

**LAPORAN AKHIR
PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT YANG DIAJUKAN
KE LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT**



**EVALUASI REALISASI PANDUAN RANCANG KOTA,
KAWASAN PONDOK INDAH: SUB KAWASAN DI RUAS 1**

Disusun oleh:

Ketua Tim

Priscilla Epifania Ariaji, ST., MA./ 0304117801

Nama Mahasiswa:

Justine Salim/ 315210018

Ivonne Nelvina Horis/ 315210028

Jennifer Sutrisno/ 315210040

**PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2024**

HALAMAN PENGESAHAN
LAPORAN AKHIR PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT
Periode I Tahun 2024

1. Judul PKM : Evaluasi Realisasi Panduan Rancang Kota, Kawasan Pondok Indah: Sub Kawasan di Ruas 1
2. Nama Mitra PKM : Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta
3. Dosen Pelaksana
 - a. Nama dan Gelar : Priscilla Epifania Ariaji, ST., MA.
 - b. NIDN/NIK : 10301005/ 0304117801
 - c. Jabatan/Gol. : Dosen Tetap/ Asisten Ahli
 - d. Program Studi : Arsitektur
 - e. Fakultas : Teknik
 - f. Bidang Keahlian : Arsitektur Kota dan Lingkungan
 - g. Alamat Kantor : Kampus 1 Untar, Gedung L lantai 7
 - h. No Hp : +62 87884523935
4. Mahasiswa yang Terlibat
 - a. Jumlah Anggota : 3 orang
(Mahasiswa)
 - b. Nama & NIM Mahasiswa 1 : Justine Salim/ 315210018
 - c. Nama & NIM Mahasiswa 2 : Ivonne Nelvina Horis/ 315210028
 - d. Nama & NIM Mahasiswa 3 : Jennifer Sutrisno/ 315210040
5. Lokasi Kegiatan Mitra : Jl. Taman Jatibaru No.17, RT.17/RW.1.
 - a. Wilayah Mitra : Cideng, Kecamatan Gambir
 - b. Kabupaten/Kota : Kota Jakarta Pusat
 - c. Provinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10150
 - d. Jarak PT ke lokasi mitra : 4.5 km
6. a. Luaran Wajib : Jurnal Ilmiah/ prosiding
b. Luaran Tambahan : Hak Kekayaan Intelektual (HKI)
7. Luaran yang dihasilkan : Buku Evaluasi Realisasi PRK
8. Jangka Waktu Pelaksanaan : Periode I, Januari-Juni 2024
9. Biaya yang disetujui LPPM : Rp. 8.500.000,-

Jakarta, 9 Agustus 2024

Pelaksana

Priscilla Epifania Ariaji, ST., MA.
10301005/ 0304117801

RINGKASAN

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 real di lapangan. Pengumpulan data dengan metode *literature review* dan *survey* untuk kemudian dilanjutkan metode analisis komparatif, mengevaluasi kebenaran yang terjadi sehingga nantinya bisa ditarik kesimpulan-kesimpulan. Pertanyaan fokus pada apakah PRK sudah terealisasi atau belum?, permasalahan apa yang terjadi sampai rencana belum terealisasi?. PKM ini diharapkan dapat menghasilkan buku evaluasi sebagai masukan untuk PRK Kawasan Pondok Indah nantinya.

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

PRAKATA

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat rahmat dan karunia-Nya laporan kemajuan pengabdian kepada masyarakat ini dapat kami sampaikan. Buku laporan ini kami buat sebagai bentuk pertanggung jawaban atas kesempatan dan bantuan dana yang telah kami dapatkan dari Universitas Tarumanagara.

Tim pengabdian kepada masyarakat ini mengucapkan banyak terima kasih kepada seluruh pihak yang telah menyetujui pelaksanaan kegiatan, membantu proses pembuatan dan penyelesaian kegiatan sehingga dapat berjalan dengan baik. Secara khusus penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Agustinus Purna Irawan selaku Rektor Universitas Tarumanagara
2. Jap Tji Beng, PhD. selaku Ketua LPPM Universitas Tarumanagara
3. Harto Tanujaya, S.T, M.T., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Teknik Tarumanagara
4. Bapak Heru Hermawanto, Kepala Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta dan Ibu Merry Morfosa, Kepala Bidang Pemanfaatan Ruang di Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta, selaku mitra kegiatan PKM.

Akhir kata, kami mohon maaf atas segala kekurangan dalam kegiatan ini dan berharap semoga kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini dapat bermanfaat bagi semua pihak. Terima kasih.

DAFTAR ISI

Halaman Sampul	i
Halaman Pengesahan	ii
A. Laporan Kemajuan Pengabdian Kepada Masyarakat	
Ringkasan	iii
Prakata	iv
Daftar Isi	v
Daftar Tabel*	vi
Daftar Gambar*	vii
Daftar Lampiran*	viii
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Analisis Situasi.....	1
1.2 Permasalahan Mitra.....	2
1.3 Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah	2
1.4 Uraian keterkaitan topik dengan Peta Jalan PKM yang ada di Rencana Induk Penelitian dan PKM Untar).....	4
BAB II SOLUSI PERMASALAHAN DAN LUARAN.....	4
2.1 Solusi Permasalahan.....	4
2.2 Luaran Kegiatan PKM.....	7
BAB III METODE PELAKSANAAN.....	8
3.1 Bentuk/ Jenis Metode Pelaksanaan	8
3.2 Langkah-Langkah/Tahapan Pelaksanaan.....	8
3.3 Partisipasi Mitra dalam Kegiatan PKM.....	11
3.4 Kepakaran dan Pembagian Tugas TIM.....	11
BAB IV. HASIL DAN LUARAN YANG DI CAPAI.....	12
DAFTAR PUSTAKA.....	28
Lampiran	
1. Luaran wajib (draft)	
2. Logbook	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Ilustrasi Pengembangan PRK Kawasan Pondok Indah	2
Gambar 2. Rencana Perluasan PRK Kawasan Pondok Indah	3
Gambar 3. PRK Kawasan Pondok Indah dengan Perencanaan Terpadu Lainnya	4
Gambar 4. Deliniasi PRK Kawasan Pondok Indah.....	4
Gambar 5. Rencana Konektivitas Kawasan Pondok Indah dengan Sekitarnya.....	5
Gambar 6. Segmentasi Amatan dan Pembagian Proposal PKM Evaluasi PRK Kawasan Pondok Indah.....	5

DAFTAR TABEL

Tabel 1. <u>Tujuh</u> Komponen Rancangan yang di UDGL-RTBL	7
--	---

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Analisis Situasi

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. Proses transformasi ruang yang panjang, unik dan rumit pada Kota Jakarta memang sangat kompleks (Sondakh, S. I., IKJ, S. P., dan Gunawan, I., 2019). 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).

Dalam pembuatan Panduan Rancang Kota, terdapat pranata Pembangunan yang berlaku di DKI Jakarta, yaitu (Pergub 185, 2012):

1. UU No. 1 Tahun 2011, tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
2. UU No. 26 Tahun 2007, tentang Penataan Ruang
3. UU No. 22 Tahun 2009, tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan
4. Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2006, tentang Jalan
5. Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2012, tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) 2030
6. Peraturan Daerah DKI No. 4 Tahun 1975, tentang Ketentuan Bangunan Bertingkat di Wilayah DKI Jakarta
7. Peraturan Daerah DKI No. 7 Tahun 2010, tentang Bangunan Gedung
8. Surat keputusan Gubernur KDKI No. 678 Tahun 1994, tentang Intensitas Pemanfaatan Lahan di Wilayah DKI Jakarta
9. Pedoman Detail Teknis Ketata-kotaan tentang Bangunan Tipe Tunggal
10. Skematik Peningkatan Intensitas Bangunan di Wilayah DKI Jakarta tentang Pola Sifat Lingkungan dan Pola Intensitas Bangunan
11. Standar-standar perencanaan pembangunan yang berlaku di wilayah DKI Jakarta.

Salah satu Kawasan yang memiliki kesejarahan dan makna perkembangan yang vital bagi Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah Kawasan Pondok Indah. Awal perkembangan kawasan ini adalah lahan pertanian seluas 460Ha berupa sawah, perkebunan karet dan palawija (Purnamasari, 2018). Sejak

dibangun tahun 1970an oleh PT Metropolitan Kentjana Tbk milik Siti Hartati Murdaya (<https://pondokindahgroup.co.id/>), kawasan ini berkembang menjadi kawasan termewah dan kota satelit baru di Jakarta Selatan (Purnamasari,2018). 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 dimaksudkan untuk melegalkan Kawasan ini menjadi Kawasan Pembangunan Terpadu Superblock yang mempertimbangkan 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 (pasal 2, maksud dan tujuan, PRK Pondok Indah).



Gambar 1. Ilustrasi Pengembangan PRK Kawasan Pondok Indah
Sumber: PRK Pondok Indah, Revisi 2012, Pergub 185 tahun 2012

1.2 Permasalahan Mitra

Kawasan Pondok Indah awal selesai dibangun pada tahun 1955 dan merupakan kota satelit modern kedua di Indonesia setelah Kebayoran Baru. Kawasan ini berkembang dengan sangat cepat setelah adanya fungsi akses arteri Kota Jakarta ke jalan arteri Pondok Indah. Jalan ini menjadi salah satu perlintasan penting di titik selatan Kota Jakarta karena akses utama ini terkoneksi dengan Jl TB. Simatupang yang berkembang pesat sebagai fungsi komersial dan perkantoran setelah adanya Toll Jakarta Outer Ringroad. Sampai saat ini belum ada revisi panduan terbaru untuk PRK Pondok Indah yang ditetapkan sejak tahun 2012, maka selayaknya PRK ini dievaluasi kembali realisasi perencanaan yang terjadi dan rencana kedepan dari perpindahan Ibukota Negara nantinya. Mengingat pentingnya perencanaan ini, maka para pengambil keputusan dan kebijakan di wilayah Provinsi DKI Jakarta bertugas untuk melakukan evaluasi atas usulan rancangan/ rencana bangunan yang diajukan oleh pemilik lahan agar sesuai dengan PRK; memberikan penilaian atas usulan-usulan tersebut berdasarkan kualitas perancangannya; dan memberikan rekomendasi dan keputusan terhadap usulan perancangan berdasarkan kesesuaiannya dengan konsep perancangan kota

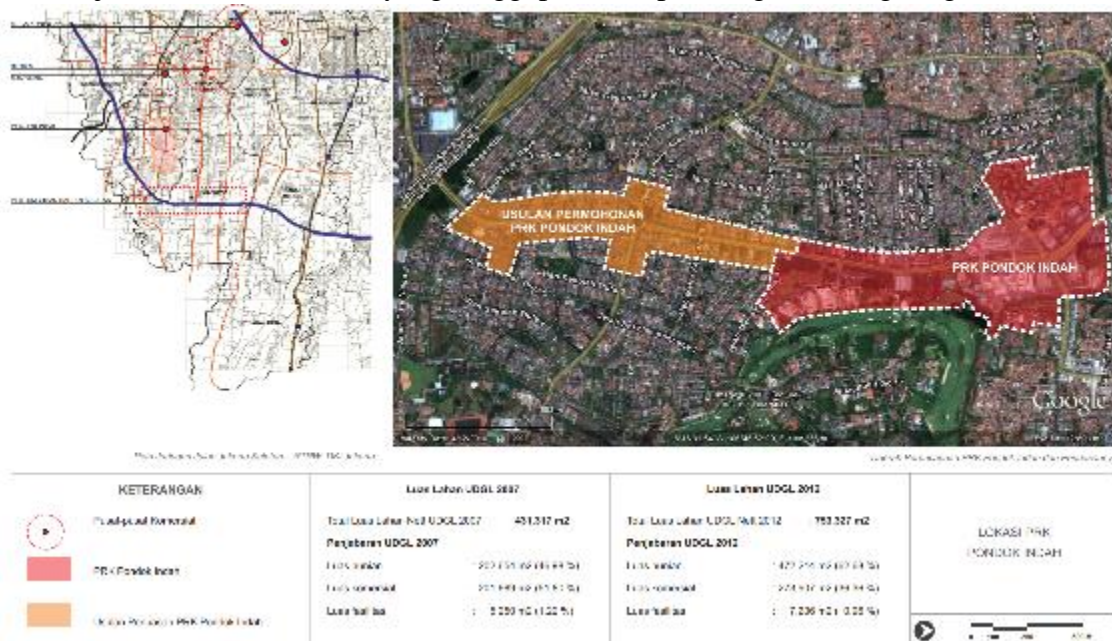
Pengabdian kepada masyarakat ini diharapkan membantu permasalahan Mitra dalam melakukan kontrolin perubahan dan perkembangan ruang kota, yaitu dengan melihat dan mengamati langsung perubahan dan perkembangan kawasan Pondok Indah. Evaluasi Pembangunan yang telah dicanangkan dalam PRK harus dicek kembali kesesuaiannya dengan kondisi dan permasalahan yang ada di lapangan, sehingga nantinya bila ada hal yang penting untuk direvisi sesuai perkembangan jaman, maka seijin Gubernur Provinsi DKI Jakarta revisi-revisi tersebut akan dirangkum dan ditetapkan sebagai Panduan Rancang Kota yang baru.

1.3 Uraikan keterkaitan topik dengan Peta Jalan PKM yang ada di Rencana Induk Penelitian dan PKM Untar

Pengabdian Kepada Masyarakat ini mengambil bidang bagian arsitektur dan perencanaan dengan isu strategis Perencanaan Kota, Kawasan dan Lingkungan Binaan. Isu awal yang dilontarkan adalah kesiapan perubahan Jakarta setelah pemindahan Ibu Kota dan bagaimana perubahan dan ketetapan penataan ruang yang terjadi di Jakarta, yang tentunya mempengaruhi Panduan Rancang Kota yang telah ada di Jakarta. Pemecahan masalah yang diusulkan ke Mitra adalah Evaluasi Panduan Rancang Kota pada suatu kawasan di Kota Jakarta, untuk nantinya menjadi dasar pemikiran perencanaan kota yang lebih komprehensi, adaptif, responsive dan berkelanjutan. Pengambilan lokasi Kawasan Pondok Indah, mengacu pada Panduan Rancang Kota yang mana kawasan tersebut memiliki perubahan yang cepat dan ditargetkan menjadi kawasan pembangunan terpadu di Selatan Kota Jakarta.

BAB 2 SOLUSI PERMASALAHAN DAN LUARAN

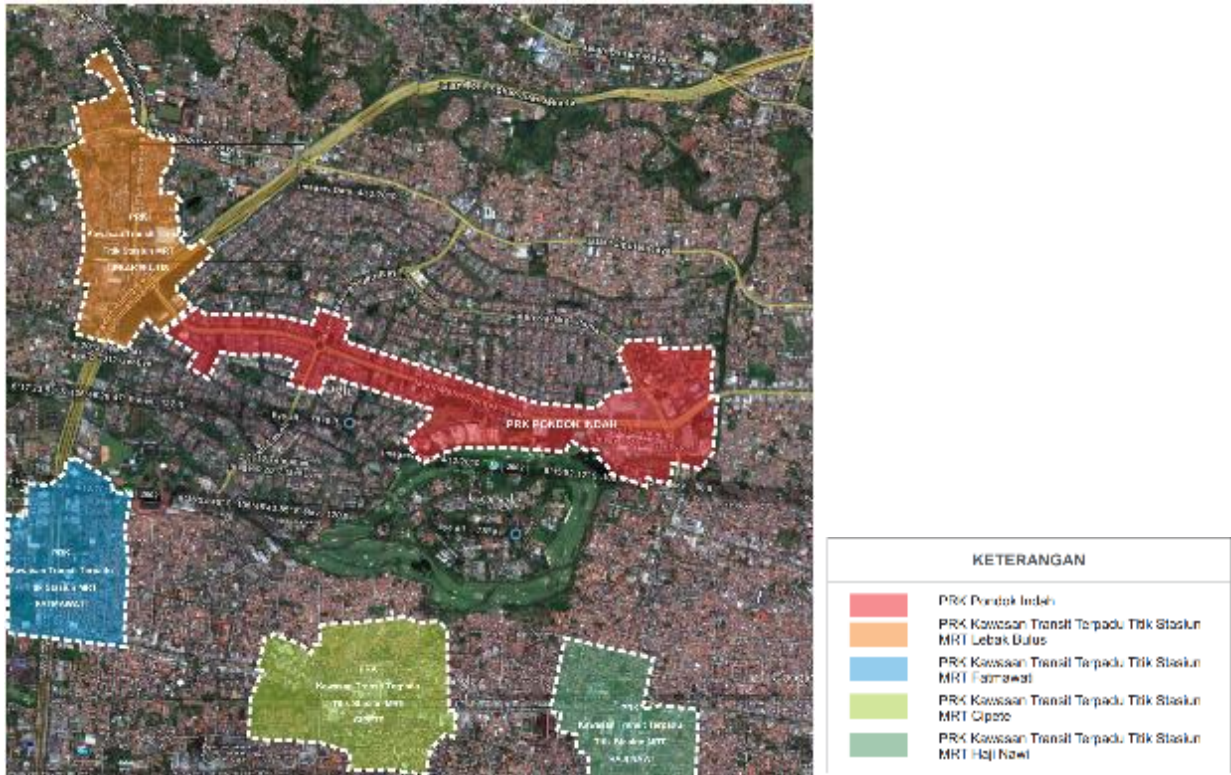
Panduan Rancang Kota (PRK) Kawasan Pondok Indah memiliki tujuan pengembangan yaitu menciptakan lingkungan perkotaan terpadu (pada akhirnya dapat meningkatkan efisiensi pemanfaatan lahan serta kemampuan daya dukungnya); mewujudkan wajah kota yang beridentitas dan berkarakter setempat; mewujudkan arsitektur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



Gambar 2. Rencana Perluasan PRK Kawasan Pondok Indah

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 Stasiun MRT Lebak Bulus, MRT Fatmawati, MRT Cipete dan MRT Haji Nawi.



Gambar 3. PRK Kawasan Pondok Indah dengan Perencanaan Terpadu Lainnya

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



Gambar 4. Deliniasi PRK Kawasan Pondok Indah
 Sumber: PRK Pondok Indah, Revisi 2012, Pergub 185 Tahun 2012

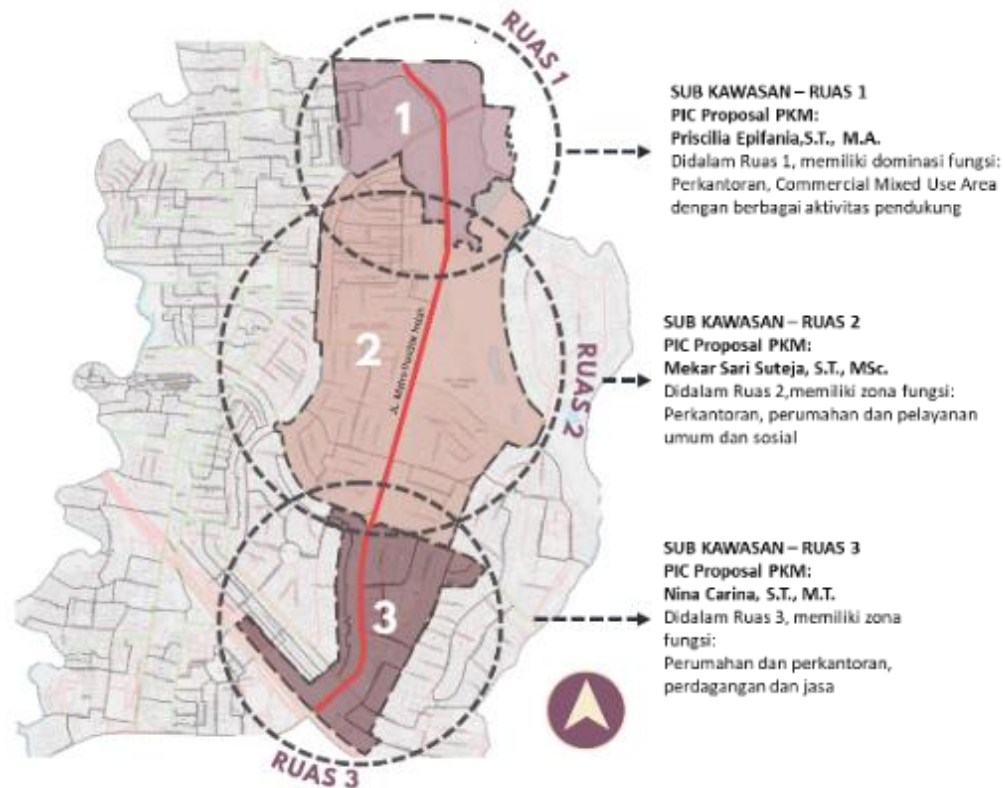


Area CBD Pondok Indah
 (dengan MRT Trans Jakarta yang terintegrasi dengan mall,
 merupakan stasiun yang dapat diakses untuk melayani MRT dan MOC dengan Lotek Bahua Terminal)

Mossana Stasiun Lotek Bahua

Gambar 5. Rencana Konektivitas Kawasan Pondok Indah dengan Sekitarnya
 Sumber: PRK Pondok Indah, Revisi 2012, Pergub 185 Tahun 2012

Mengacu pada konsep penataan di Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah, maka Pengabdian Kepada Masyarakat untuk Evaluasi Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah rencananya akan dibagi menjadi 3 proposal, yaitu Sub Kawasan di Ruas 1, Sub Kawasan di Ruas 2, dan Sub Kawasan di Ruas 3, dengan rincian sebagai berikut:



Gambar 6. Segmentasi Amatan dan Pembagian Proposal PKM Evaluasi PRK Kawasan Pondok Indah
 Sumber: Pergub 185 Tahun 2012

2.2. Luaran Kegiatan

No.	Jenis Luaran	Keterangan
Luaran Wajib		
1	Publikasi ilmiah pada jurnal ber ISSN atau	
2	Prosiding dalam temu ilmiah	V
Luaran Tambahan (wajib ada)		
1	Publikasi di media massa	
2	Hak Kekayaan Intelektual (HKI)	V
3	Teknologi Tepat Guna (TTG)	
4	Model/purwarupa/karya desain	
5	Buku ber ISBN	

BAB 3 METODE PELAKSANAAN

3.1 Bentuk/ Jenis Metode Pelaksanaan

Menurut Sari, M., Rachman, H., Astuti, N. J., Afgani, M. W., dan Siroj, R. A. (2023), terdapat enam langkah yang utama dilakukan oleh seorang peneliti, yaitu: pernyataan masalah dan pertanyaan penelitian; metode penelitian; pengumpulan data; analisis data; interpretasi data dan penulisan

laporan. Secara menyeluruh Pengabdian Kepada Masyarakat ini dijalankan dengan metode deskriptif-analitis-komparatif. Pengumpulan data yang dilakukan adalah metode deskriptif literature review dan metode survey baik survey instansional maupun lapangan. Menurut Huri D. (2014), metode deskriptif merupakan metode yang digunakan untuk memecahkan masalah aktual dengan cara mengumpulkan data, menyusun, mengklasifikasikan, menganalisis, serta menginterpretasikannya. Literature review merupakan teknik yang digunakan dalam pengumpulan data dengan menggunakan data sekunder yakni dengan mengumpulkan data secara tidak langsung, meneliti objek yang bersangkutan terkait dengan materi pembahasan, kemudian menganalisis materi melalui studi pustaka dengan hasil dari analisis berupa deskriptif

Metode analisis dengan metode komparatif yang bersifat membandingkan. Metode komparatif dilakukan untuk membandingkan persamaan dan perbedaan dua atau lebih fakta-fakta dan sifat-sifat objek yang diteliti berdasarkan kerangka pemikiran tertentu sehingga peneliti dapat mencari jawaban mendasar tentang sebab akibat dengan menganalisis faktor-faktor penyebab atau terjadinya suatu fenomena tertentu (Hudson, 2007). Pengabdian Kepada Masyarakat ini akan membandingkan kondisi eksisting dengan rencana Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah untuk kemudian dicari perbedaan dan persamaan, dievaluasi apakah rencana terealisasi atau tidak, bila terealisasi seperti apa dan bila tidak ada penyebab yang dapat diamati di lapangan.

3.2 Langkah-langkah/Tahapan pelaksanaan

1. Pendataan - Pengamatan PRK dengan literature review
 - Melakukan studi review pada PRK Kawasan Pondok Indah yang sudah diterbitkan oleh Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta, dan pada laman di <https://jakartasatu.jakarta.go.id/>
 - Melakukan studi review mengenai aspek-aspek kajian yang ada dalam Panduan Rancang Kota untuk kemudian dibuat tools yang tepat sebelum ke lokasi. Berikut adalah aspek kajian yang ada di Permen PU No 6 tahun 2007 tentang pedoman Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Tabel 1. Tujuh Komponen Rancangan yang di UDGL-RTBL

No	Komponen Rancangan	Komponen Penataan
1	Struktur Peruntukan Lahan	1. Peruntukan Lahan Makro: rencana alokasi penggunaan dan pemanfaatan lahan secara umum
		2. Peruntukan Lahan Mikro: - peruntukan lantai dasar, lantai atas dan atau basement - peruntukan lahan tertentu (misalnya berkaitan dengan konteks lahan perkotaan-perdesaan, konteks bentang alam/lingkungan konservasi, atau pun konteks tematikal pengaturan pada spot ruang bertema tertentu)
2	Intensitas Pemanfaatan Lahan	Koefisien Dasar Bangunan (KDB)
		Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
		Koefisien Daerah Hijau (KDH)
		Koefisien Tapak Besmen (KTB)
		Sistem Insentif-Disinsentif Pengembangan
		Sistem Pengalihan Nilai Koefisien Lantai Bangunan (TDR=Transfer of

		Development Right)
3	Tata Bangunan	Pengaturan Blok Lingkungan (a) Bentuk dan Ukuran Blok; (b) Pengelompokan dan Konfigurasi Blok; (c) Ruang terbuka dan tata hijau.
		Pengaturan Kaveling/Petak Lahan (a) Bentuk dan Ukuran Kaveling; (b) Pengelompokan dan Konfigurasi Kaveling; (c) Ruang terbuka dan tata hijau.
		Pengaturan Bangunan (a) Pengelompokan Bangunan; (b) Letak dan Orientasi Bangunan; (c) Sosok Massa Bangunan; (d) Ekspresi Arsitektur Bangunan.
		Pengaturan Ketinggian dan Elevasi Lantai Bangunan (a) Ketinggian Bangunan (b) Komposisi Garis Langit Bangunan (c) Ketinggian Lantai Bangunan
4	Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung	Sistem jaringan jalan dan pergerakan
		Sistem sirkulasi kendaraan umum
		Sistem sirkulasi kendaraan pribadi
		Sistem sirkulasi kendaraan umum informal setempat
		Sistem pergerakan transit
		Sistem parkir
		Sistem perencanaan jalur servis/pelayanan lingkungan
		Sistem sirkulasi pejalan kaki dan sepeda
Sistem jaringan jalur penghubung terpadu (pedestrian linkage)		
5	Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau	Sistem Ruang Terbuka Umum (kepemilikan publik aksesibilitas publik)
		Sistem Ruang Terbuka Pribadi (kepemilikan pribadi– aksesibilitas pribadi)
		Sistem Ruang Terbuka Privat yang dapat diakses oleh Umum (kepemilikan pribadi–aksesibilitas publik)
		Sistem Pepohonan dan Tata Hijau
		Bentang Alam (Pantai-Laut; Sungai; Lereng-perbukitan;puncak bukit)
		Area Jalur Hijau: (a) Sepanjang sisi dalam Daerah Milik Jalan (Damija); (b) Sepanjang bantaran sungai; (c) Sepanjang sisi kiri kanan jalur kereta; (d) Sepanjang area di bawah jaringan listrik tegangan tinggi; (e) Jalur hijau yang diperuntukkan sebagai jalur taman kota atau hutan kota, yang merupakan pembatas atau pemisah suatu wilayah.
6	Tata Kualitas Lingkungan	Konsep Identitas Lingkungan: - Tata karakter bangunan/lingkungan (built-in signage and directional system), - Tata penanda identitas bangunan, - Tata kegiatan pendukung secara formal dan informal (supporting activities),

		Konsep Orientasi Lingkungan - Sistem tata informasi (directory signage system), - Sistem tata rambu pengarah (directional signage system),
		Wajah Jalan - Wajah penampang jalan dan bangunan; - Perabot jalan (street furniture); - Jalur dan ruang bagi pejalan kaki (pedestrian); - Tata hijau pada penampang jalan; - Elemen tata informasi dan rambu pengarah pada penampang jalan; - Elemen papan reklame komersial pada penampang jalan.
7	Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan	Sistem jaringan air bersih
		Sistem jaringan air limbah dan air kotor
		Sistem jaringan drainase
		Sistem jaringan persampahan
		Sistem jaringan listrik
		Sistem jaringan telepon
		Sistem jaringan pengamanan kebakaran
		Sistem jaringan jalur penyelamatan atau evakuasi

Sumber: PU NOMOR 06/PRT/M/2007

2. Survey Lapangan

- Studi survey dibatasi dengan penentuan deliniasi sejauh yang ada di Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah.pada PKM ini fokus pada amatan sub kawasan 3 dan 4
- Melakukan survey dengan amatan kerangka berpikir yang telah ditentukan pada literature review, untuk kemudian melihat kondisi dilapangan dan melakukan studi komparasi, pengumpulan data baik terukur maupun tidak terukur dengan rekaman video secara rinci

3. Analisis Komparatif

- Melakukan studi komparasi antara Rencana Panduan Rancang Kota Kawasan Pondok Indah pada Sub kawasan 3 dan 4, berbanding dengan yang ada dilapangan
- Menganalisis apa perbedaaan dan persamaan, perubahan-perubahan diluar PRK, untuk kemudian menarik kesimpulan apakah rencana PRK terealisasi atau tidak. Bila terealisasi maka dijelaskan kesamaannya, bila tidak terealisasi maka diberikan keterangan dan penjelasan apa yang bisa disimpulkan.

4. Kesimpulan

- Hasil yang diharapkan dalam tahap ini adalah mengetahui bagaimana pelaksanaan PRK di lapangan berbanding rencana yang telah ditetapkan, apakah terealisasi atau tidak? Apa saja bentuk realisasi/ tidak terealisasinya PRK yang dapat dirasakan di lapangan?

3.3 Partisipasi mitra dalam kegiatan PKM

Mitra bersama Tim akan bekerja bersama-sama dalam keseluruhan kegiatan. Adapun bentuk partisipasi mitra adalah sebagai pemberian data dan informasi yang dibutuhkan; membantu menyaring identifikasi kebutuhan terkait evaluasi PRK, bersama berdiskusi mengenai tools/ kriteria-kriteria yang diperlukan dalam evaluasi PRK, dan memberikan ruang kerja bagi pelaksanaan kegiatan dikuasi dan presentasi hasil PKM Evaluasi PRK Kawasan Pondok Indah.

3.4 Uraian kepakaran dan tugas masing-masing anggota tim.

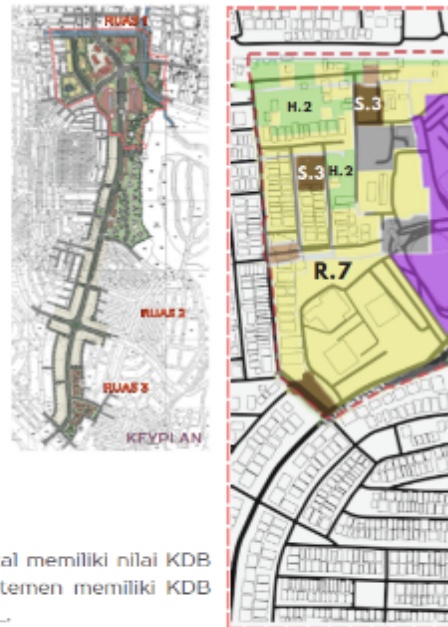
Berikut adalah uraian singkat kepakaran dan tugas personil Tim.

- 1) Priscilla Epifania Ariaji, ST., MA. (Ketua Pengusul)
 - Melakukan kerjasama dan koordinasi dengan Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta
 - Melakukan koordinasi dengan anggota tim (mahasiswa)
 - Membuat Proposal, Laporan Monitoring dan Evaluasi
 - Membuat Laporan akhir dan Luaran
 - Mencari informasi bahan, bengkel pengadaan dan pembuatan dan survey harga/ biaya
 - Mengkoordinir proses pembuatan buku evaluasi
- 2) Anggota Tim
 - Justine Salim/ 315210018
 - Ivonne Nelvina Horis/ 315210028
 - Jennifer Sutrisno/ 315210040
 - Bekerjasama dengan ketua dan sesama anggota tim;
 - Survey dan analisis data bersama ketua dan sesama anggota tim
 - Bilamana diperlukan ikut berdiskusi dengan pihak Dinas Cipta karya, Tata Ruang dan Pertanahan provinsi DKI
 - Membuat buku evaluasi dan poster HKI

BAB 4 HASIL DAN LUARAN YANG DICAPAI Tata Guna Lahan

A. INTENSITAS KDB

KDB				
ZONA	ZONASI	UDGL	Eksisting	Kesimpulan
R.7	Perumahan Vertikal	50%	50%	UDGL Terealisasi
K.1	Zona Perkantoran, Perdagangan, dan Jasa	35-50%	35-50%	UDGL Terealisasi
S.3	Zona Pelayanan Umum & Sosial	40%	40%	UDGL Terealisasi
H.2	Zona Taman Kota & Lingkungan	0%	0%	UDGL Terealisasi



Sumber: PRK Pondok Indah 2012

Kondisi Eksisting Zona R.7

KDB : 50%

Berdasarkan data UDGL, bangunan perumahan vertikal memiliki nilai KDB sebesar 50%. Pada Kondisi eksisting bangunan apartemen memiliki KDB kurang lebih 50%, sehingga sudah sesuai dengan UDGL.

Kondisi Eksisting Zona K.1

KDB : 35-50%

Berdasarkan data UDGL, 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%.

Kondisi Eksisting Zona S.3

KDB : 40%

Berdasarkan data UDGL, bangunan pelayanan umum dan sosial memiliki nilai KDB sebesar 40%. Pada Kondisi eksisting semua bangunan tersebut memiliki KDB kurang lebih 40%.

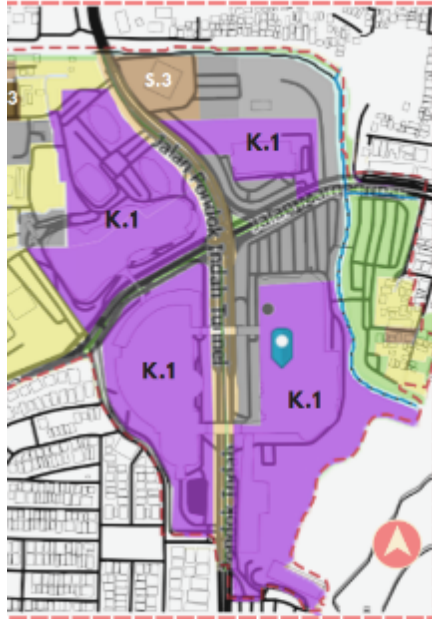
Kondisi Eksisting Zona H.2

KDB : 0%

Berdasarkan data UDGL, taman kota dan lingkungan memiliki nilai KDB sebesar 0%. Pada kondisi eksisting area tersebut merupakan taman sehingga zona tersebut sudah sesuai dengan UDGL.

KESIMPULAN

Pada seluruh zona di ruas satu Pondok Indah memiliki KDB yang sama dengan UDGL dan pembangunan pada ruas satu juga sudah menyesuaikan peraturan KDB tersebut. Dapat dikatakan pembangunan pada ruas satu sudah sesuai dengan KDB dan peraturan UDGL mengenai KDB. Maka, ruas satu dapat dikatakan **SUDAH TEREALISASI**.



Sumber: PRK Pondok Indah 2012

B. INTENSITAS KLB

KLB				
ZONA	ZONASI	UDGL	Eksisting	Kesimpulan
R.7	Perumahan Vertikal	4.0-5.0	4.0-5.0	UDGL Terealisasi
K.1	Zona Perkantoran, Perdagangan, dan Jasa	2.4-5.0	2.4-5.0	UDGL Terealisasi
S.3	Zona Pelayanan Umum & Sosial	0.5	0.5	UDGL Terealisasi
H.2	Zona Taman Kota & Lingkungan	0.0	0.0	UDGL Terealisasi

Kondisi Eksisting Zona R.7

KLB : 4.0-5.0

Berdasarkan data UDGL, 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 UDGL.

Kondisi Eksisting Zona K.1

KLB : 2.4-5.0

Berdasarkan data UDGL, 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.

Kondisi Eksisting Zona S.3

KLB : 0.5

Berdasarkan data UDGL, bangunan pelayanan umum dan sosial memiliki nilai KLB sebesar 0.5. Pada Kondisi eksisting semua bangunan tersebut memiliki KLB kurang lebih 0.5.

Kondisi Eksisting Zona H.2

KLB : 0.0

Berdasarkan data UDGL, taman kota dan lingkungan memiliki nilai KLB sebesar 0.0. Pada kondisi eksisting area tersebut merupakan taman sehingga zona tersebut sudah sesuai dengan UDGL.

KESIMPULAN

Pada seluruh zona di ruas satu Pondok Indah memiliki KLB yang sama dengan UDGL dan pembangunan pada ruas satu juga sudah menyesuaikan peraturan KLB tersebut. Dapat dikatakan pembangunan pada ruas satu sudah sesuai dengan KLB dan peraturan UDGL mengenai KLB. Maka, ruas satu dapat dikatakan **SUDAH TEREALISASI**.

C. INTENSITAS KTB

KTB				
ZONA	ZONASI	UDGL	Eksisting	Kesimpulan
R.7	Perumahan Vertikal	50%	50%	UDGL Terealisasi
K.1	Zona Perkantoran, Perdagangan, dan Jasa	35-50%	35-50%	UDGL Terealisasi
S.3	Zona Pelayanan Umum & Sosial	50%	0%	UDGL Belum Terealisasi
H.2	Zona Taman Kota & Lingkungan	0%	0%	UDGL Terealisasi



Sumber: PRK Pondok Indah 2012

Kondisi Eksisting Zona R.7

KTB : 50%

Berdasarkan data UDGL, bangunan perumahan vertikal memiliki nilai KTB sebesar 50%. Pada Kondisi eksisting bangunan apartemen memiliki KTB kurang lebih 50%, sehingga sudah sesuai dengan UGDL.

Kondisi Eksisting Zona K.1

KTB : 35-50%

Berdasarkan data UDGL, 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%.

Kondisi Eksisting Zona S.3

KTB : 0%

Berdasarkan data UDGL, bangunan pelayanan umum dan sosial memiliki nilai KTB sebesar 50%. Pada kondisi eksisting semua bangunan umum dan sosial tersebut tidak memiliki parkir *basement* melainkan menyediakan parkir disekitar bangunan.

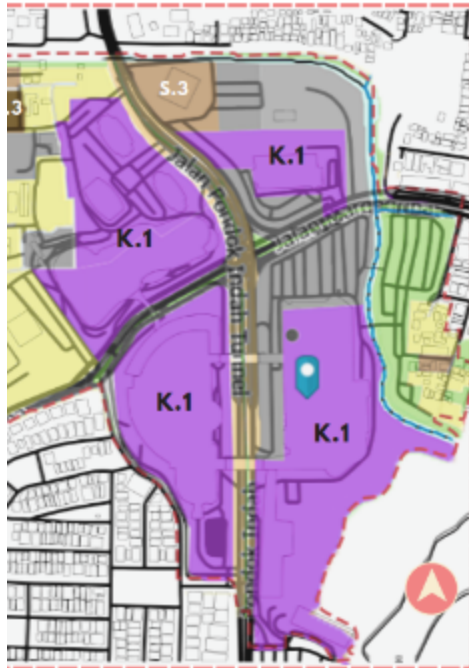
Kondisi Eksisting Zona H.2

KTB : 0%

Berdasarkan data UDGL, taman kota dan lingkungan memiliki nilai KTB sebesar 0%. Pada kondisi eksisting area tersebut merupakan taman sehingga zona tersebut sudah sesuai dengan UDGL.

KESIMPULAN

Seluruh zona pada ruas satu sudah memiliki KTB yang sesuai dengan UDGL. Namun untuk zona S.3, tingkat KTB belum mencapai tingkat KTB pada UDGL. Maka dari itu, UDGL mengenai KTB **BELUM TEREALISASI** pada ruas satu Pondok Indah.



Sumber: PRK Pondok Indah 2012

D. INTENSITAS KDH

KDH				
ZONA	ZONASI	UDGL	Eksisting	Kesimpulan
R.7	Perumahan Vertikal	35%	35%	UDGL Terealisasi
K.1	Zona Perkantoran, Perdagangan, dan Jasa	35-50%	35-50%	UDGL Terealisasi
S.3	Zona Pelayanan Umum & Sosial	35%	35%	UDGL Terealisasi
H.2	Zona Taman Kota & Lingkungan	0%	0%	UDGL Terealisasi

Kondisi Eksisting Zona R.7

KDH : 35%

Berdasarkan data UDGL, bangunan perumahan vertikal memiliki nilai KDH sebesar 35%. Pada Kondisi eksisting bangunan apartemen memiliki KDH kurang lebih 35%, sehingga sudah sesuai dengan UGDL.

Kondisi Eksisting Zona K.1

KDH : 35-50%

Berdasarkan data UDGL, 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%.

Kondisi Eksisting Zona S.3

KDH : 35%

Berdasarkan data UDGL, 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%.

Kondisi Eksisting Zona H.2

KDH : 0%

Berdasarkan data UDGL, taman kota dan lingkungan memiliki nilai KDH sebesar 0%. Pada kondisi eksisting area tersebut merupakan taman sehingga zona tersebut sudah sesuai dengan UDGL.

KESIMPULAN

Pada seluruh zona di ruas satu Pondok Indah memiliki KDH yang sama dengan UDGL dan pembangunan pada ruas satu juga sudah menyesuaikan peraturan KDH tersebut. Dapat dikatakan pembangunan pada ruas satu sudah sesuai dengan KDH dan peraturan UDGL mengenai KDH. Maka, ruas satu dapat dikatakan **SUDAH TEREALISASI**.

UDGL

Pemanfaatan Lahan



Sumber: PRK Pondok Indah 2012



- Perumahan
- Bangunan Umum dan Perumahan
- Perumahan Kepadatan Rendah
- Bangunan Umum
- Bangunan Umum Kepadatan Rendah
- Ruang Terbuka Hijau

Eksisting

BLOK	EKSISTING
BLOK 4.1	Usaha Barbershop
BLOK 4.2	Usaha F&B
BLOK 8.1	Bank
BLOK 9.1	Klinik Kecantikan
BLOK 10	Area Parkir
BLOK 11.1	Klinik Kecantikan
BLOK 13.2	Pelayanan Sosial
BLOK 14.1	Pelayanan Sosial
BLOK 16.2	Klinik Kecantikan
BLOK 20	Usaha F&B
BLOK 22	Usaha F&B

BLOK	UDGL	EKSISTING
BLOK 1.1	Bangunan Umum	Bangunan Umum
BLOK 1.2	Perumahan Kepadatan Rendah	Perumahan Kepadatan Rendah
BLOK 1.3	Bangunan Umum	Bangunan Umum
BLOK 2	Bangunan Umum	Bangunan Umum
BLOK 3	Perumahan	Perumahan
BLOK 4.1	Perumahan	Bangunan Umum Kepadatan Rendah
BLOK 4.2	Perumahan	Bangunan Umum Kepadatan Rendah
BLOK 5.1	Bangunan Umum	Bangunan Umum
BLOK 5.2	Bangunan Umum	Bangunan Umum
BLOK 6.1	Bangunan Umum	Bangunan Umum
BLOK 6.2	Bangunan Umum	Bangunan Umum
BLOK 6.3	Bangunan Umum	Bangunan Umum
BLOK 7.1	Bangunan Umum dan Perumahan	Bangunan Umum dan Perumahan
BLOK 7.2	Bangunan Umum Kepadatan Rendah	Bangunan Umum Kepadatan Rendah
BLOK 8.1	Bangunan Umum dan Perumahan	Bangunan Umum Kepadatan Rendah
BLOK 8.2	Bangunan Umum Kepadatan Rendah	Bangunan Umum Kepadatan Rendah
BLOK 9.1	Bangunan Umum dan Perumahan	Bangunan Umum Kepadatan Rendah
BLOK 9.2	Bangunan Umum Kepadatan Rendah	Bangunan Umum Kepadatan Rendah
BLOK 9.3	Bangunan Umum dan Perumahan	Bangunan Umum dan Perumahan
BLOK 10	Perumahan (2019) → RTH (2021)	Bangunan Umum Kepadatan Rendah
BLOK 11.1	Perumahan	Bangunan Umum Kepadatan Rendah
BLOK 11.2	Perumahan	Perumahan
BLOK 12.1	Perumahan	Perumahan
BLOK 12.2	Perumahan	Perumahan
BLOK 12.3	Perumahan	Perumahan
BLOK 13.1	Perumahan	Perumahan
BLOK 13.2	Perumahan	Bangunan Umum Kepadatan Rendah
BLOK 14.1	Perumahan	Bangunan Umum Kepadatan Rendah
BLOK 14.2	Perumahan	Perumahan
BLOK 15.1	Perumahan	Perumahan
BLOK 15.2	Perumahan	Perumahan
BLOK 16.1	Perumahan	Perumahan
BLOK 16.2	Perumahan	Bangunan Umum Kepadatan Rendah
BLOK 17.1	Perumahan	Perumahan
BLOK 17.2	Perumahan	Perumahan
BLOK 18.1	Perumahan	Perumahan
BLOK 18.2	Perumahan	Perumahan
BLOK 19	Perumahan	Perumahan
BLOK 20	Perumahan	Bangunan Umum Kepadatan Rendah
BLOK 21	Bangunan Umum	Bangunan Umum
BLOK 22	Perumahan	Bangunan Umum Kepadatan Rendah
BLOK 23	Bangunan Umum	Bangunan Umum

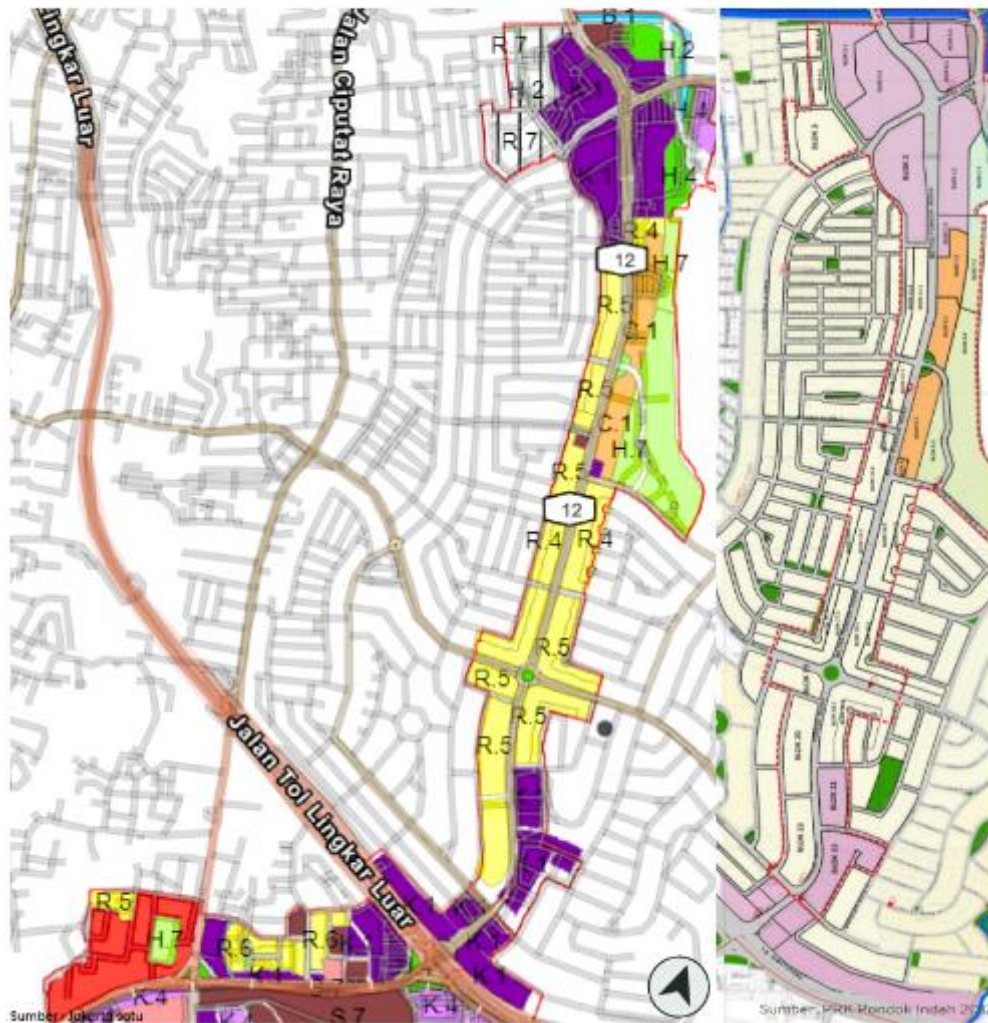
KESIMPULAN & SARAN

Kebutuhan yang meningkat tidak berbanding lurus dengan ketersediaan lahan yang mengakibatkan pelanggaran PRK di sejumlah titik dengan mengubah fungsi hunian menjadi komersial. Kelompok kami menyarankan pembaruan PRK dengan mengubah blok 11.1 dari hunian menjadi bangunan umum.

UDGL

DISTRIBUSI KDB, KLB, KTB, KDH, KB

ZONA	ZONASI	KDB	KLB	KTB	KDH	KB
R.4	Sub Zona Rumah Sedang	60%	1.2	0%	20%	2
R.5	Sub Zona Rumah Besar	60%	1.2	0%	20%	2
C.1	Sub Zona Campuran	50%	2.3	50%	35%	4
H.7	Sub Zona Hijau Rekreasi	20%	5.6	40%	40%	12
K.1	Sub Zona Perkantoran	50%	2.0	50%	35%	12
S.3	Sub Zona Prasarana Ibadah	40%	1.2	50%	35%	3
H.2	Sub Zona Hutan Kota	0	0.0	0%	0%	0
H.4	Sub Zona Jalur Hijau	0%	0.0	0%	0%	0



Bentuk Massa Bangunan

TATA BANGUNAN DAN PENGATURAN BANGUNAN

PERBANDINGAN LUAS BLOK UDGL DENGAN KONDISI EKSTING PONDOK INDAH							
RUAS	BLOK	SUB BLOK	FUNGSI LAHAN	UDGL	EKSISTING	KESIMPULAN	
RUAS 1	Blok 1	Blok 1.1	Komersial	40.6 m ²	40.2 m ²	UDGL Terealisasi	
		Blok 1.2	Komersial	17.4 m ²	17.1 m ²	UDGL Terealisasi	
		Blok 1.3	Komersial campuran	8.3 m ²	8.3 m ²	UDGL Terealisasi	
	Blok 2	Blok 2	Komersial	45.3 m ²	44.8 m ²	UDGL Terealisasi	
	Blok 3	Blok 3	Hunian	30.3 m ²	30.1 m ²	UDGL Terealisasi	
	Blok 4	Blok 4.1	Hunian	4.0 m ²	3.6 m ²	UDGL Terealisasi	
		Blok 4.2	Hunian	6.2 m ²	6.4 m ²	UDGL Terealisasi	
	Blok 5	Blok 5.1	Komersial	46.4 m ²	46.8 m ²	UDGL Terealisasi	
		Blok 5.2	Hunian	25.9 m ²	27.0 m ²	UDGL Terealisasi	
	Blok 6	Blok 6.1	Komersial	18.7 m ²	18.9 m ²	UDGL Terealisasi	
		Blok 6.2	Komersial	14.0 m ²	14.0 m ²	UDGL Terealisasi	
		Blok 6.3	Fasilitas	5.2 m ²	5.4 m ²	UDGL Terealisasi	
	RUAS 2	Blok 7	Blok 7.1	Komersial campuran	15.6 m ²	16.3 m ²	UDGL Terealisasi
			Blok 7.2	Hunian	16.3 m ²	16.9 m ²	UDGL Terealisasi
		Blok 8	Blok 8.1	Komersial campuran	15.5 m ²	15.6 m ²	UDGL Terealisasi
Blok 8.2			Hunian	63.7 m ²	64.0 m ²	UDGL Terealisasi	
Blok 9		Blok 9.1	Komersial campuran	22.7 m ²	22.5 m ²	UDGL Terealisasi	
		Blok 9.2	Hunian	15.0 m ²	17.0 m ²	UDGL Terealisasi	
		Blok 9.3	Komersial	2.0 m ²	2.2 m ²	UDGL Terealisasi	
Blok 11		Blok 11.1	Hunian	18.1 m ²	18.5 m ²	UDGL Terealisasi	
		Blok 11.2	Hunian	8.8 m ²	9 m ²	UDGL Terealisasi	
Blok 12		Blok 12.1	Hunian	7.8 m ²	8.2 m ²	UDGL Terealisasi	
		Blok 12.2	Hunian	3.7 m ²	3.3 m ²	UDGL Terealisasi	
		Blok 12.3	Hunian	4.2 m ²	4.2 m ²	UDGL Terealisasi	
Blok 13		Blok 13.1	Fasilitas	2.0 m ²	2.0 m ²	UDGL Terealisasi	
		Blok 13.2	Hunian	16.2 m ²	16.7 m ²	UDGL Terealisasi	
Blok 14		Blok 14.1	Hunian	22.8 m ²	22.6 m ²	UDGL Terealisasi	
		Blok 14.2	Hunian	9.8 m ²	10.4 m ²	UDGL Terealisasi	
Blok 15		Blok 15.1	Hunian	11.9 m ²	11.7 m ²	UDGL Terealisasi	
		Blok 15.2	Hunian	6.4 m ²	6.8 m ²	UDGL Terealisasi	
Blok 16	Blok 16.1	Hunian	21.0 m ²	19.5 m ²	UDGL Terealisasi		
	Blok 16.2	Hunian	11.2 m ²	11.3 m ²	UDGL Terealisasi		
Blok 17	Blok 17.1	Hunian	18.0 m ²	18 m ²	UDGL Terealisasi		
	Blok 17.2	Hunian	9.0 m ²	9.2 m ²	UDGL Terealisasi		
RUAS 3	Blok 18	Blok 18.1	Hunian	22.5 m ²	22.3 m ²	UDGL Terealisasi	
		Blok 18.2	Hunian	9.8 m ²	9.7 m ²	UDGL Terealisasi	
	Blok 19	Blok 19	Hunian	13.2 m ²	13.6 m ²	UDGL Terealisasi	
	Blok 20	Blok 20	Hunian	29.6 m ²	30.1 m ²	UDGL Terealisasi	
	Blok 21	Blok 21	Komersial	18.1 m ²	18.2 m ²	UDGL Terealisasi	
	Blok 22	Blok 22	Hunian	25.6 m ²	25.7 m ²	UDGL Terealisasi	
	Blok 23	Blok 23	Komersial	32.4 m ²	32.3 m ²	UDGL Terealisasi	





Bentuk Blok Lingkungan Pondok Indah

Berdasarkan data UDGL, bentuk blok lingkungan cenderung berbentuk linear mengikuti sirkulasi jalan arteri primer, arteri sekunder, dan jalan lingkungan. Begitu juga pada kondisi eksisting, dimana blok lingkungan yang linear terbentuk dari jalan di sekitar blok.

Pengelompokan Blok Lingkungan Pondok Indah

Pada UDGL, pengelompokan blok didasarkan dengan posisi jalan, dimana pada umumnya antar jalan arteri sekunder akan memiliki 1 blok. Satu blok tersebut lalu akan di klasifikasikan kembali menjadi beberapa Sub Blok, yang didasarkan dengan zona fungsi kawasan.

Luasan / Ukuran BLOK lingkungan Pondok Indah

Blok dan sub blok pada kawasan perumahan ruas dua Pondok Indah memiliki luasan atau ukuran yang berbeda – beda. Namun secara umum, blok lingkungan pada kondisi eksisting memiliki luasan yang sama dengan UDGL.

Bentuk Kaveling / Petak Pondok Indah

Pada kondisi eksisting bentuk kaveling / petak pada Pondok Indah berupa persegi panjang, dimana sisi yang lebih pendek menghadap jalan.

Pengelompokan Kaveling / Petak Pondok Indah

Pada kondisi eksisting pengelompokan kaveling biasanya didasarkan dengan fungsi dari blok. Kaveling atau petak yang memiliki fungsi sama akan dijadikan sebagai satu blok dan satu zona, seperti perumahan, komersil, dan lain – lain.

Luasan atau Ukuran Kaveling / Petak Lingkungan Pondok Indah

Pada kondisi eksisting, kaveling atau petak dari satu blok akan terbagi menjadi dua sub blok. Sub Blok yang berbatasan dengan jalan arteri primer cenderung memiliki ukuran kaveling yang lebih besar, yaitu kurang lebih 1.000 m² hingga 2.000 m². Sedangkan sub blok yang berbatasan dengan jalan arteri sekunder ataupun jalan lingkungan, akan memiliki ukuran kaveling yang lebih kecil, yaitu 400 m² sampai 800 m².

Kesimpulan

Hampir semua rumah blok dan sub blok pada kawasan Pondok Indah memiliki luas lahan yang sama dengan UDGL, sehingga UDGL sudah TEREALISASI.

TATA BANGUNAN DAN PENGATURAN BANGUNAN

Orientasi Bangunan

UDGL :

Kawasan perumahan Pondok Indah merupakan perumahan deret.

Ruas 1

Namun terdapat beberapa bangunan yang berada di pertemuan jalan, sehingga memiliki empat muka / wajah bangunan. Salah satu contoh terdapat pada daerah komersial yaitu Mall Pondok Indah. Mall Pondok Indah berada pada pertemuan jalan arteri primer, sehingga memiliki empat muka / wajah bangunan yang menghadap ke jalan.

Ruas 2

Pada kondisi eksisting kawasan Pondok Indah merupakan kawasan dengan metode deret, maka dari itu setiap bangunan yang ada akan hanya memiliki satu muka / wajah. Orientasi setiap bangunan tersebut akan menghadap ke jalan, baik arteri primer, arteri sekunder, ataupun jalan lingkungan.

Ruas 3

Pada kondisi eksisting kawasan Pondok Indah merupakan kawasan perumahan deret, maka dari itu setiap bangunan yang ada akan hanya memiliki satu muka / wajah. Orientasi setiap bangunan tersebut akan menghadap ke jalan, baik arteri primer, arteri sekunder, ataupun jalan lingkungan.

Kesimpulan

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 UDGL.



Sumber : Keyplan, UDGL 2012

TATA BANGUNAN DAN PENGATURAN BANGUNAN

Skyline

Penataan masa bangunan di area *Commercial Mixed-Used* beragam, mulai dari bentuk hingga ketinggian bangunan sehingga menciptakan skyline yang dinamis. Sedangkan pada area hunian, ketinggian bangunan relatif sama sehingga menciptakan *skyline* yang rapih.

Ruas 1

Pada ruas 1 Pondok Indah, fungsi terbesar adalah komersil dan hunian vertikal. *Skyline* yang tercipta cenderung bervariasi, tetapi menciptakan *skyline* yang lebih tinggi dibandingkan ruas lainnya.

Ruas 2

Pada ruas 2 Pondok Indah, fungsi terbesar adalah sebagai hunian dan klinik. Maka dari itu masa pada ruas 1 cenderung memiliki tinggi yang sama, yaitu dua hingga tiga lantai.

Ruas 3

Pada ruas 3 Pondok Indah, fungsi terbesar adalah sebagai hunian dan kuliner. Maka dari itu masa pada ruas 1 cenderung memiliki tinggi yang sama, yaitu dua hingga tiga lantai.



Skyline Tampak Utara



Skyline Tampak Selatan

Kesimpulan

Skyline pada Kawasan Pondok Indah cenderung memiliki tinggi yang sama. Namun terdapat *skyline* dengan perbedaan tinggi yang variasi pada ruas 1, yaitu kawasan komersial.



Sumber : Keyplan, UDGL, 2012



Area Komersil
> 20 lantai



Area Hunian
2 - 3 lantai



Area Mix Used
3 - 4 lantai

TATA BANGUNAN , PENGATURAN BANGUNAN

Menciptakan keterpaduan antara bentuk pada seluruh kawasan dan arsitektur kota UDGL : yang mampu mengikuti perkembangan zaman dan tanggap terhadap kondisi lingkungan setempat.

Ekspresi Arsitektur, Langgamdan, dan Sosok Bangunan

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.

Bentuk dan Fasad Bangunan

Pada ruas 3, 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.

Massa Bangunan

Pada ruas satu 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.

Skala

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 : Dokumentasi Pribadi 2023



Sumber : Dokumentasi Pribadi 2023

KESIMPULAN

Hampir bangunan pada ruas 1 kawasan Pondok Indah sudah memiliki kesamaan tipologi baik dari bentuk ataupun fasad yang juga sesuai dengan UDGL. Maka dari itu, UDGL mengenai tata bangunan **SUDAH TEREALISASI di ruas 1.**

Sirkulasi dan Parkir

Sirkulasi di area Kawasan Pondok Indah pada pagi hari dan siang hari cukup lancar, sedangkan pada sore hari dan malam hari terbilang cukup padat. Hal ini disebabkan oleh banyaknya penggunaan kendaraan pribadi.



Sumber: Google Maps

UDGL

Dengan makin padatnya pembangunan di sekitar persimpangan Pondok Indah, kedepannya diatur untuk inter-koneksi bawah tanah untuk permeabilitas Parkir dan Pedestrian, selain koneksi antar bangunan lainnya seperti jembatan penyeberangan.



Sumber: PRK Pondok Indah, 2012

Realita

Perbedaan elevasi yang terlihat nyata dari yang paling rendah yaitu *underpass*, jalan raya, *skybridge* dua tingkat serta jembatan penyeberangan orang.



Sumber: dokumentasi pribadi, 2022

Kesimpulan

Pembangunan koneksi antar bangunan pada ruas 1 sudah sesuai dengan yang ada di UDGL. Maka dari itu, UDGL SUDAH TEREALISASI.





- UDGL Sirkulasi Pondok Indah**
- Jalan Arteri Primer
 - Jalan Arteri Sekunder
 - Jalan Arteri Primer Tol
 - Jalan Pedestrian
 - Jalur Trans Jakarta
 - Halte Trans Jakarta

Sumber: PRK Pondok Indah, 2012

TransJakarta

Halte Pondok Indah 2 terintegrasi langsung dengan Mall Pondok Indah untuk menopang sistem *Park and Ride* sehingga pengunjung bisa langsung menggunakan bus TransJakarta untuk menjangkau daerah lain.



Halte Pondok Indah 2
Sumber: dokumentasi pribadi, 2022

Halte Pondok Indah 1 berada di area strategis untuk menjangkau area pertokoan dan perumahan. Selain itu, halte ini berada di cukup dekat dengan jalan tol sehingga memudahkan untuk perpindahan area



Halte Pondok Indah 1
Sumber: Google Maps, 2022

Underpass

Pembangunan underpass pada persimpangan Jl.Metro Pondok Indah, Jl. Sultan Iskandar Muda, Jl. Kartika Utama dan Jl. Marga Guna arah Utara-Selatan, untuk mengurai kemacetan di persimpangan Jalan Metro Pondok Indah dan memperlancar arus pergerakan menerus dari arah Utara-Selatan.



Sumber: dokumentasi pribadi, 2022

Dikarenakan adanya pembangunan underpass, PIM diperbolehkan untuk membangun skybridge yang menghubungkan antara PIM 1 dan PIM 2. Selain itu, sky bridge disini berfungsi sebagai area penyebrangan di dalam mall.

Jembatan Penyebrangan Orang (JPO)

Jika dilihat dari PRK, Pemerintah mendorong peningkatan pejalan kaki dibandingkan kendaraan pribadi yang terealisasi di kondisi eksisting yang ada. Radius jarak kenyamanan bagi pejalan kaki karena didukung oleh penghubung antar segmen seperti jembatan penghubung dan jembatan penyebrangan orang.



Sumber: dokumentasi pribadi, 2022

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam intensitas pemanfaatan lahan yang ada di Ruas 1 Kawasan Pondok Indah, dapat disimpulkan sebagai berikut;

- a. Kesimpulan Pemanfaatan Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Pada seluruh zona di ruas satu Pondok Indah memiliki KDB yang sama dengan PRK dan pembangunan pada ruas satu juga sudah menyesuaikan peraturan KDB tersebut. Dapat dikatakan pembangunan pada ruas satu sudah sesuai dengan KDB dan peraturan PRK mengenai KDB. Maka, ruas satu dapat dikatakan sudah terealisasi.
- b. Kesimpulan Pemanfaatan Koefisiensi Lantai Bangunan (KLB). Pada seluruh zona di ruas satu Pondok Indah memiliki KLB yang sama dengan PRK dan pembangunan pada ruas satu juga sudah menyesuaikan peraturan KLB tersebut. Dapat dikatakan pembangunan pada ruas satu sudah sesuai dengan KLB dan peraturan PRK mengenai KLB. Maka, ruas satu dapat dikatakan sudah terealisasi.
- c. Kesimpulan Pemanfaatan Koefisien Tapak Basement (KTB). Seluruh zona pada ruas satu sudah memiliki KTB yang sesuai dengan PRK. Namun untuk zona S.3, tingkat KTB belum mencapai tingkat KTB pada PRK. Maka dari itu, PRK mengenai KTB belum terealisasi pada ruas satu Pondok Indah.
- d. Kesimpulan Pemanfaatan Koefisien Dasar Hijau (KDH). Pada seluruh zona di ruas satu Pondok Indah memiliki KDH yang sama dengan PRK dan pembangunan pada ruas satu juga sudah menyesuaikan peraturan KDH tersebut. Dapat dikatakan pembangunan pada ruas satu sudah sesuai dengan KDH dan peraturan PRK mengenai KDH. Maka, ruas satu dapat dikatakan sudah terealisasi.
- e. Kesimpulan Ketinggian Bangunan (KB). Hampir seluruh zona pada ruas satu Pondok Indah memiliki KB yang tidak melebihi dari ketentuan pada PRK, kecuali untuk pembangunan pada zona R.7. Maka dari itu, peraturan PRK mengenai KB dapat dikatakan belum terealisasi pada ruas satu Pondok Indah.
- f. Kesimpulan Garis Sempadan Bangunan (GSB). Pada seluruh zona di ruas satu Pondok Indah memiliki GSB yang sama dengan PRK dan pembangunan pada ruas satu juga sudah menyesuaikan peraturan GSB tersebut. Dapat dikatakan pembangunan pada ruas satu sudah sesuai dengan GSB dan peraturan PRK mengenai GSB. Maka, ruas satu dapat dikatakan sudah terealisasi.

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.

DAFTAR PUSTAKA

1. 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>
2. Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil. (2020). Data Jumlah Penduduk Provinsi DKI Jakarta, Berdasarkan Kelompok Usia dan Jenis Kelamin. Jakarta.
3. 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).
4. [Pergub No185. \(2012\). Panduan Rancang Kota Pondok Indah. Jakarta](#)
5. [Permen PU No 6. \(2007\). Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan](#)

6. Pringgar, R. F., & Sujatmiko, B. (2020). Penelitian Kepustakaan (Library Research) Modul Pembelajaran Berbasis Augmented Reality Pada Pembelajaran Siswa. *IT-Edu: Jurnal Information Technology and Education*, 5(01), 317-329.
7. Purnamasari, Dian D. (2018). [Hutan Karet Menjelma Jadi Hunian Elite](https://www.kompas.id/baca/utama/2018/09/03/hutan-karet-menjelma-jadi-hunian-elite). *Kompas.id*. <https://www.kompas.id/baca/utama/2018/09/03/hutan-karet-menjelma-jadi-hunian-elite>
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Yosep, E., & Setiawan, T. (2020). Redevelopment Pasar Kembang Pondok Indah Dengan Konsep Open Architecture Sebagai Ruang Ketiga Daerah Pondok Indah, Menteng. *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)*, 2(1), 73-84.

LAMPIRAN

SURAT TANDA TERIMA DOKUMEN

Bersama ini menerangkan bahwa :

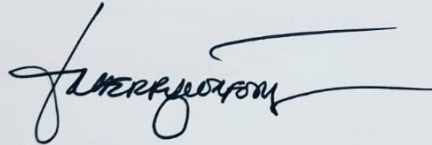
Nama : Merry Morfosa
NIP : 197601102010012011
Jabatan : Kepala Bidang Pemanfaatan Ruang
Instansi : Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta
Alamat : Gedung Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan
Jalan Taman Jatibaru No.1, Lantai 3, Provinsi DKI Jakarta

Telah menerima buku dengan judul "**Evaluasi Penerapan Panduan Rancang Kota (Urban Design Guidelines) Kawasan Pondok Indah**" sebagai bentuk hasil pengabdian kepada masyarakat yang dilakukan oleh Tim Dosen dan Mahasiswa Program Studi Sarjana Arsitektur, Fakultas Teknik Universitas Tarumanagara pada tahun 2024.

Demikian surat ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 7 Agustus 2024

Kepala Bidang Pemanfaatan Ruang
Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan
Provinsi DKI Jakarta



Merry Morfosa, ST, MT
NIP.197601102010012011



LOGBOOK PKM

EVALUASI REALISASI PANDUAN RANCANG KOTA, KAWASAN PONDOK INDAH

NO	TANGGAL	KEGIATAN DAN HASIL YANG DICAPAI		TEMPAT/ NAMA INSTANSI
1	AKHIR Februari-Awal Maret 2024	Pertemuan dengan Ibu Merry Morfosa (sebagai mitra PKM), Kepala Bidang Pemanfaatan Ruang Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan, DKI Jakarta	- Diskusi dan menjalin hubungan kerjasama di awal - pembahasan topik yang akan dijadikan PKM	Ruang Rapat Prodi Sarjana Arsitektur, Untar
2	Tengah-Akhir Maret 2024	Penyusunan proposal PKM Hibah Internal Untar	- Rapat internal Tim PKM dan pembagian tugas penyusunan proposal PKM, diskusi time schedule bersama	Ruang Rapat Prodi Sarjana Arsitektur, Untar
3		Submit proposal PKM	- email ke DPPM	UNTAR
4		Pengumuman penerimaan Hibah Internal PKM UNTAR	- Rapat internal Tim PKM dan pembagian tugas untuk langkah selanjutnya - penggalan data sekunder untuk PKM Evaluasi PRK Pondok Indah - menghubungi mitra untuk surat kerjasama - Diskusi untuk langkah dan persiapan survey	UNTAR
5		Tengah-Akhir April 2024	Penandatanganan SPK PKM UNTAR	- Diskusi untuk langkah selanjutnya
6	April-Mei 2024	Rapat Internal kelompok penelitian	- Survey dan penggalan informasi - Penyusunan laporan monev - tracking surat kerjasama dengan mitra	Ruang Rapat Prodi Sarjana Arsitektur, Untar
7		Penyusunan laporan kemajuan - Monev	- Penyusunan laporan monev	Ruang kerja masing-masing di Prodi Sarjana Arsitektur, Untar
8		Survey, pendataan tambahan di lapangan, diskusi internal	- Survey dan penggalan informasi, analisis	visit ke Kawasan Pondok Indah, Ruang kerja masing-masing di Prodi Sarjana Arsitektur, Untar
9	Mei 2024	Penyusunan materi SERINA VIII dan jurnal		Ruang kerja masing-masing di Prodi Sarjana Arsitektur, Untar
10	Mei-11 Juni 2024	Survey, pendataan tambahan di lapangan, diskusi internal	- Survey dan penggalan informasi, analisis	visit ke Kawasan Pondok Indah, Ruang kerja masing-masing di Prodi Sarjana Arsitektur, Untar
11	12 Juni 2024	Survey, pendataan tambahan di lapangan, diskusi internal-eksternal	- Survey dan penggalan informasi, analisis	visit ke Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan untuk penggalan data
12	19 Juni 2024	Acara SERINA VIII	Presentasi	Kampus Universitas Tarumanagara
13	20 Juni - 14 Agustus 2024	Penyusunan Laporan Akhir dan buku PKM		Ruang kerja masing-masing di Prodi Sarjana Arsitektur, Untar
14	7 Agustus 2024	Presentasi dan penyerahan buku PKM		Ruang Rapat, Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta

