

TELAAH TERHADAP PENERAPAN PANDUAN RANCANG KOTA, KAWASAN PONDOK INDAH: SUB KAWASAN DI RUAS 3

Nina Carina¹, Flavenie Nathania², Laura Fiona³, Lidya Christy⁴

¹Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara, Jakarta

Email: ninac@ft.untar.ac.id

²Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara, Jakarta

Email: flavenienathania42@gmail.com

³Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara, Jakarta

Email: laura.fioo13@gmail.com

⁴Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara, Jakarta

Email: lidya.315210038@stu.untar.ac.id

Masuk : 30-09-2024, revisi: 09-10-2024, diterima untuk diterbitkan : 10-10-2024

ABSTRAK

Dokumen Penataan ruang kota atau yang sering disebut dengan Panduan Rancang Kota (PRK) atau *Urban Design Guideline* (UDGL) menjadi panduan yang diterapkan oleh DKI Jakarta dalam menata kota untuk menjadi lebih baik. Perpindahan Ibukota ke Kalimantan, tentunya perlu sejalan dengan kesiapan Kota Jakarta dalam menghadapi segala kemungkinan perubahan. Tulisan ini merupakan hasil kajian yang mencoba memberikan masukan kepada pemerintah daerah Kota Jakarta dengan cara mengevaluasi realisasi Panduan Rancang Kota yang ada di Jakarta. Fokus amatan PRK mengambil Kawasan Pondok Indah sebagai salah satu kawasan hunian elite dan strategis untuk perdagangan dan jasa di Jakarta Selatan. Evaluasi PRK Kawasan Pondok Indah Sub Kawasan Ruas 3 merupakan satu bagian pengamatan dari PRK Pondok Indah yang terbagi menjadi sub Kawasan Ruas 1, 2 dan 3. Metode yang digunakan adalah deskriptif-analisis-komparatif dengan cara membandingkan rencana pemerintah sesuai amanat panduan dengan kondisi eksisting di kawasan. Metode *literature review* dan survey menjadi metode yang digunakan untuk mengumpulkan data, sementara metode analisis komparasi dilakukan untuk akhirnya mendapat kesimpulan evaluasi PRK. Pertanyaan berfokus pada seberapa jauh PRK dapat terealisasi, permasalahan apa yang terjadi bilamana ada rencana yang belum terealisasi, dan bagaimana kondisi terkini pada hal-hal yang sudah terealisasi. Mengingat sebuah dokumen PRK harus dievaluasi setiap lima dan belum adanya evaluasi dari PRK Kawasan Pondok Indah tahun 2020, maka hasil kajian diharapkan dapat bermanfaat sebagai masukan bagi Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk revisi penyusunan PRK selanjutnya.

Kata Kunci: Evaluasi Realisasi, Kawasan Pondok Indah, Panduan Rancang Kota, Sub kawasan ruas 3

ABSTRACT

Urban spatial planning or what is often called the Urban Design Guideline (UDGL) is a guideline applied by DKI Jakarta in organizing the city to make it better. The move of the capital to Kalimantan, of course, needs to be in line with the readiness of the City of Jakarta to face all possible changes. This article is the result of a study that attempts to provide input to the regional government of the City of Jakarta by evaluating the realization of the existing Urban Design Guidelines in Jakarta. The focus of UDGL's observations was on the Pondok Indah area as one of the elite and strategic residential areas for trade and services in South Jakarta. Evaluation of the UDGL for the Pondok Indah Sub-Area Section 3 is one part of the observation of the Pondok Indah UDGL which is divided into sub-areas Sections 1, 2, and 3. The method used is descriptive-analysis-comparative by comparing the government's plans according to the guidelines with the existing conditions in the area. The literature review and survey methods were the methods used to collect data, while the comparative analysis method was carried out to finally conclude the UDGL evaluation. The questions focus on how far it can be realized, what problems occur if there are plans that have not been realized, and what the current conditions are regarding things that have been realized. Considering that a UDGL will generally

be reviewed every 5 years, yet there has been no evaluation of the 2020 Pondok Indah UDGL, it is hoped that the results of the study will be useful input for the DKI Jakarta Government for the next revision of the UDGL preparation.

Keywords: *Realization Evaluation, Pondok Indah Area, Urban Design Guideline, Sub-area section 3*

1. PENDAHULUAN

Proses pengkotaan secara alami maupun migrasi merupakan permasalahan yang sedang dan akan dialami oleh banyak kota di dunia (UNDP, 2016 dalam Sinarta et al., 2020). Menurut Irfan Ridwan Maksum (2021), setelah nantinya Ibu Kota Negara berpindah ke Kalimantan Timur, *urban carrying capacity* Kota Jakarta nantinya akan berubah dan kota ini akan menjadi provinsi yang berkarakter urban bahkan mega-urban atau megalopolitan. Pertambahan ragam kegiatan yang diakibatkan peningkatan jumlah penduduk menyebabkan perkembangan kota yang tentu juga berdampak pada kebutuhan ruang yang dapat memwadhahi aktivitas perkotaan (Mustanir, 2015 dalam Zaenuddin, 2023). Perkembangan dan perubahan kota tentunya memerlukan panduan yang dapat mengarahkan kota menjadi lebih baik. Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta dibawah Pj. Gubernur Heru Budi telah banyak menetapkan Panduan Rancang Kota (PRK) atau *Urban Design Guidelines* (UDGL) di banyak kawasan dalam Kota Jakarta. Panduan Rancang Kota merupakan suatu panduan rancang yang didalamnya berisi perencanaan, pengendalian perubahan dan pertumbuhan kawasan yang berkualitas dan berorientasi pada manusia dan/atau kepentingan umum, dengan penekanan pada aspek kualitas fungsional, kualitas visual serta kualitas lingkungan (Permen PU No. 06, 2007).

Kota Administrasi Jakarta Selatan merupakan kota administrasi dengan luas 145,37km² di bagian selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta (SK Gubernur No 171, 2007). Salah satu kawasan yang memiliki kesejarahan dan makna perkembangan yang vital bagi kota ini adalah Kawasan Pondok Indah yang dibangun PT Metropolitan Kentjana Tbk milik Siti Hartati Murdaya sejak tahun 1970-an (<https://pondokindahgroup.co.id/>. Kawasan ini memiliki paling banyak perumahan kalangan kelas menengah keatas serta pusat bisnis perdagangan yang berperan penting dalam perkembangan Kota Administrasi Jakarta Selatan.) dari lahan awal seluas 460Ha berupa sawah, perkebunan karet dan palawija (Purnamasari, 2018). Dari terbitnya revisi Peraturan Gubernur no 185 tahun 2012, sampai saat ini belum ada dokumen yang mengevaluasi perjalanan Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah yang telah ditetapkan. Pengabdian kepada Masyarakat ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan pemerintah kota (Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta) dalam pembuatan PRK selanjutnya di Kawasan Pondok Indah.



Gambar 1. Imaji Kawasan Pondok Indah
Sumber: <https://pondokindahgroup.co.id/>

2. METODE

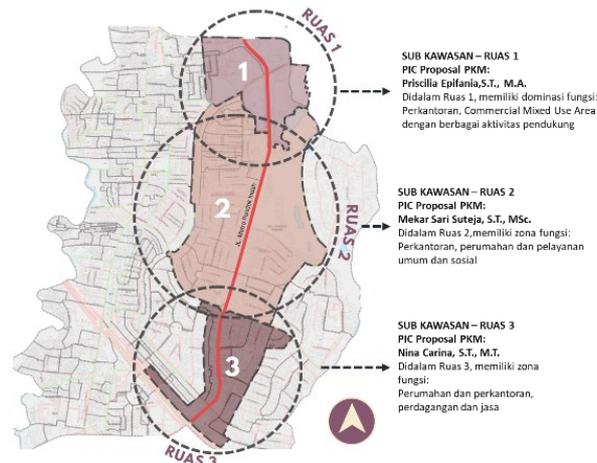
Secara keseluruhan PKM dilaksanakan menggunakan metode deskriptif-analitis dan komparatif. Metode *deskriptif literature review* dan metode survey baik survey instansional maupun lapangan diterapkan untuk pengambilan data. Metode deskriptif dipakai untuk memecahkan masalah aktual dengan cara mengumpulkan data, menyusun, mengklasifikasikan, menganalisis, serta menginterpretasikannya (Huri, D., 2014). *Literature review* merupakan teknik dalam pengumpulan data sekunder yaitu mengumpulkan data secara tidak langsung, meneliti sesuai dengan materi pembahasan, kemudian menganalisis materi melalui studi pustaka dengan hasil analisis yang bersifat deskriptif. Metode komparatif yaitu membandingkan persamaan dan perbedaan dua atau lebih fakta-fakta dan sifat-sifat objek yang diteliti berdasarkan kerangka pemikiran tertentu (Hudson, 2007). Perbandingan kondisi eksisting dengan rencana Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah diharapkan dapat mengetahui bagaimana perbandingan penerapan rencana PRK dengan yang terjadi di lapangan? Apa saja bentuk realisasi/ tidak terealisasinya PRK yang dapat dirasakan di lapangan?. Dalam prosesnya tim melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

Tabel 1. Proses Pelaksanaan Penelitian

1. Pendataan dan Pengamatan PRK dengan <i>literature review</i>	2. Survey Lapangan	3. Analisis Komparatif	4. Kesimpulan
Studi Review PRK Pondok Indah pada laman https://jakartasatu.jakarta.go.id/	Studi survey dibatasi dengan penentuan deliniasi sejauh yang ada di PRK Kawasan Pondok Indah. Tulisan ini berfokus pada amatan sub kawasan di ruas 3	Melakukan studi komparasi antara Rencana PRK dan lapangan di Kawasan Pondok Indah pada Sub kawasan di ruas 3	Hasil yang diharapkan dalam tahap ini adalah mengetahui bagaimana pelaksanaan PRK di lapangan berbanding rencana yang telah ditetapkan.
aspek-aspek kajian yang digunakan mengacu pada 7 hal Pedoman Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (Permen PU No 6 tahun 2007)	melihat kondisi dilapangan dan melakukan studi komparasi, pengumpulan data baik terukur maupun tidak terukur dengan rekaman video secara rinci	Menganalisis perbedaan dan persamaan, perubahan diluar PRK, kemudian menarik kesimpulan apakah rencana PRK terealisasi atau tidak.	

Sumber: penulis, 2024

Secara garis besar, evaluasi realisasi PRK Kawasan Pondok Indah ini dibagi menjadi 3 Sub Kawasan, yang dalam pengkajiannya dibagi dalam 3 tim yang berbeda. Tulisan ini berfokus pada evaluasi realisasi sub Kawasan 3, dengan sebaran tim secara keseluruhan sebagai berikut:



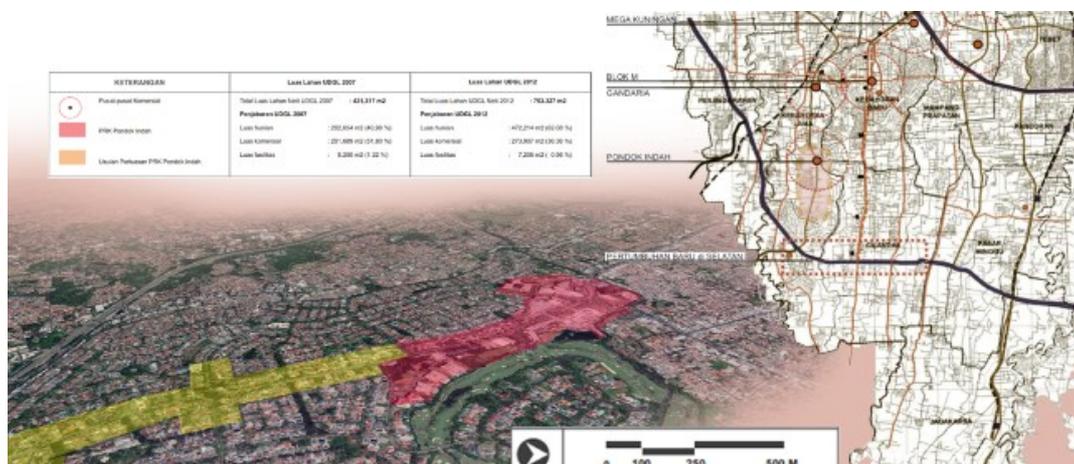
Gambar 2. Segmentasi Amatan PKM Evaluasi PRK Kawasan Pondok Indah secara keseluruhan
Sumber: PRK Pondok Indah, Revisi 2012, Pergub 185 tahun 2012

Secara keseluruhan dalam PRK memuat 7 komponen RTBL, 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. Tetapi tulisan ini hanya akan berfokus pada evaluasi intensitas pemanfaatan lahan dan tata bangunan pada PRK Kawasan Pondok Indah, sub Kawasan di ruas 3

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah

Kawasan Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah berada di dua kelurahan yaitu Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama dan Kelurahan Gandaria Selatan di Kecamatan Cilandak, Kota Administrasi Jakarta Selatan. Panduan ini berlaku khusus untuk Kawasan Terpadu Pondok Indah dengan luas total secara keseluruhan ± 75 Ha (Pergub 185, 2012, pasal 4, penetapan lokasi). Penyusunan PRK Pondok Indah merencanakan kawasan ini menjadi Kawasan Pembangunan Terpadu *Superblock* yang mempertimbangkan kemudahan pergerakan (*ease of movement*), integrasi berbagai sistem transport (*integrated circulation*), dan keragaman fungsi (*diversity*) dengan demikian pemanfaatan lahan dan ruang kota di sekitar kawasan menjadi lebih terarah dan menyatu (pasal 2, maksud dan tujuan, PRK Pondok Indah, 2012).

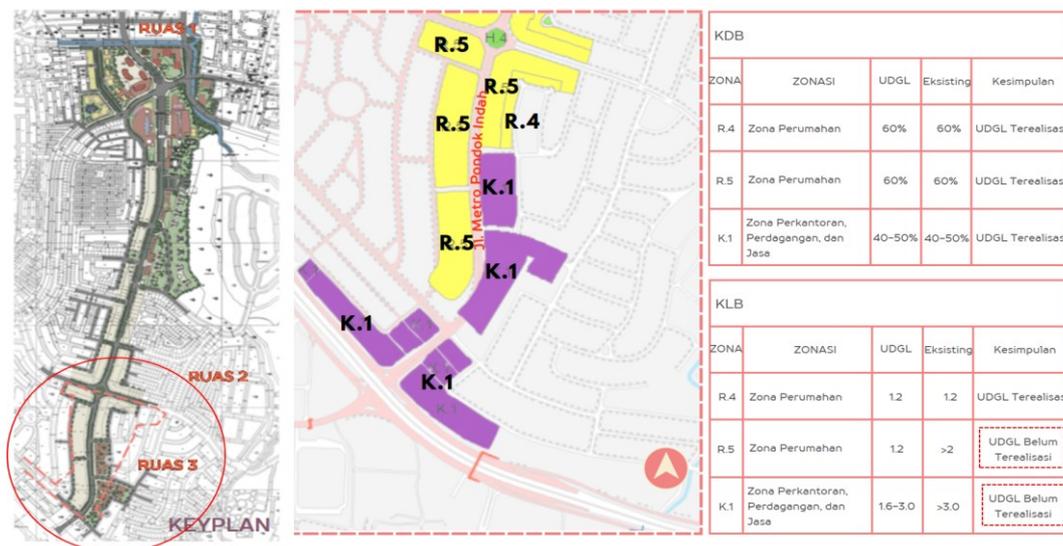


Gambar 3. Rencana Perluasan PRK Kawasan Pondok Indah
Sumber: PRK Pondok Indah, Revisi 2012, Pergub 185 tahun 2012

Strategi penataan dalam Pergub 185 tahun 2012 dicapai melalui pengembangan *park and ride* sebagai strategi pengembangan yang terintegrasi dengan pengembangan kawasan komersial, halte Transjakarta, ketersediaan jalur sepeda, jalur pedestrian hingga fasilitas parkir; pengembangan *underpass* persimpangan Jalan Metro Pondok Indah, Jalan Sultan Iskandar Muda, Jalan Kartika Utama dan Jalan Marga Guna (Utara-Selatan); pembangunan jalan pintas baru (*short cut*) di Jalan Kartika Utama belakang Wisma Pondok Indah; Pembangunan jembatan penghubung sirkulasi manusia/ *sky way* yang mengkoneksikan bangunan-bangunan di simpang Metro Pondok Indah; pengembangan ruang terbuka hijau dan non hijau yang terakses publik; pengembangan sistem pengelolaan air limbah ramah lingkungan yang terhubung dengan sistem jaringan pemipaan air limbah.

Intensitas Pemanfaatan Lahan

Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap tapak peruntukannya (Permen PU No. 06, 2007).



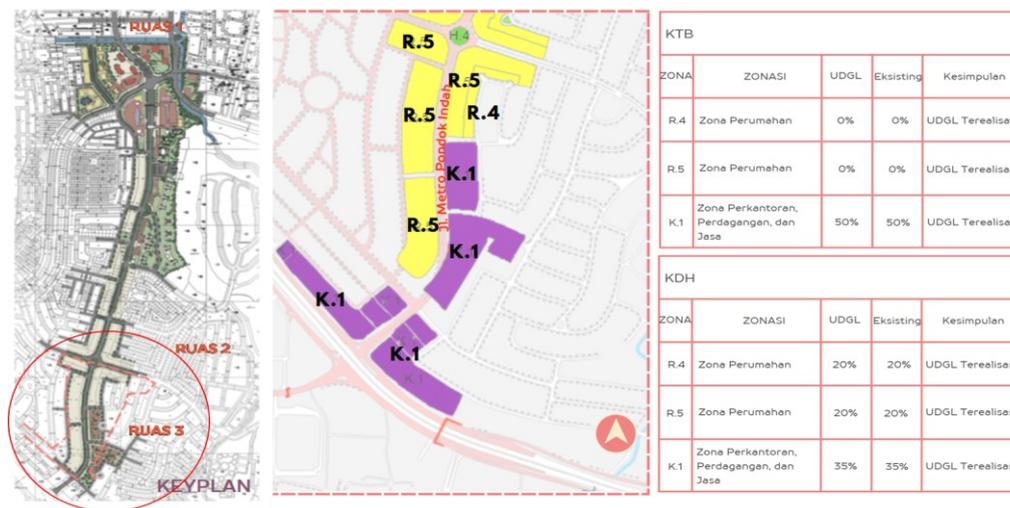
Gambar 4. Pemanfaatan Intensitas KDB dan KLB
Sumber: Olahan Penulis 2024

Tabel 2. Evaluasi Pemanfaatan Intensitas KDB dan KLB

Pemanfaatan Intensitas KDB	Pemanfaatan Intensitas KLB
<p>Kondisi Eksisting Zona R.4, KDB: 60 % Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KDB 60%. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KDB 60% dan sesuai dengan PRK</p>	<p>Kondisi Eksisting Zona R.4, KLB: 1,2 Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KLB 1,2. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KLB 1,2 dan sesuai dengan PRK</p>
<p>Kondisi Eksisting Zona R.5, KDB: 60% Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KDB 60%. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KDB 60%, tetapi terdapat beberapa bangunan yang berubah fungsi dari yang harusnya perumahan menjadi area tempat makan dan Red Doorz. Namun, bangunan tersebut tetap memiliki KDB sebesar 60%</p>	<p>Kondisi Eksisting Zona R.5, KLB: >2.0 Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KLB 1.2. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KLB 1.2, tetapi terdapat bangunan yang berubah fungsi dari yang harusnya perumahan menjadi Red Doorz dan memiliki KLB lebih dari 2.0. Hal ini membuat bangunan tersebut belum sesuai dengan peraturan KLB pada PRK.</p>
<p>Kondisi Eksisting Zona K.1, KDB : 40-50% Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki KDB 40-50%. Pada</p>	<p>Kondisi Eksisting Zona K.1, KLB: >3.0 Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki KLB 1.6-3.0. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh bangunan tersebut</p>

Pemanfaatan Intensitas KDB	Pemanfaatan Intensitas KLB
Kondisi eksisting hampir seluruh bangunan tersebut memiliki KDB 40-50%.	memiliki KLB 1.6-3.0. Namun, terdapat bangunan Swiss Bell Hotel yang memiliki KLB lebih dari 3.0 sehingga tidak sesuai dengan peraturan KLB pada PRK
Kesimpulan KDB Tidak ditemukan pelanggaran maupun ketidaktepatan dalam penerapan KDB (Koefisien Dasar Bangunan) di lokasi pengamatan. Semua telah terealisasi sesuai dengan ketentuan PRK	Kesimpulan Pada tapak dengan fungsi perumahan di Zona R4 maupun R5, KLB telah sesuai dengan ketentuan PRK. Pelanggaran/ ketidaksesuaian ditemukan pada Zona R5 dengan tapak perubahan fungsi rumah menjadi penginapan serta pada hotel Swiss Bell di Zona K1

Sumber: Olahan Penulis, 2024



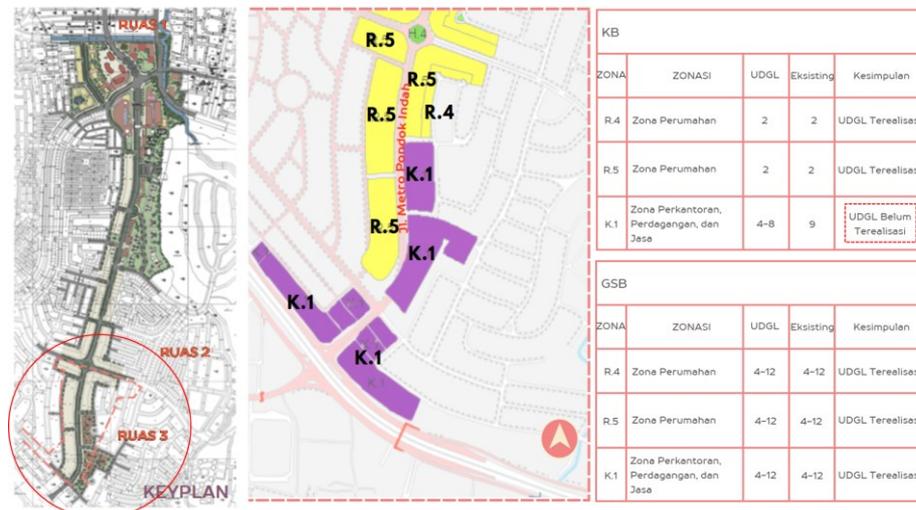
Gambar 5. Pemanfaatan Intensitas KTB dan KDH
Sumber: Penulis, 2024

Tabel 3. Evaluasi Pemanfaatan Intensitas KTB dan KDH

Pemanfaatan Intensitas KTB	Pemanfaatan Intensitas KDH
Kondisi Eksisting Zona R.4, KTB: 0 % Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KTB 0%. Pada Kondisi eksisting seluruh rumah tidak memiliki basement sehingga zona R.4 sudah sesuai dengan PRK.	Kondisi Eksisting Zona R.4, KDH: 20% Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KDH 20%. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KDH 20% sehingga zona R.4 sudah sesuai dengan PRK
Kondisi Eksisting Zona R.5, KTB: 0% Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KTB 0%. Pada Kondisi eksisting seluruh rumah tidak memiliki basement termasuk bangunan yang berubah fungsi dari yang harusnya perumahan menjadi Red Doorz dan area makan. Hal ini membuat zona R.5 sesuai dengan PRK.	Kondisi Eksisting Zona R.5, KDH: 20% Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KDH 20%. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KDH 20% termasuk bangunan yang berubah fungsi dari yang harusnya perumahan menjadi Red Doorz dan area makan. Hal ini membuat zona R.5 sesuai dengan PRK.
Kondisi Eksisting Zona K.1, KTB: 50% Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki KTB 50%. Pada Kondisi eksisting, zona K.1 didominasi oleh bangunan komersial seperti hotel, bank, dan lainnya. Bangunan komersial tersebut juga memiliki lahan parkir dibasement dengan besar kurang lebih 50% dan sudah sesuai dengan aturan KTB pada PRK	Kondisi Eksisting Zona K.1, KDH: 35% Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki KDH 35%. Pada Kondisi eksisting, hampir seluruh bangunan tersebut sudah memiliki besaran KDH sekitar 35% sehingga sudah sesuai dengan PRK.
Kesimpulan KTB Seluruh Zona area pengamatan SUDAH SESUAI ketentuan PRK, yaitu tidak memiliki basement pada	Kesimpulan KDH

Pemanfaatan Intensitas KTB	Pemanfaatan Intensitas KDH
Zona R4 dan R5 yang merupakan zona perumahan. Pada Zona K1, basement bangunan komersial memiliki KTB di bawah 50%	Seluruh lahan dengan Zona R4, R5 maupun K1 menerapkan ketentuan KDH sesuai PRK, sehingga SUDAH SESUAI ketentuan

Sumber: Penulis, 2024



Gambar 6. Ketinggian Bangunan (KB) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB)
Sumber: Penulis, 2024

Tabel 4. Evaluasi Kondisi Ketinggian Bangunan (KB) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Kondisi Ketinggian Bangunan	Kondisi GSB
<p>Kondisi Eksisting Zona R.4, KB: 2 Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KB 2 lantai. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KB 2 lantai sehingga zona R.4 sudah sesuai dengan PRK.</p>	<p>Kondisi Eksisting Zona R.4 GSB: 4-12 meter Berdasarkan data UDGL, bangunan perumahan memiliki GSB 4-12 meter. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki GSB 4-12 meter sehingga zona R.4 sudah sesuai dengan UDGL</p>
<p>Kondisi Eksisting Zona R.5, KB: 2 Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki KB 2 lantai. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki KB 2 lantai termasuk bangunan yang berubah fungsi dari yang harusnya perumahan menjadi <i>Red Doorz</i> dan area makan. Hal ini membuat zona R.5 sesuai dengan PRK.</p>	<p>Kondisi Eksisting Zona R.5 GSB: 4-12 meter Berdasarkan data PRK, bangunan perumahan memiliki GSB 4-12 meter. Pada Kondisi eksisting hampir seluruh rumah memiliki GSB 4-12 meter termasuk bangunan yang berubah fungsi dari yang harusnya perumahan menjadi <i>Red Doorz</i> dan area makan. Hal ini membuat zona R.5 sesuai dengan PRK</p>
<p>Kondisi Eksisting Zona K.1, KB: 9 Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki KB 4-8 lantai. Pada Kondisi eksisting, hampir seluruh bangunan tersebut sudah memiliki besaran KB sekitar 4-8 lantai. Namun, terdapat bangunan hotel yang menyalahi aturan yaitu <i>Swiss Bel Hotel</i> yang memiliki 9 lantai sehingga zona K.1 belum sesuai dengan PRK</p>	<p>Kondisi Eksisting Zona K.1 GSB : 4-12 meter Berdasarkan data PRK, bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa memiliki GSB 4-12 meter. Pada Kondisi eksisting, seluruh bangunan tersebut sudah memiliki besaran GSB sekitar 4-12 meter. Dapat dikatakan bahwa zona K.1 sudah sesuai dengan peraturan GSB pada PRK.</p>
<p>Kesimpulan Ketinggian Bangunan: Hampir seluruh zona di ruas tiga Pondok Indah memiliki KB yang sama dengan PRK dan pembangunan pada ruas tiga juga sudah menyesuaikan peraturan KB tersebut. Namun, terdapat bangunan <i>Swiss Bel Hotel</i> yang dibangun 9 lantai dan tidak sesuai dengan peraturan KB pada PRK. Dapat dikatakan bahwa ruas tiga Pondok Indah BELUM TEREALISASI dengan PRK yang berlaku.</p>	<p>Kesimpulan GSB: Pada seluruh zona di ruas tiga Pondok Indah memiliki GSB yang sama dengan PRK dan pembangunan pada ruas tiga juga sudah menyesuaikan peraturan GSB tersebut. Dapat dikatakan bahwa ruas tiga Pondok Indah SUDAH TEREALISASI dengan PRK yang berlaku</p>

Tata Bangunan

Pengaturan di PRK merupakan Upaya menciptakan keterpaduan bentuk pada seluruh kawasan dan arsitektur kota yang sesuai nilai kesejamaan dan tanggap terhadap konteks lingkungan setempat.



Gambar 7. Perbandingan Luas Blok PRK dengan Kondisi Eksisting Pondok Indah pada Ruas 3



Gambar 8. Bentuk dan Massa Bangunan

Tabel 5. Evaluasi Bentuk dan Massa Bangunan

Ekspresi Arsitektur, Langgam, dan Sosok Bangunan	Eksperesi arsitektur perumahan pada ruas 3 kawasan Pondok Indah pada umumnya memiliki kesamaan dengan ruas 2. Namun, terdapat perbedaan, dimana pada ruas 3 terdapat lebih banyak area kuliner dan komersial, sehingga ekspresi arsitektur telah berubah menjadi modern.
Bentuk dan Fasad Bangunan	Eksperesi arsitektur perumahan pada ruas 3 kawasan Pondok Indah pada umumnya memiliki kesamaan dengan ruas 2. Namun, terdapat perbedaan, dimana pada ruas 3 terdapat lebih banyak area kuliner dan komersial. Maka dari itu masa akan cenderung lebih tinggi, jika dibandingkan dengan ruas 2.
Masa Bangunan	Pada ruas 2 Pondok Indah, masa bangunan cenderung merupakan bangunan dengan metode deret. Maka dari itu, tidak ditemukan adanya jarak antar bangunan, dan hanya memiliki 1 GSB.
Skala	Pada ruas tiga Pondok Indah, skala bangunan cenderung sama, tetapi terdapat beberapa area yang khusus untuk komersial dan kuline, sehingga memiliki skala yang sedikit lebih besar. Diluar itu, juga terdapat beberapa bangunan dengan skala yang lebih besar, seperti rumah sakit, apartemen, dan sekolah.

Sumber: Penulis, 2024

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Terdapat beberapa ketidaksesuaian dalam aspek intensitas pemanfaatan lahan dan tata bangunan antara Panduan Rancang Kota (PRK/ UDGL) Kawasan Pondok Indah dengan hasil temuan di

lapangan. Pada seluruh zona di ruas tiga Pondok Indah memiliki Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang sama dengan PRK dan pembangunan pada ruas tiga juga sudah menyesuaikan peraturan KDB tersebut. Namun, terdapat beberapa bangunan yang berubah fungsi dari peraturan PRK tapi tetap mengikuti aturan KDB yang berlaku. Maka, dapat dikatakan bahwa rencana intensitas pemanfaatan KDB pada tiga dapat sudah terealisasi. Hampir seluruh zona di ruas tiga Pondok Indah memiliki Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang sama dengan PRK dan pembangunan pada ruas tiga juga sudah menyesuaikan peraturan KLB tersebut. Namun, terdapat beberapa bangunan yang berubah fungsi dari peraturan PRK. seperti pada zona R.5 dan K.1 yang memiliki bangunan tidak sesuai KLB, sehingga ketentuan KLB belum terealisasi dengan PRK. Seluruh zona di ruas tiga Pondok Indah memiliki Koefisien Tapak Basement (KTB) yang sama dengan PRK dan pembangunan pada ruas tiga juga sudah menyesuaikan peraturan KTB dan ketentuan PRK sudah terealisasi. Dari aspek Koefisien Dasar Hijau (KDH), kondisi di lapangan sudah menyesuaikan dengan peraturan KDH yang ada di PRK, sehingga dapat disimpulkan bahwa rencana intensitas pemanfaatan KDH pada ruas tiga Pondok Indah sudah terealisasi dengan PRK yang berlaku.

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 keseluruhan bangunan pada ruas 3 kawasan Pondok Indah sudah memiliki kesamaan tipologi baik dari bentuk ataupun fasad yang juga sesuai dengan PRK dan sudah terealisasi pada ruas 3 Kawasan Pondok Indah.

Ucapan Terima Kasih

Ucapan terima kasih kami haturkan kepada seluruh pihak yang membantu pelaksanaan PKM ini. Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta sebagai mitra atas kerjsamanya memberikan data dan informasi yang dibutuhkan, dan khususnya Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Tarumanagara yang telah mensupport dana pelaksanaan sehingga PKM ini dapat terlaksana dengan baik; serta semua pihak yang tidak bisa disebutkan 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).
- Irawan, Dika. (2021). *"Sejarah Pondok Indah, Kawasan Elite yang Dulunya Sawah dan Karet"*. Hypeabis.
- Mustanir, M. (2015). Pengaruh Pelebaran Jalan terhadap Pemanfaatan Ruang Koridor Jalan Mertoyudan Kabupaten Magelang. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, 11(1), 42. <https://doi.org/10.14710/pwk.v11i1.8656>
- 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>

- Sari, M., Rachman, H., Astuti, N. J., Afgani, M. W., & Siroj, R. A. (2023). Explanatory Survey Dalam Metode Penelitian Deskriptif Kuantitatif. *Jurnal Pendidikan Sains Dan Komputer*, 3(01), 10-16.
- Sinatra, F., Ricardo, D., Septania, E.N., Franjaya E.E. (2020). Panduan Rancang Kota: Konsep Perancangan Koridor Ryacudu, Kota Bandarlampung, *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota Insitut Teknologi Sains Bandung, Planners InSight*, Vol. 3 No. 1, pp38-46.
- Zaenuddin, M., Suminar, L. (2023). Konsep Pengembangan Intensitas Pemanfaatan Lahan Pada Kawasan Perdagangan di Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang. *Jurnal Perencanaan Wilayah*, Vol. 8, No.1, April 2023, pp 11-19. <https://journal.uho.ac.id/index.php/jpw/index>