) dan Koefisien Dasar Hijau (KDH) di Ruas 2*



Sumber: Penulis, 2024

**Tabel 1.**

*Evaluasi Pemanfaatan Intensitas Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) di Ruas 2*

Pemanfaatan Intensitas KDB	Pemanfaatan Intensitas KLB
<b>Kondisi Eksisting Zona R.7, KDB: 50%</b> Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan vertikal memiliki nilai KDB sebesar 50%. Pada Kondisi eksisting bangunan apartemen memiliki KDB kurang lebih 50%, sehingga sudah sesuai dengan UGD.	<b>Kondisi Eksisting Zona R.7, KLB: 4.0-5.0</b> Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan vertikal memiliki nilai KLB sebesar 4.0-5.0. Pada Kondisi eksisting bangunan apartemen memiliki KLB kurang lebih 4.0-5.0, sehingga sudah sesuai dengan UGD.
<b>Kondisi Eksisting Zona K.1, KDB: 35-50%</b> Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki nilai KDB sebesar 35-50%. Pada Kondisi eksisting, bangunan mall PIM 1-3 memiliki KDB kurang lebih 35-50%.	<b>Kondisi Eksisting Zona K.1, KLB: 2.4-5.0</b> Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki nilai KLB sebesar 2.4-5.0. Pada Kondisi eksisting, bangunan mall PIM 1-3 memiliki KLB kurang lebih 2.4-5.0.
<b>Kondisi Eksisting Zona S.3, KDB: 40%</b> Berdasarkan data PRK, bangunan pelayanan umum dan sosial memiliki nilai KDB sebesar 40%. Pada Kondisi eksisting semua bangunan tersebut memiliki KDB kurang lebih 40%.	<b>Kondisi Eksisting Zona S.3, KLB: 0.5</b> Berdasarkan data PRK, bangunan pelayanan umum dan sosial memiliki nilai KLB sebesar 0.5. Pada Kondisi eksisting semua bangunan tersebut memiliki KLB kurang lebih 0.5.
<b>Kondisi Eksisting Zona H.2, KDB: 0%</b> Berdasarkan data PRK, taman kota dan lingkungan memiliki nilai KDB sebesar 0%. Pada kondisi eksisting area tersebut merupakan taman sehingga zona tersebut sudah sesuai dengan PRK.	<b>Kondisi Eksisting Zona H.2, KLB: 0.0</b> Berdasarkan data PRK, taman kota dan lingkungan memiliki nilai KLB sebesar 0.0. Pada kondisi eksisting area tersebut merupakan taman sehingga zona tersebut sudah sesuai dengan PRK.

*Sumber: Penulis, 2024*

**Tabel 2.**

*Evaluasi Pemanfaatan Intensitas Koefisien Tapak Basement (KTB) dan Koefisien Dasar Hijau (KDH) di Ruas 2*

Pemanfaatan Intensitas KTB	Pemanfaatan Intensitas KDH
<b>Kondisi Eksisting Zona R.7, KTB: 50%</b> Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan vertikal memiliki nilai KTB sebesar 50%. Pada Kondisi eksisting bangunan apartemen memiliki KTB kurang lebih 50%, sehingga sudah sesuai dengan UGD.	<b>Kondisi Eksisting Zona R.7, KDH: 35%</b> Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan vertikal memiliki nilai KDH sebesar 35%. Pada Kondisi eksisting bangunan apartemen memiliki KDH kurang lebih 35%, sehingga sudah sesuai dengan UGD.
<b>Kondisi Eksisting Zona K.1, KTB: 35-50%</b> Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki nilai KTB sebesar 35-50%. Pada Kondisi eksisting, bangunan mall PIM 1-3 memiliki KTB kurang lebih 35-50%.	<b>Kondisi Eksisting Zona K.1, KDH: 35-50%</b> Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki nilai KDH sebesar 35-50%. Pada Kondisi eksisting, bangunan mall PIM 1-3 memiliki KDH kurang lebih 35-50%.
<b>Kondisi Eksisting Zona S.3, KTB: 0%</b> Berdasarkan data PRK, bangunan pelayanan umum dan sosial memiliki nilai KTB sebesar 50%. Pada kondisi eksisting semua bangunan umum dan sosial tersebut tidak memiliki parkir <i>basement</i> melainkan menyediakan parkir disekitar bangunan.	<b>Kondisi Eksisting Zona S.3, KDH: 35%</b> Berdasarkan data PRK, bangunan pelayanan umum dan sosial memiliki nilai KDH sebesar 35%. Pada kondisi eksisting semua bangunan umum dan sosial tersebut memiliki KDH sebesar kurang lebih 35%.
<b>Kondisi Eksisting Zona H.2, KTB: 0%</b> Berdasarkan data PRK, taman kota dan lingkungan memiliki nilai KTB sebesar 0%. Pada kondisi eksisting area tersebut merupakan taman sehingga zona tersebut sudah sesuai dengan PRK.	<b>Kondisi Eksisting Zona H.2, KDH: 0%</b> Berdasarkan data PRK, taman kota dan lingkungan memiliki nilai KDH sebesar 0%. Pada kondisi eksisting area tersebut merupakan taman sehingga zona tersebut sudah sesuai dengan PRK.

*Sumber: Penulis, 2024*

**Gambar 6.**

*Kondisi Ketinggian Bangunan (KB) dan Garis Sempada Bangunan (GSB) di Ruas 2*



Sumber: Penulis, 2024

**Tabel 3.**

*Evaluasi Ketinggian Bangunan (KB) dan Garis Sempada Bangunan (GSB) di Ruas 2*

Kondisi Ketinggian Bangunan	Kondisi GSB
<p><b>Kondisi Eksisting Zona R.7, KB: 25</b> Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan vertikal memiliki nilai KB sebesar 16-24. Pada Kondisi eksisting bangunan apartemen memiliki KB mencapai 25 lantai sehingga apartemen tersebut belum sesuai dengan PRK.</p>	<p><b>Kondisi Eksisting Zona R.7, GSB: 20 meter</b> Pada kondisi eksisting, perumahan vertikal memiliki GSB yang cukup besar mencapai 20 meter sehingga dapat dikatakan sesuai dengan PRK.</p>
<p><b>Kondisi Eksisting Zona K.1, KB: 3-5</b> Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki nilai KB sebesar 20-24 lantai. Pada Kondisi eksisting, bangunan mall PIM 1-3 memiliki KB kurang lebih 3-5 lantai.</p>	<p><b>Kondisi Eksisting Zona K.1, GSB: 8 meter</b> Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki nilai GSB sebesar 8 meter. Pada Kondisi eksisting, bangunan mall PIM 1-3 memiliki GSB kurang lebih 8 meter.</p>
<p><b>Kondisi Eksisting Zona S.3, KB: 4</b> Berdasarkan data PRK, bangunan pelayanan umum dan sosial memiliki nilai KB sebesar 4 lantai. Pada kondisi eksisting semua bangunan umum dan sosial tersebut memiliki KB sebesar 3 lantai.</p>	<p><b>Kondisi Eksisting Zona S.3, GSB: 4 meter</b> Berdasarkan data PRK, bangunan pelayanan umum dan sosial memiliki nilai GSB sebesar 4-12 meter. Pada kondisi eksisting semua bangunan umum dan sosial tersebut memiliki GSB sebesar 4 meter.</p>
<p><b>Kondisi Eksisting Zona H.2, KB: 0</b> Berdasarkan data PRK, taman kota dan lingkungan memiliki nilai KB sebesar 0. Pada kondisi eksisting area tersebut merupakan taman sehingga zona tersebut sudah sesuai dengan PRK.</p>	<p><b>Kondisi Eksisting Zona H.2, GSB: 0</b> Berdasarkan data PRK, taman kota dan lingkungan tidak memiliki nilai GSB. Pada kondisi eksisting area tersebut merupakan taman sehingga zona tersebut sudah sesuai dengan PRK.</p>

Sumber: Penulis, 2024

**Tata Bangunan (Building Form and Massing)**

Tata bangunan pada PRK Kawasan perumahan Pondok Indah pada area perumahan merupakan perumahan deret. Beberapa bangunan berada di pertemuan jalan, yang menghasilkan empat sisi bangunan. Contoh terkemuka adalah Mall Pondok Indah yang terletak di pertemuan jalan arteri utama, sehingga memiliki empat sisi bangunan yang menghadap ke jalan. Pada ruas 1 Pondok Indah, dominasi fungsinya adalah komersial dan hunian vertikal. Siluet (skyline) yang terbentuk

cenderung bervariasi, namun secara umum menciptakan siluet yang lebih tinggi dibandingkan dengan ruas lainnya.

Bangunan-bangunan di ruas 1 Pondok Indah sebagian besar adalah bangunan tinggi dengan material utama berupa kaca. Hal ini menciptakan efek visual berwarna biru atau abu-abu dari kaca, yang memberikan kesan visual yang berbeda dibandingkan dengan ruas lainnya. Meskipun demikian, masih ada beberapa bangunan yang mempertahankan material dan warna yang sama seperti ruas lainnya, terutama di daerah perumahan dan pertokoan.

**Gambar 7.**

*Perbandingan Luas Blok PRK/ UDGL dengan Kondisi Eksisting Ruas 2 Kawasan Pondok Indah*



Sumber: Penulis, 2024

**Gambar 8.**

*Perbandingan Luas Blok PRK/ UDGL dengan Kondisi Eksisting Ruas 2 Kawasan Pondok Indah*



Sumber: Penulis, 2024

**Tabel 4.**  
*Evaluasi Tata Bangunan*

<b>Ekspresi Langgam, dan Sosok Bangunan</b>	<b>Arsitektur,</b>	Pada ruas 1, yaitu daerah komersil, Pondok Indah memiliki langgam arsitektur yang berkembang. Bangunan - bangunan tinggi baik, komersil ataupun hunian, tidak lagi menjaga arsitektur kuno, melainkan memiliki langgam yang lebih modern. Hal tersebut dapat terlihat dari bangunan - bangunan tinggi yang memiliki sosok modern dengan penggunaan material dominasi kaca.
<b>Bentuk dan Bangunan</b>	<b>Fasad</b>	Pada ruas 1, masa bangunan komersil dan hunian vertikal memiliki bentuk dan fasad yang sedikit berbeda. Bangunan pertokoan, kawasan Pondok Indah memiliki bentuk dasar balok dengan balkon pada lantai 2. Sedangkan bangunan tinggi komersil ataupun hunian vertikal yang terbentuk dari sejumlah balok tunggal dengan variasi ketinggian.
<b>Masa Bangunan</b>		Pada ruas 1 Pondok Indah, masa bangunan cenderung berada pada pertemuan jalan, sehingga memiliki dua hingga empat muka / wajah bangunan. Dengan tetap berupa metode deret, Namun tetap terdapat beberapa pertokoan dengan metode deret yang hanya memiliki satu muka / wajah bangunan.
<b>Skala</b>		Pada ruas 1 Pondok Indah, sebagian besar masa merupakan bangunan tinggi yang memiliki skala sangat besar. Baik mall, hunian vertikal, dan komersil lainnya, memiliki skala yang jauh lebih besar dibandingkan ruas dua dan tiga. Pada ruas 1 tetap terdapat wilayah perumahan dan pertokoan yang memiliki skala lebih kecil.

*Sumber: Penulis, 2024*

#### 4. KESIMPULAN

Dalam intensitas pemanfaatan lahan di Ruas 1 Kawasan Pondok Indah, berikut adalah kesimpulan yang dapat diambil:

- a. **Koefisien Dasar Bangunan (KDB):** Seluruh zona di ruas satu Pondok Indah memiliki KDB yang sesuai dengan PRK. Pembangunan di ruas satu telah menyesuaikan peraturan KDB tersebut. Dapat disimpulkan bahwa implementasi KDB pada ruas satu sudah sesuai dengan PRK dan dapat dikatakan terealisasi.
- b. **Koefisien Lantai Bangunan (KLB):** Seperti KDB, seluruh zona di ruas satu memiliki KLB yang sesuai dengan PRK. Pembangunan juga telah mematuhi peraturan KLB tersebut. Oleh karena itu, ruas satu dapat dikatakan sudah terealisasi dalam hal KLB sesuai dengan PRK.
- c. **Koefisien Tapak Basement (KTB):** Meskipun sebagian besar zona sudah memiliki KTB sesuai dengan PRK, zona S.3 masih belum mencapai standar KTB yang ditetapkan dalam PRK. Implementasi KTB di ruas satu belum sepenuhnya terealisasi sesuai dengan ketentuan PRK.
- d. **Koefisien Dasar Hijau (KDH):** Seluruh zona di ruas satu Pondok Indah memiliki KDH yang sesuai dengan PRK. Pembangunan telah mengikuti peraturan KDH dengan baik, sehingga dapat disimpulkan bahwa ruas satu sudah terealisasi dalam hal KDH.
- e. **Ketinggian Bangunan (KB):** Sebagian besar zona di ruas satu memiliki ketinggian bangunan yang sesuai dengan PRK, kecuali untuk zona R.7 yang melebihi ketentuan. Oleh karena itu, implementasi KB di ruas satu belum sepenuhnya terealisasi sesuai dengan PRK.
- f. **Garis Sempadan Bangunan (GSB):** Seluruh zona di ruas satu Pondok Indah memiliki GSB yang sesuai dengan PRK. Pembangunan juga telah mematuhi peraturan GSB tersebut dengan baik. Dapat dikatakan bahwa ruas satu sudah terealisasi dalam hal GSB.

Sedangkan dalam Tata Bangunan yang ada di Ruas 1 Kawasan Pondok Indah, dapat disimpulkan bahwa seluruh kawasan perumahan Pondok Indah merupakan kawasan perumahan deret dengan satu muka / wajah bangunan. Namun, untuk kawasan komersial mall, bangunan merupakan bangunan tunggal yang memiliki empat muka / wajah. Seluruh wajah / muka bangunan tersebut menghadap ke area jalan, dan sudah sesuai dengan PRK. Hampir semua bangunan pada ruas 1 kawasan Pondok Indah sudah memiliki kesamaan tipologi baik dari

bentuk ataupun fasad yang juga sesuai dengan PRK sehingga dapat disimpulkan sudah terealisasi di lapangan.

### **Ucapan Terima Kasih** (*Acknowledgement*)

Terima kasih kami sampaikan kepada Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Tarumanagara yang telah mensupport dana pelaksanaan sehingga PKM ini dapat berjalan lancar; Mitra kami Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta atas kerjasamanya dalam pengumpulan data dan informasi, serta semua pihak yang tidak bisa kami sebutkan satu persatu.

### **REFERENSI**

- Ardiyanto, W. (2022). *Tidak Lagi Jadi Ibukota, Tata Ruang Jakarta di kaji*. Retrieved October 6, 2023, from <https://www.rumah.com/berita-properti/2022/11/207129/tidak-lagi-jadi-ibukota-tata-ruang-jakarta-dikaji>
- Huri, D. (2014). Penguasaan Kosakata Kedwibahasaan Antara Bahasa Sunda Dan Bahasa Indonesia Pada Anak-Anak (Sebuah Analisis Deskriptif-Komparatif). *JUDIKA (JURNAL PENDIDIKAN UNSIKA)*, 2(1).
- Pergub No185. (2012). Panduan Rancang Kota Pondok Indah. Jakarta
- Permen PU No 6. (2007). Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
- Purnamasari, Dian D. (2018). *Hutan Karet Menjelma Jadi Hunian Elite*. *Kompas.id*. <https://www.kompas.id/baca/utama/2018/09/03/hutan-karet-menjelma-jadi-hunian-elite>
- Sutanty, P. B. B., & Pratiwi, W. D. (2022). Analisis Konsep Tourism Business District di Kawasan Pondok Indah Jakarta. *Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia*, 11(4), 188-197.
- UNDP. (2016). *Sustainable Urbanization Strategy: UNDP's Suppoert to sustainable, inclusive, and resilient cities in the developing world*.