

PEMAPARAN DOKUMEN EVALUASI REALISASI DAN REKOMENDASI PENGENDALIAN PANDUAN RANCANG KOTA, KAWASAN PONDOK INDAH: SUB KAWASAN DI RUAS 2

Mekar Sari Suteja¹, Jane Josephine², Elbert Hans³ dan Calvin Wijaya⁴

¹Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara, Jakarta
Email: mekars@ft.untar.ac.id

²Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara, Jakarta
Email: jane.315210088@stu.untar.ac.id

³Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara, Jakarta
Email: elbert.315210092@stu.untar.ac.id

⁴Program Studi Sarjana Arsitektur, Universitas Tarumanagara, Jakarta
Email: calvin.315210120@stu.untar.ac.id

ABSTRACT

Jakarta must be ready to face all the challenges of change, when the capital city moves to Kalimantan. The Urban Design Guideline (UDGL) or Panduan Rancang Kota (PRK) which is created by the city government is one of the development control tools in facing all forms of change. This article is the result of community service which aims to assist the government in observing and reviewing the implementation of the UDGL. The Pondok Indah's UDGL was stipulated in Gubernatorial Regulation No. 185, with the last revision in 2012. This area has a structuring strategy as an integrated area, a business and trade center connected to four MRT stations (Lebak Bulus, Fatmawati, Cipete and Haji Nawi). This evaluation is divided into 3 service teams which focus on the sub area in section 1, the sub area in section 2, and the sub area in section 3. The essence of this article explains the intensity of land use and building planning that occurs in the sub area in section 2. The method is carried out using a descriptive-analysis-comparative method which always tries to compare the government's plans and existing conditions. Data were collected using literature review and survey methods, so that the analysis process culminated in the conclusion of whether the UDGL had been realized or not and what factors influenced the unrealized in the field. It is hoped that this article will serve as input for future UDGL plans for the Pondok Indah area, where usually all UDGLs will be reviewed every 5 years.

Keywords: Pondok Indah Area, Realization Evaluation, Sub-area in Section 2, Urban Design Guideline (UDGL)

ABSTRAK

Jakarta harus siap menghadapi segala tantangan perubahan, saat Ibu Kota berpindah ke Kalimantan. Urban Design Guideline (UDGL) atau Panduan Rancang Kota (PRK) yang dibuat pemerintah kota merupakan salah satu alat pengendali pembangunan dalam menghadapi segala bentuk perubahan. Tulisan ini merupakan hasil pelaksanaan pengabdian pada masyarakat yang bertujuan membantu pemerintah dalam mengamati dan mengkaji kembali pelaksanaan Panduan Rancang Kota. PRK Kawasan Pondok Indah ditetapkan dalam Pergub No 185 dengan revisi terakhir pada tahun 2012. Kawasan ini memiliki strategi penataan sebagai kawasan terpadu, pusat bisnis dan perdagangan yang terkoneksi dengan PRK 4 Stasiun MRT (Lebak Bulus, Fatmawati, Cipete dan Haji Nawi). Evaluasi PRK Kawasan Pondok Indah terbagi dalam 3 tim pengabdian yang berfokus pada sub kawasan di ruas 1, sub kawasan di ruas 2, dan sub kawasan di ruas 3. Inti tulisan ini menjelaskan Intensitas Pemanfaatan Lahan dan Tata Bangunan yang terjadi pada sub kawasan di ruas 2. Metode dilakukan dengan cara deskriptif-analisis-komparatif yang selalu berusaha membandingkan rencana pemerintah yang termuat di PRK dengan kondisi eksisting. Pengumpulan data dengan metode literature review dan survey, sehingga proses analisis berujung pada kesimpulan apakah PRK sudah terealisasi atau belum dan faktor apa yang berpengaruh terhadap belum terealisasinya PRK yang terjadi di lapangan. Tulisan ini diharapkan menjadi bahan masukan untuk rencana PRK Kawasan Pondok Indah ke depan, yang mana biasanya semua PRK akan dikaji ulang setiap 5 tahun.

Keywords: Evaluasi Realisasi, Kawasan Pondok Indah, Panduan Rancang Kota, Sub kawasan di Ruas 2

1. PENDAHULUAN

Berdasarkan Global City Index 2023, DKI Jakarta menempati urutan ke-74 sebagai Kota Global dari 156 kota di dunia (Liputan6.com, 2023). Peningkatan jumlah penduduk yang tinggal di kawasan perkotaan akibat proses urbanisasi dan proses pengkotaan secara alami maupun migrasi merupakan permasalahan yang sering dihadapi kota-kota pada umumnya (UNDP, 2016). Peningkatan ragam kegiatan dan intensitas ekonomi tentunya dipengaruhi oleh penambahan



jumlah penduduk pada suatu lingkup wilayah (Harjasa et al., 2016). Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Pertanahan (selanjutnya disingkat DCKTRP) DKI Jakarta bertugas melaksanakan perencanaan dan evaluasi tata ruang kota, pengendalian pemanfaatan ruang, pengelolaan bangunan gedung, pembinaan teknis untuk bangunan gedung milik pemerintah daerah, serta perencanaan di bidang pertanahan di keseluruhan provinsi DKI Jakarta (DCKTRP, 2023).

Dalam tugasnya mencapai Rencana Detail Tata Ruang Kota Jakarta (selanjutnya disingkat RDTR), DCKTRP banyak membuat Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (selanjutnya disingkat RTBL) sesuai amanat Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 06 Tahun 2007. Terdapat 7 (tujuh) komponen rancangan dalam RTBL yaitu struktur peruntukan lahan, intensitas pemanfaatan lahan, tata bangunan, sistem sirkulasi dan jalur penghubung, sistem ruang terbuka dan tata hijau, tata kualitas lingkungan, dan sistem prasarana dan utilitas lingkungan. Panduan Rancang Kota (selanjutnya disingkat PRK) atau sering juga disebut dengan *Urban Design Guidelines* (selanjutnya disingkat UDGL) adalah bagian dari RTBL dan menjadi salah satu perangkat pengendali pertumbuhan kawasan dengan panduan perencanaan yang berkualitas secara fungsional, visual dan lingkungan (Permen PU No. 06, 2007). Perjalanan ruang kota Jakarta yang panjang, rumit, dan unik (Sondakh, S. I., IKJ, S. P., dan Gunawan, I., 2019), tentunya perlu studi evaluasi yang tepat atas segala perubahan kota untuk dasar pemikiran pembuatan undang-undang pengelolaan Jakarta yang baru (Ardiyanto, W., 2022). Oleh sebab itu biasanya PRK di kawasan tertentu dengan visi 20 tahun, memerlukan evaluasi per 5 tahunnya untuk mengetahui apakah PRK tersebut masih relevan dengan pertumbuhan dan perkembangan yang terjadi di kawasan tersebut.

2. METODE PELAKSANAAN PKM

PRK Kawasan Pondok Indah

Kawasan Pondok Indah merupakan lingkungan kawasan hunian mewah dengan pusatnya area komersial di wilayah Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Pembangunan yang mengusung konsep *garden city* ini dilakukan sejak tahun 1970-an oleh golongan pengusaha Pondok Indah Group, dan akhirnya sukses melahirkan hunian elite pada area *suburb/uptown* sejak tahun 1980an. Sebelum dikembangkan menjadi area hunian, Pondok Indah merupakan lahan pertanian dengan luas sekitar 460 ha yang terdiri atas persawahan, perkebunan karet (CNBCIndonesia, 2019). Tahun 1955, Pondok Indah merupakan kota satelit modern kedua di Indonesia setelah Kebayoran Baru. Bermula sebagai sisi belakang Kota Jakarta, kawasan ini berkembang menjadi salah satu perlintasan penting di titik Selatan Kota Jakarta setelah adanya pertumbuhan yang cepat dan fungsi akses arteri Kota Jakarta ke Jalan Pondok Indah. Ketika Jalan Arteri Pondok Indah/ Jalan Panjang dilegalkan sebagai akses utama yang terkoneksi dengan Jl TB. Simatupang ditambah adanya Toll Jakarta Outer Ringroad, kawasan ini semakin berkembang pesat sebagai fungsi komersial dan perkantoran. Peningkatan akses juga terjadi pada tahun 2007 setelah diberlakukannya Jalur SAUM Trans Jakarta Koridor IX dan MRT stasiun Lebak Bulus ke Blok M – Bundaran HI.

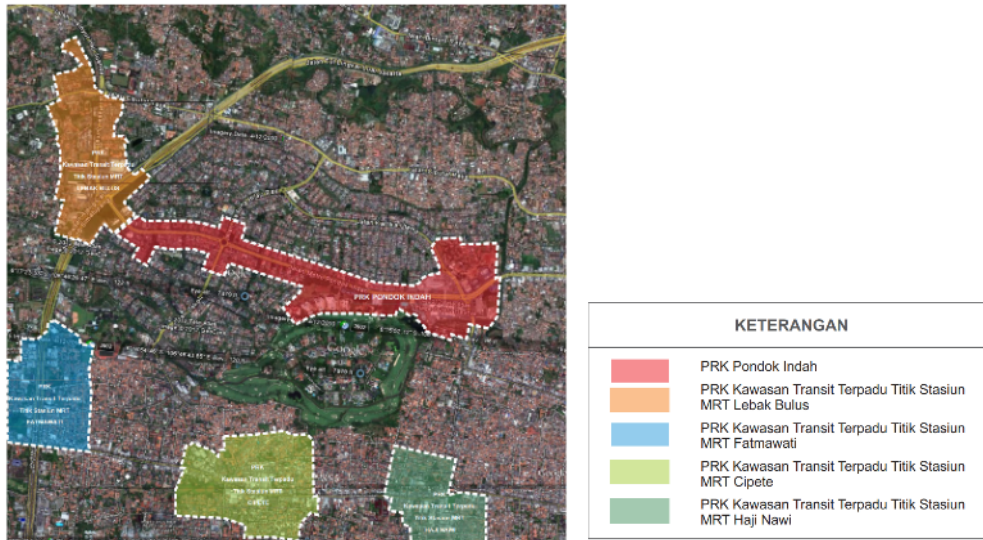
Diresmikannya PRK Kawasan Pondok Indah mempunyai tujuan untuk menciptakan lingkungan terpadu perkotaan, menambah efisiensi pemanfaatan lahan, meningkatkan kemampuan daya dukung lingkungan dan kinerja yang memadai, serta melahirkan arsitektur kota yang tanggap isu lingkungan baik fisik/alami maupun sosial/budaya (PRK Pondok Indah, revisi 2012). PRK Kawasan Pondok Indah saat ini juga memiliki letak yang strategis karena telah berbatasan dengan 4 PRK Pembangunan MRT di Lebak Bulus, Fatmawati, Cipete dan Haji Nawi. Pembangunan transportasi MRT yang terkoneksi dengan titik-titik Trans Jakarta, jalur sepeda

dan pedestrian direncanakan agar CBD Pondok Indah lebih terpadu, berkelanjutan dan bermanfaat bagi banyak kalangan.

Gambar 1.

PRK Kawasan Pondok Indah dengan Perencanaan Terpadu Lainnya

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



Permasalahan dan Tujuan

Tulisan ini merupakan hasil pengabdian kepada Masyarakat (PKM) dengan DCKTRP DKI Jakarta sebagai mitra. Berdasarkan analisis situasi, PRK Pondok Indah dengan revisi terakhir di tahun 2012, sudah semestinya kembali dievaluasi mengingat perkembangan Kawasan Pondok Indah yang sangat pesat. Hal ini mengacu tugas utama DCKTRP untuk melaksanakan perencanaan, mengevaluasi tata ruang kota dan mengendalikan pemanfaatan ruang kota. Kegiatan PKM juga didasarkan pada permasalahan dan kebutuhan Mitra mencapai Renstra 2023-2026, permasalahan tersebut terlihat pada Tabel 1.

Tabel 1.

Permasalahan Mitra dan Tujuan PKM

Sumber: DCKTRP dan Tim PKM, 2024

Permasalahan Mitra	Uraian	Tujuan PKM
<ul style="list-style-type: none"> Perlu Evaluasi per 5 tahun PRK-RTBL terkait ketidaksesuaian pemanfaatan ruang dan kurangnya data terkini mengenai realisasi Kawasan Berorientasi Transit (dalam kasus ini adalah PRK Pondok Indah) 	<ul style="list-style-type: none"> Seperti apa pelanggaran-pelanggaran pemanfaatan ruang yang terjadi di lapangan. Adanya keterbatasan sumber daya tenaga ahli penataan ruang sehingga belum tersedianya dokumen pengelolaan-controlling PRK terutama pada Kawasan Berorientasi Transit (KBT) 	<ul style="list-style-type: none"> Pemaparan Dokumen Evaluasi Realisasi PRK Pondok Indah sehingga dapat teridentifikasi area-area yang bermasalah dan membutuhkan kebijakan baru Rekomendasi strategi pengendalian untuk Revisi PRK ke depan.

Capaian PKM ini berupa dokumen evaluasi aspek apa saja yang sudah dan belum terealisasi dari PRK Pondok Indah. Diharapkan dokumen evaluasi ini dapat membantu Mitra dalam melakukan kontrol amatan mengevaluasi-mengendalikan dan merencanakan lanjutan dari PRK Pondok Indah yang telah ada. Berfokus pada bagian arsitektur dan perencanaan dengan isu strategis Perencanaan Kota, Kawasan dan Lingkungan Binaan yang langsung pada bagian tiap blok



kawasan, sehingga kebijakan baru nantinya dapat lebih komprehensif, adaptif, responsive dan berkelanjutan di masa depan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses pelaksanaan PKM didahului dengan *focus group discussion* (FGD) antara Tim PKM dengan Mitra guna penentuan lokasi amatan evaluasi PRK. Penentuan lokasi amatan melihat keseluruhan data PRK DKI Jakarta pada laman Jakarta Satu dengan mempertimbangkan masa perencanaan PRK. Salah satu PRK yang belum Kembali dievaluasi dalam jangka lebih dari 10 tahun adalah PRK Pondok Indah. Padahal seharusnya setiap PRK dengan perubahan kawasan yang cepat di evaluasi per 5 tahun sekali. Tahap pengumpulan dan analisis data dilakukan secara deskriptif yaitu memecahkan masalah aktual dengan cara mengumpulkan data, menyusun, mengklasifikasikan, menganalisis, serta menginterpretasikannya (Huri, D., 2014). *Literature review* dan metode *survey* baik instansional dengan mitra maupun lapangan merupakan cara yang digunakan untuk pengumpulan data pendukung tidak langsung, meneliti dan menganalisis objek yang bersangkutan terkait dengan materi studi pustaka, dan hasil dari analisis ini bersifat deskriptif.

Dokumen evaluasi PRK sebagai tujuan dari PKM ini dilakukan dengan metode komparatif pada tahap analisisnya yaitu membandingkan persamaan dan perbedaan dua atau lebih fakta-fakta dan sifat-sifat objek berdasarkan alur pemikiran tertentu (Hudson (2007)). Cara ini bertujuan untuk mencari jawaban terkait sebab akibat dengan menganalisis faktor-faktor penyebab atau terjadinya suatu fenomena tertentu. Proses pembahasan memaparkan hasil kondisi eksisting berbanding dengan rencana Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah untuk kemudian dicari perbedaan dan persamaan. Teknik pengolahan data, analisis dengan kompromi sebagai teknik utama untuk dapat mengevaluasi apakah rencana terealisasi atau tidak, lalu mencari penyebab/ faktor penghambat apa saja sehingga PRK tersebut tidak terealisasi.

Gambar 2.

Proses Kegiatan PKM

Sumber: Penulis, 2024

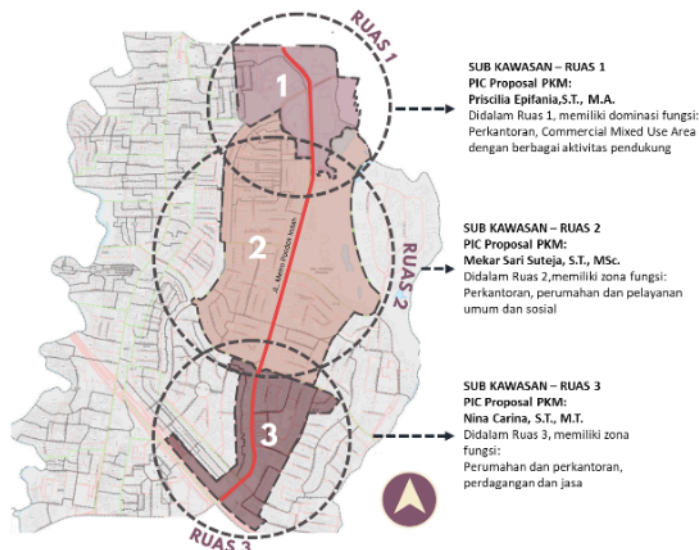


Mitra bersama Tim bekerja bersama-sama dalam keseluruhan kegiatan; berdiskusi-FGD mengenai *tools/* kriteria-kriteria yang diperlukan dalam evaluasi PRK, dan memberikan ruang kerja bagi pelaksanaan kegiatan diskusi dan presentasi hasil akhir PKM Evaluasi PRK Kawasan

Pondok Indah. Mengacu kepada konsep dan strategi penataan di Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah, maka Pengabdian Kepada Masyarakat untuk Evaluasi Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah ini rencananya akan dibagi menjadi 3 area amatan, yaitu Sub Kawasan di Ruas 1, Sub Kawasan di Ruas 2 dan Sub Kawasan di Ruas 3, dengan rincian pada Gambar 3.

Gambar 3.

Segmentasi Amatan dan Pembagian Proposal PKM Evaluasi PRK Kawasan Pondok Indah



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

Kriteria-kriteria yang diperlukan dalam evaluasi PRK mengacu pada Permen PU no 6 Tahun 2007, meliputi 7 komponen RTBL, seperti 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. Dalam artikel ini hanya berfokus pada evaluasi intensitas pemanfaatan lahan dan tata bangunan pada PRK Kawasan Pondok Indah, sub Kawasan di ruas 2.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut PRK Kawasan Pondok Indah, revisi tahun 2012, pada sub Kawasan di ruas 2 terbagi menjadi beberapa kelompok zonasi yang dibentuk dari beberapa blok yang berdekatan. Masing-masing zonasi dibedakan berdasarkan tata guna lahan yang telah ditentukan oleh pemerintah. Masing-masing kode/warna pada perencanaan ini memiliki fungsi dan hierarkinya masing-masing. Blok ini terdiri atas beberapa bangunan yang memiliki fungsi yang sama dan yang tidak. Biasanya yang tidak sama akan dinamai dengan campuran, sedangkan yang sama biasanya berupa komplek satu kesatuan atau bangunan-bangunan berdekatan yang memiliki fungsi yang sama. Berikut adalah dokumen evaluasi terkait intensitas pemanfaatan lahan dan tata bangunan yang telah di presentasi ke Mitra. Tim PKM turut memberikan rekomendasi untuk perencanaan/ revisi PRK di masa depan.

Intensitas Pemanfaatan Lahan

Tata Guna Lahan merupakan rancangan dua dimensi berupa denah peruntukan lahan sebuah kota. Ruang-ruang tiga dimensi (bangunan) akan dibangun di tempat-tempat sesuai dengan fungsi bangunan tersebut. Hal yang termasuk dalam intensitas Pemanfaatan Lahan adalah nilai Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Tapak

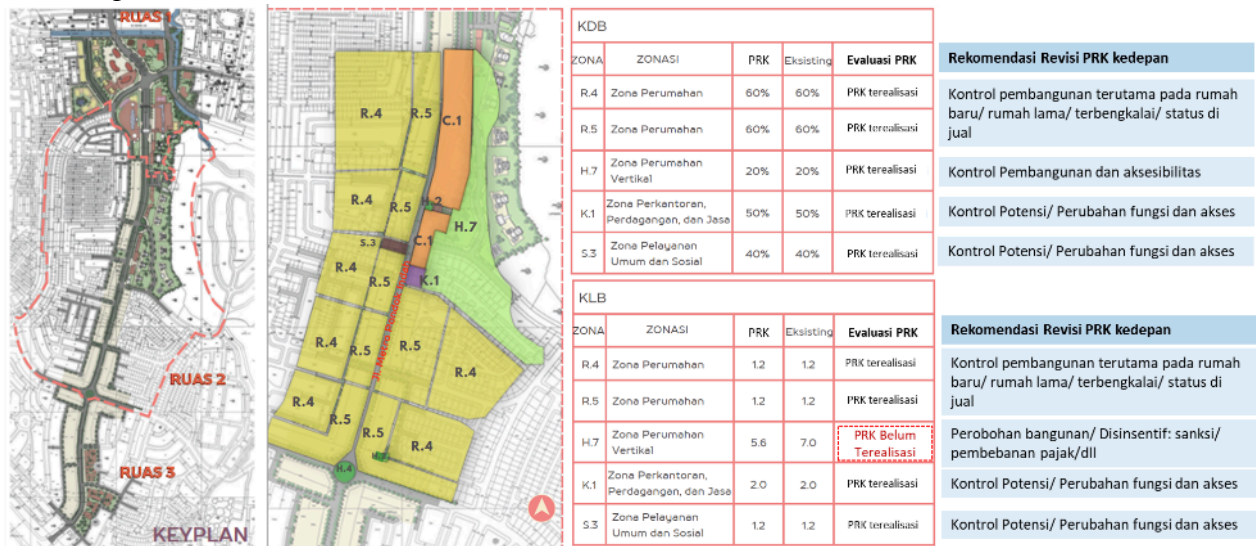
Basement (KTB) dan Koefisien Dasar Hijau (KDH). Ketinggian Bangunan (KB) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB) menjadi bagian yang perlu diamati dalam pemanfaatan lahan.

Gambar 4 menunjukkan lokasi blok yang menjelaskan kondisi pemanfaatan intensitas Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) di Ruas 2. Hasil evaluasi menyatakan hampir semua rencana intensitas pemanfaatan lahan berjalan sesuai PRK. Temuan permasalahan yang signifikan terjadi pada blok H7. Berdasarkan data PRK, bangunan hunian vertikal memiliki nilai KLB sebesar 5,6. Sedangkan pada kondisi eksisting, bangunan berupa apartemen ini memiliki KLB yang lebih besar dan mencapai KLB hingga 7.0. Hal ini tentunya perlu tindakan pengendalian dari Pemerintah berupa perobohan bangunan lewat dari nilai KLB atau pemberian disinsentif bisa berupa sanksi/ pembebanan pajak, dll.

Gambar 4.

Kondisi Pemanfaatan Intensitas Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) di Ruas 2

Sumber: penulis, 2024

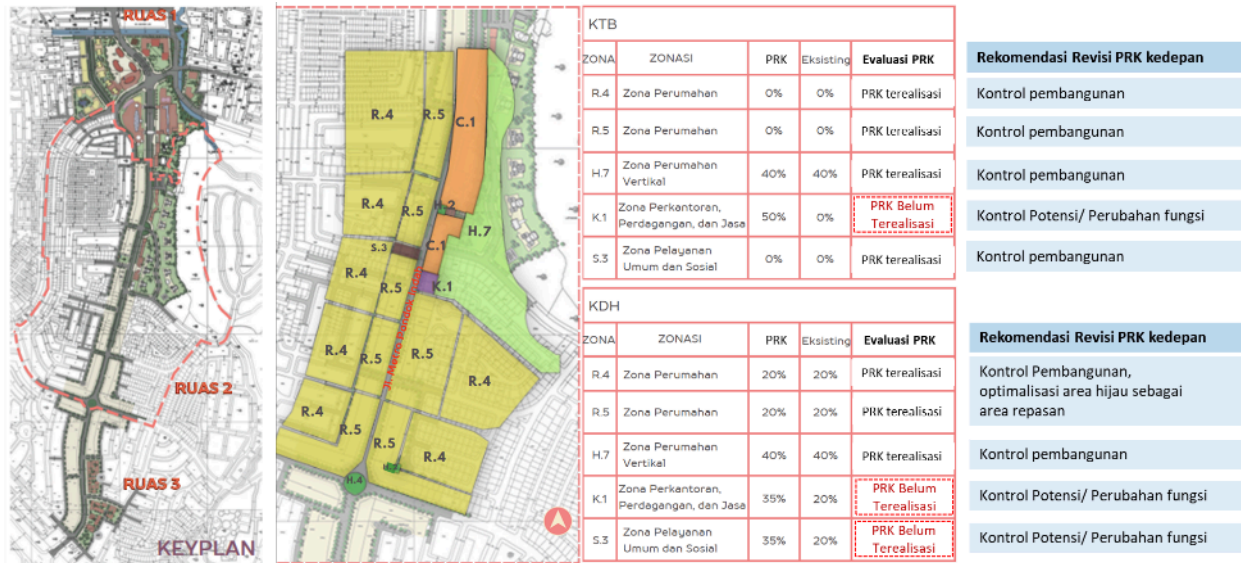


Gambar 5 menunjukkan lokasi blok yang menjelaskan kondisi pemanfaatan intensitas Koefisien Tapak Basement (KTB), Koefisien Dasar Hijau (KDH) di Ruas 2. Hasil evaluasi menyatakan mayoritas yang direncanakan berjalan sesuai PRK. Temuan permasalahan yang signifikan terjadi pada blok K1 dan S3. Berdasarkan data PRK, K1 merupakan bangunan perkantoran, perdagangan, dan jasa sedangkan S3 adalah pelayanan umum dan sosial yang keduanya memiliki intensitas KTB sebesar 50%. Kondisi eksisting pada K1 dan S3 tidak memiliki basement dan hanya menyediakan tempat parkir di sekitar bangunan. Begitu juga dengan batas minimal KDH sebesar 35% yang disyaratkan di PRK hanya terealisasi kurang lebih 20%.

Gambar 5.

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

Sumber: penulis, 2024



Tata Bangunan (*Building Form and Massing*)

Bentuk dan massa bangunan ditentukan oleh ketinggian atau besarnya bangunan, penampilan maupun konfigurasi dari massa bangunannya. Dalam bentuk dan massa bangunan seharusnya diperhatikan berbagai aspek meliputi ketinggian bangunan, kepejalan gedung, koefisien lantai bangunan, koefisien dasar bangunan, garis sempadan bangunan, langgam, skala, material, tekstur dan warna. PRK Kawasan Pondok Indah memiliki tujuan menciptakan keterpaduan bentuk dan arsitektur kota yang dapat beradaptasi dan tanggap pada kondisi lingkungan setempat. Pada ruas 2 Pondok Indah, fungsi bangunan didominasi dengan perumahan. Adapun beberapa perumahan yang berubah fungsi menjadi klinik, tetapi masih memiliki bentuk dan fasad dari perumahan. Seperti yang terlihat pada Gambar 5, sebagian besar perumahan di kawasan Pondok Indah menggunakan batu bata yang dicat dengan dominan warna terang, yaitu warna putih ataupun krem. Material atap yang digunakan biasanya adalah genteng tanah liat, genteng aspal, ataupun atap bitumen, yang cenderung memberikan warna tua. Selain itu juga terdapat sedikit material kayu, pada kusen jendela, pintu atau gerbang, dan *second skin*. Pada Tabel 2 memperlihatkan data evaluasi tata bangunan. Pada Gambar 6 dan 7 merupakan dokumentasi pemaparan dan penyerahan dokumen evaluasi PRK kawasan Pondok Indah.

Tabel 2.
Evaluasi Tata Bangunan
Sumber: penulis, 2024

Tata Bangunan	Temuan dan Evaluasi	Rekomendasi Revisi PRK kedepan
Ekspresi Arsitektur, Langgam, dan Sosok Bangunan	Pada kondisi eksisting, setiap masa pada ruas 2 Pondok Indah memiliki ekspresi arsitektur yang sama. Rumah dibangun bergaya <i>American Classic</i> , tetapi juga terdapat beberapa yang masih menggunakan gaya belanda. Setiap bangunan yang ada menjaga nilai arsitektur kuno yang memberikan identitas kepada kawasan Pondok Indah.	<ul style="list-style-type: none"> - Mempertahankan karakteristik/langgam bangunan lama (gaya <i>American Classic/ Belanda</i> terutama pada first layer jalan utama - Pemantauan bangunan baru dengan kebijakan ekspresi arsitektur/langgam/ sosok bangunan
Bentuk dan Fasad Bangunan	Bentuk perumahan pada kawasan Pondok Indah memiliki kesamaan yang harmonis, yaitu pada umumnya berbentuk persegi panjang atau melebar. Perumahan tersebut rata-rata memiliki	<ul style="list-style-type: none"> - Pemantauan bangunan baru dan bangunan renovasi dengan kebijakan ekspresi arsitektur/

	ukuran yang masiv dan terdiri dari 2 lantai. Bentuk bangunan mengadopsi bentuk balok dan fasad simetris. Begitu juga dengan fasad perumahan yang kurang lebih sama, dimana masih memiliki aspek kuno pada fasad mereka. Walaupun beberapa rumah telah direnovasi, mereka tetap menjaga ciri khas dari kawasan Pondok Indah.	langgam/ sosok bangunan yang kontekstual dengan kawasan
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.	- Pemantauan bangunan baru
Skala	Pada ruas dua Pondok Indah, skala bangunan ruas cenderung sama, tetapi perumahan pada jalan arteri sekunder dan jalan lingkungan, skala bangunan lebih kecil. Namun dapat ditemukan beberapa massa bangunan dengan skala yang lebih besar, yaitu hunian vertikal, sekolah, dan rumah sakit.	- Pemantauan dan pengendalian intensitas pemanfaatan bangunan dengan kebijakan tegas (disinsentif)

Gambar 6.

Tata Bangunan di Ruas 2

Sumber: penulis, 2024



Gambar 7.

Pemaporan dan Penyerahan Dokumen Evaluasi PRK Kawasan Pondok Indah

Sumber: penulis, 2024



5. KESIMPULAN

Ditemukannya kesesuaian dan ketidaksesuaian antara Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah dengan yang terjadi pada ruas 2 di lapangan, khususnya dalam hal intensitas pemanfaatan lahan dan tata bangunan. Dari hal pemanfaatan intensitas Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang terjadi pada ruas dua sudah menyesuaikan peraturan KDB tersebut. Walaupun beberapa pembangunan tidak sesuai dengan KDB, namun peraturan PRK mengenai KDB tetap dapat dikatakan sudah terealisasi pada ruas dua Pondok Indah. Sementara dari segi Pemanfaatan Koefisien Lantai Bangunan dapat dikatakan hampir seluruh zona di ruas dua Pondok Indah memiliki KLB yang sama dengan PRK, kecuali untuk pembangunan pada zona H.7, sehingga dapat dikatakan ketentuan KLB ini belum sepenuhnya terealisasi pada ruas dua Pondok Indah.

Pemanfaatan Koefisien Tapak Basement (KTB) yang ada pada seluruh zona di ruas dua sudah sesuai dengan PRK. Namun untuk zona K.1, tingkat KTB belum mencapai tingkat KTB pada PRK sehingga ketentuan ini belum terealisasi sepenuhnya. Pemanfaatan Koefisien Dasar Hijau (KDH) pada Zona K.1 dan S.3 yang ada di ruas dua Pondok Indah belum mencapai minimal KDH pada PRK, sehingga ketentuan KDH ini belum terealisasi sepenuhnya. Dari ketentuan tata bangunan dapat ditemukan bahwa massa bangunan pada ruas 2 memiliki kesamaan tipologi baik



dari bentuk ataupun fasad dan juga memiliki potensi kekhasan langgam arsitektur Belanda/*American Classic*.

Ucapan Terima Kasih (*Acknowledgment*)

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>
- CNBCIndonesia, 2009, *Ciputra sulap kebun 'tempat jin buang anak' jadi Pondok Indah*, diunduh 4 Mei 2024, <https://www.cnbcindonesia.com/news/20191127084405-4-118259/ciputra-sulap-kebun-tempat-jin-buang-anak-jadi-pondok-indah>
- DCKTRP. (2022). *Rencana Strategis 2023-2026*. DKI Jakarta.
- 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).
- Hadi F., Ristawati, R. (2020). Pemandangan Ibu Kota Indonesia dan Kekuasaan Presiden dalam Perspektif Konstitusi. Fakultas Hukum Universitas. Airlangga: *Jurnal Konstitusi*, Volume 17, Nomor 3, 2020, DOI: <https://doi.org/10.31078/jk1734>
- Harjasa, P., Zulkaidi, D., Ekomadyo, A. S., Bandung, T., Kebijakan, P., & Itb, S. (2016). Pengaruh Perubahan Guna Lahan dan Intensitas Guna Lahan terhadap Kualitas Ruang Kota. Prosiding Temu Ilmiah IPLBI, 105–110
- Pergub No185. (2012). Panduan Rancang Kota Pondok Indah. Jakarta
- Permen PU No 6. (2007). Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
- UNDP. (2016). *Sustainable Urbanization Strategy: UNDP's Support to sustainable, inclusive, and resilient cities in the developing world*.
- Sondakh, S. I., IKJ, S. P., & Gunawan, I. (2019). Gentrifikasi dan Kota: Kasus Kawasan Pondok Indah-Kalipasir-Gondangdia. *JSRW (Jurnal Senirupa Warna)*, 7(2), 165-176.