



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
DIREKTORAT JENDERAL PENGENDALIAN DAN PENERTIBAN  
TANAH DAN RUANG**

Jalan Raden Patah I Nomor 1, Jakarta Selatan 12014 Kotak Pos 12110 website: [www.atrbpn.go.id](http://www.atrbpn.go.id)

Nomor : 455/Und-700.32.MR.02.02/VIII/2022 Jakarta, 8 Agustus 2022  
Lampiran : 1 (satu) berkas  
Perihal : Permohonan sebagai Narasumber dalam FGD Pembahasan Hasil Ujicoba Standar Teknis dan Standar Kinerja pada Kawasan Sekitar Instalasi Strategis Nasional, Kawasan Permukiman Di Atas Air, Kawasan Kompak dan Pengembangan Kawasan (Neighbourhood)

Kepada Yth.

**Regina Suryadjaja, ST., MT**

**Akademisi universitas Tarumanegara**

di

tempat

Sesuai dengan amanat Pasal 212 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, Pengawasan Penataan Ruang dilakukan salah satunya terhadap kinerja pemenuhan Standar Teknis Penataan Ruang Kawasan. Lebih lanjut, dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang pada Pasal 253 disebutkan bahwa pengawasan terhadap pemenuhan kinerja Standar Teknis Kawasan dilakukan untuk mewujudkan kinerja fungsi kawasan yang berkualitas. Hal ini dilakukan melalui pemeriksaan dan penilaian pemenuhan indikator kinerja kawasan sesuai dengan Standar Teknis Kawasan yang telah ditetapkan.

Dalam rangka memenuhi amanat tersebut, maka Direktorat Pengendalian Pemanfaatan Ruang, Direktorat Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang, pada Tahun Anggaran 2022 ini akan melaksanakan kegiatan Ujicoba Standar Teknis dan Standar Kinerja terkait pengawasan pembangunan kawasan, khususnya pada Kawasan Sekitar Instalasi Strategis Nasional, Kawasan Permukiman Di Atas Air dan Kawasan Kompak. Terkait dengan hal tersebut, bersama surat ini kami mengundang Bapak dalam rapat koordinasi dan penetapan deliniasi kawasan yang akan dilaksanakan pada:

Hari/Tanggal : Senin, 15 Agustus 2022  
Waktu : 09.00 WIB – selesai  
Tempat/Media : Zoom meeting dengan ID: 875 025 6368 dan Passcode: WASBANG  
Agenda : - Penyempurnaan rancangan muatan standar teknis dan standar kinerja  
- Pembahasan hasil ujicoba standar teknis dan standar kinerja kawasan

Untuk informasi lebih lanjut dan konfirmasi kehadiran, dapat menghubungi Sdri. Novi (081289101028).

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kesediaan Bapak, kami ucapkan terima kasih.

**Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

**Agus Sutanto, S.T., M.Sc.**  
**NIP. 196908051997031001**

**Tembusan kepada Yth:**

Direktur Jenderal Pengendalian dan Penertiban Tanah dan Ruang (sebagai laporan).



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR dan pastikan menuju ke alamat <https://eoffice.atrbpn.go.id/>

*Melayani, Profesional, Terpercaya*

**Lampiran I**

Nomor : 455/Und-700.32.MR.02.02/VIII/2022

Tanggal : 8 Agustus 2022

**SUSUNAN ACARA**

| <b>WAKTU (WIB)</b> | <b>ACARA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>KETERANGAN</b>                                                                             |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 09:00 – 09:05      | Registrasi Peserta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Panitia                                                                                       |
| 09:05 – 09:20      | Pembukaan dan Arahan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Direktur Pengendalian Pemanfaatan Ruang                                                       |
| 09:20 – 10:00      | <b><u>Pemaparan:</u></b><br>1. Rancangan Standar Teknis dan Standar Kinerja Kawasan Sekitar ISN, Kawasan Pengembangan Lingkungan ( <i>neighborhood</i> ), Kawasan Kompak dan Kawasan Permukiman di Atas Air<br>2. Hasil Ujicoba Standar Teknis dan Standar Kinerja pada Kawasan:<br>a. Kawasan Sekitar ISN:<br>• PLTU Paiton<br>b. Kawasan Pengembangan Lingkungan (Neighborhood):<br>• Kawasan Cipulir<br>c. Kawasan Kompak<br>• Ciputra World Surabaya<br>d. Kawasan Permukiman di Atas Air:<br>• Kawasan Permukiman di Danau Kaskade Mahakam | Tim Penyusun                                                                                  |
| 10:00 – 11:30      | <b><u>Sesi I:</u></b><br>Masukan dan Tanggapan terhadap Muatan Standar Teknis Kawasan Sekitar ISN dan Kawasan Permukiman di Atas Air, yang terdiri dari:<br>1. Definisi dan kriteria delineasi kawasan;<br>2. Pengelola kawasan;<br>3. Tipologi kawasan;<br>4. Standar Teknis;<br>5. Standar Kinerja Fungsi Kawasan; dan<br>6. Kinerja Fungsi Kawasan                                                                                                                                                                                           | <b><u>Narasumber:</u></b><br>Dr. Ir. Denny Zulkaidi, MUP Akademisi Institut Teknologi Bandung |
|                    | Diskusi dan Tanya Jawab                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Seluruh Peserta                                                                               |
| 11:30 – 13.00      | <b><u>Sesi II:</u></b><br>Masukan dan Tanggapan terhadap Muatan Standar Teknis Kawasan Kompak dan Kawasan Pengembangan Lingkungan ( <i>Neighborhood</i> ), yang terdiri dari:<br>1. Definisi dan kriteria delineasi kawasan;<br>2. Pengelola kawasan;<br>3. Tipologi kawasan;<br>4. Standar Teknis;<br>5. Standar Kinerja Fungsi Kawasan; dan<br>6. Kinerja Fungsi Kawasan                                                                                                                                                                      | <b><u>Narasumber:</u></b><br>Regina Suryadjaja, ST., MT Akademisi Universitas Tarumanegara    |
|                    | Diskusi dan Tanya Jawab                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Seluruh Peserta                                                                               |
| 13:00              | Kesimpulan dan Penutup                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kasubdit Pengawasan Pemanfaatan Ruang                                                         |

## **Lampiran II**

Nomor : 455/Und-700.32.MR.02.02/VIII/2022

Tanggal : 8 Agustus 2022

### **PANDUAN NARASUMBER**

#### **FOCUS GROUP DISCUSSION (FGD)**

#### **UJICoba STANDAR TEKNIS DAN STANDAR KINERJA PADA KAWASAN SEKITAR INSTALASI STRATEGIS NASIONAL, KAWASAN PERMUKIMAN DI ATAS AIR, KAWASAN KOMPAK DAN PENGEMBANGAN LINGKUNGAN (*NEIGHBOURHOOD*)**

#### **NARASUMBER:**

Regina Suryadjaja, ST., MT  
Akademisi Universitas Tarumanegara

### **1. LATAR BELAKANG**

---

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, pengawasan penataan ruang diselenggarakan untuk menjamin tercapainya tujuan penyelenggaraan penataan ruang, menjamin terlaksananya penegakan hukum bidang penataan ruang, dan meningkatkan kualitas penyelenggaraan penataan ruang. Sejalan dengan Pasal 212 huruf c lingkup pengawasan penataan ruang salah satunya dilakukan terhadap kinerja pemenuhan standar teknis penataan ruang kawasan.

Standar teknis penataan ruang kawasan merupakan ketentuan teknis yang menunjukkan perwujudan kinerja fungsi suatu kawasan yang sesuai peruntukkan. Adapun kinerja fungsi suatu kawasan merupakan kondisi yang diinginkan atau dituju dalam pengembangan kawasan. Standar teknis penataan ruang kawasan juga merupakan standar sektor yang dalam penerapannya memperhatikan aspek kawasan/kewilayahan sehingga penting halnya mengatur muatan dan substansi yang berkaitan dengan ketentuan-ketentuan spasial dalam pengembangan kegiatan sektor di suatu kawasan. Dalam pelaksanaannya penilaian kinerja standar teknis penataan ruang kawasan dituangkan dalam bentuk daftar periksa.

Perkembangan suatu kawasan dan kegiatan akan selalu berubah seiring dengan dinamika perkembangan masyarakat, sehingga penting untuk dilakukan pengawasan pemenuhan teknis penataan ruang kawasan agar tidak menimbulkan dampak negatif terhadap kawasan sekitarnya, menjamin perwujudan fungsi kawasan, serta memastikan kawasan yang berkualitas.

### **2. TUJUAN DAN SASARAN**

---

Tujuan dari pelaksanaan FGD Hasil Ujicoba Standar Teknis dan Standar Kinerja pada Kawasan Permukiman Sekitar Instalasi Strategis Nasional, Kawasan Permukiman Diatas Air, Kawasan Kompak dan Pengembangan Lingkungan (*Neighbourhood*) ini adalah mendapatkan masukan terhadap rancangan muatan standar teknis dan standar kinerja, serta hasil pelaksanaan ujicoba tersebut.

Adapun sasaran pelaksanaan FGD meliputi:

- a. Pembahasan terkait penyempurnaan muatan standar teknis dan standar kinerja Kawasan Sekitar Instalasi Strategis Nasional, Kawasan Permukiman Di Atas Air, Kawasan Kompak dan Pengembangan Kawasan (*Neighbourhood*).
- b. Pembahasan hasil ujicoba standar teknis dan standar kinerja Kawasan Sekitar Instalasi Strategis Nasional, Kawasan Permukiman Di Atas Air, Kawasan Kompak dan Pengembangan Kawasan (*Neighbourhood*).

### **3. METODE PELAKSANAAN FGD**

---

Metode pelaksanaan FGD meliputi:

- a. Pemaparan rancangan muatan standar teknis dan standar kinerja Kawasan Sekitar Instalasi Strategis Nasional, Kawasan Permukiman Di Atas Air, Kawasan Kompak dan Pengembangan Kawasan (*Neighbourhood*).
- b. Pemaparan hasil ujicoba standar teknis dan standar kinerja kawasan
- c. Diskusi terarah berkaitan dengan pemaparan rancangan standar teknis dan standar kinerja serta hasil ujicoba standar teknis dan standar kinerja kawasan.

### **4. MATERI DAN NARASUMBER/PENANGGAP**

---

Materi Narasumber meliputi :

- a) Kebutuhan Standar Teknis dan Standar Kinerja pada Kawasan Kompak dan Pengembangan Lingkungan (*Neighborhood*):
  - Isu Strategis Kawasan Kompak dan Pengembangan Lingkungan (*Neighborhood*);
  - Kajian literatur dan peraturan perundang-undangan terkait Kawasan Kompak dan Pengembangan Lingkungan (*Neighborhood*);
  - *Best practice* Kawasan Kompak dan Pengembangan Lingkungan (*Neighborhood*) di dalam dan luar Negeri.
- b) Masukan dan Tanggapan terhadap Muatan Standar Teknis dan Standar Kinerja Kawasan Kompak dan Pengembangan Lingkungan (*Neighborhood*):
  - Definisi dan kriteria delineasi kawasan;
  - Pengelola kawasan;
  - Tipologi kawasan;
  - Standar Teknis;
  - Standar Kinerja Fungsi Kawasan; dan
  - Kinerja Fungsi Kawasan



*Focus Group Discussion*

**Pembahasan Hasil Ujicoba Standar Teknis dan Standar Kinerja  
Kawasan Sekitar Instalasi Strategis Nasional, Kawasan Permukiman di Atas Air,  
Kawasan Kompak dan Pengembangan Kawasan (*Neighborhood*)**

**Masukan dan Tanggapan terhadap**

## **Muatan Standar Teknis Kawasan Kompak dan Kawasan Pengembangan Lingkungan (*Neighborhood*)**

Regina Suryadjaja

15 Agustus 2022

Centropolis Universitas Tarumanagara

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota – Real Estat

Fakultas Teknik

Universitas Tarumanagara



## KAWASAN KOMPAK



## Kawasan Kompak

### Definisi

Berdasarkan Urban Land Institute (ULI), Mixed-Use Development adalah:

- **Three or more significant revenue-producing** uses (such as retail, entertainment, office, hotel, and/or civic/ cultural/ recreation) that in **well planned** projects are **mutually supporting**;
- **Significant physical and functional integration** of project components (and thus a relatively close-knit and intensive use of land), including **uninterrupted pedestrian connections**

### 3 Pendekatan Utama untuk Pengembangan Mixed-Use:

- Increase **intensity** of land uses
- Increase **diversity** of land uses
- Integrate **segregated** uses

## Kawasan Kompak

### Produk Pengembangan di Pengembangan *Mixed-Use*

#### 1. RESIDENTIAL

- Single Family Products (Landed Houses, Town Houses)
- Multifamily Products (Apartment, Condominium)

#### 2. COMMERCIAL

- Office (High Rise, Mid Rise, Low Rise, Garden Office, Flex Space)
- Hotel (Hotel, Resort)
- Retail (Mall, Shop-Houses, Arcade, Specialty Centre, Hypermarket)

#### 3. INDUSTRIAL

- Industrial Estate
- Industrial Building (Warehouse, Manufacturing, Flex – Office/Tech)

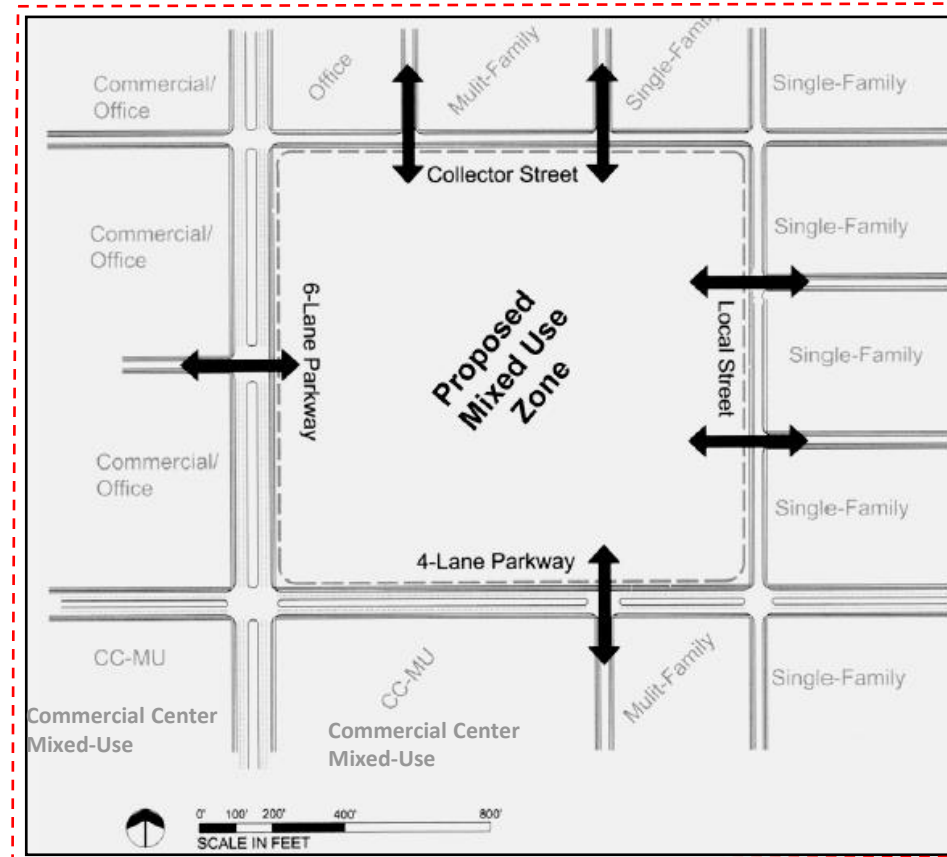
#### 4. **SPECIALTY PROPERTY** → *NOW become Property Product as a Business Generator*

- Hospital
- School/University
- Theme Park
- Convention Centre

## Kawasan Kompak

### Kunci Keberhasilan pengembangan Kawasan Kompak

- **UKURAN**
- **LOKASI**
- **CONTEXT**
- **AKSESIBILITAS**
- **KONEKTIVITAS / SINERGI**



## Kawasan Kompak

### Produk Pengembangan di Pengembangan *Mixed-Use*

| PRODUCT                 | Location | Land Size | Market Attract |
|-------------------------|----------|-----------|----------------|
| <b>RESIDENTIAL</b>      |          |           |                |
| - Landed Houses         | U/DT     | S/M/L     | A              |
| - Town Houses           | U/DT     | S/M       | NA             |
| - Apartment             | U        | S/M       | A              |
| - Condominium           | U - CC   | S/M       | A              |
| <b>COMMERCIAL</b>       |          |           |                |
| <b>Retail</b>           |          |           |                |
| - Shopping Arcade       | U/DT     | S/M       | NRA            |
| - Mall                  | U/DT     | M/L       | A              |
| - Shop-Houses           | U/DT     | M/L       | NRA            |
| <b>Office</b>           | U - CC   | S/M/L     | A              |
| <b>Hotel</b>            | U        | S/M/L     | A              |
| <b>INDUSTRIAL</b>       |          |           |                |
| - Industrial Estate     | DT       | L         | A              |
| - Industrial Building   | DT       | M/L       | NRA            |
| <b>General Facility</b> |          |           |                |
| - Hospital              | U/DT     | S/M/L     | A              |
| - School/University     | U/DT     | S/M/L     | A              |
| - Theme Park            | U/DT     | M/L       | A              |

#### Keterangan :

U = Urban  
DT = Down Town  
CC = City Centre

S = Small  
M = Medium  
L = Large

A = Attract  
NRA = Not Really Attract  
NA = Not Attract

figure 2-3

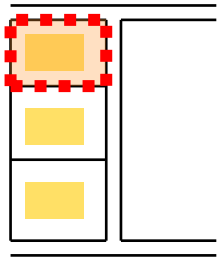
### Framework for Estimating On-Site Support and Synergy in a Mixed-Use Project

| Use                               | Degree of Support for and Synergy with Other Uses |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Office</b>                     |                                                   |
| Residential                       | • •                                               |
| Hotel                             | • • • • •                                         |
| Retail/Entertainment <sup>a</sup> | • • • • •                                         |
| Cultural/Civic/Recreation         | • • •                                             |
| <b>Residential</b>                |                                                   |
| Office                            | • • •                                             |
| Hotel <sup>b</sup>                | • • •                                             |
| Retail/Entertainment              | • • • • •                                         |
| Cultural/Civic/Recreation         | • • • • •                                         |
| <b>Hotel</b>                      |                                                   |
| Office                            | • • • • •                                         |
| Residential                       | • • •                                             |
| Retail/Entertainment              | • • • • •                                         |
| Cultural/Civic/Recreation         | • • • • •                                         |
| <b>Retail/Entertainment</b>       |                                                   |
| Office                            | • • • • •                                         |
| Residential                       | • • • • •                                         |
| Hotel                             | • • • • •                                         |
| Cultural/Civic/Recreation         | • • • • •                                         |
| <b>Cultural/Civic/Recreation</b>  |                                                   |
| Office                            | • • • • •                                         |
| Residential                       | • • • • •                                         |
| Hotel                             | • • • • •                                         |
| Retail/Entertainment              | • • •                                             |

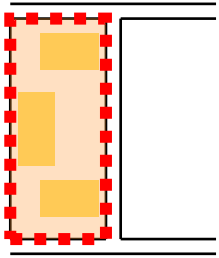
1 = Very weak or no synergy.  
2 = Weak synergy.  
3 = Moderate synergy.  
4 = Strong synergy.  
5 = Very strong synergy.

## Kawasan Kompak

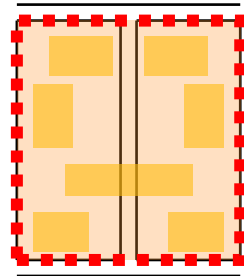
### Land Parcelling



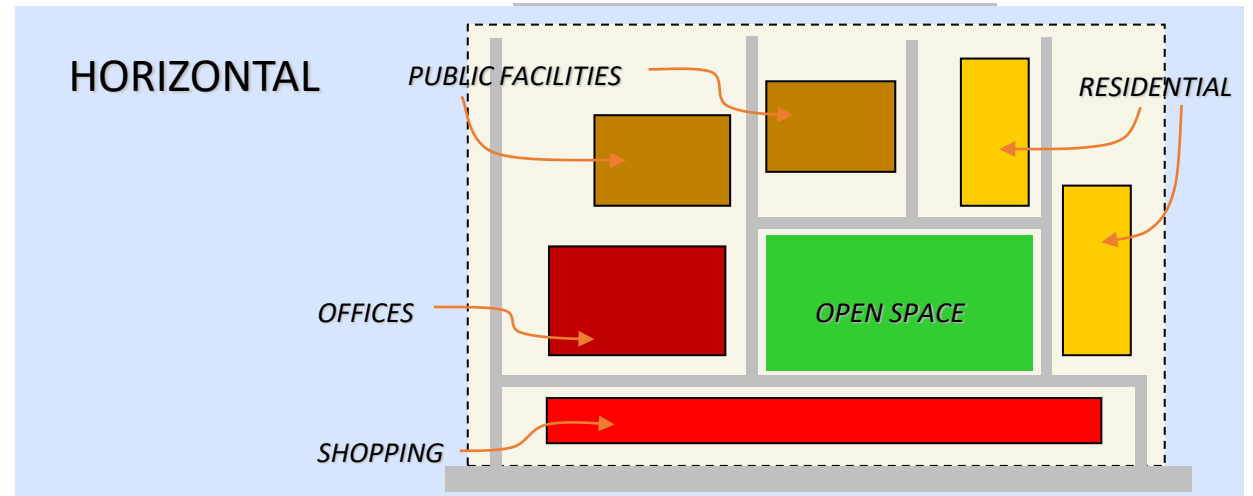
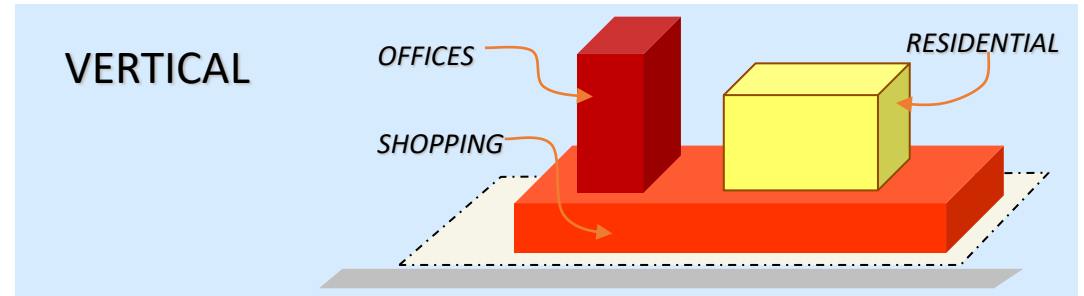
LOT



BLOCK

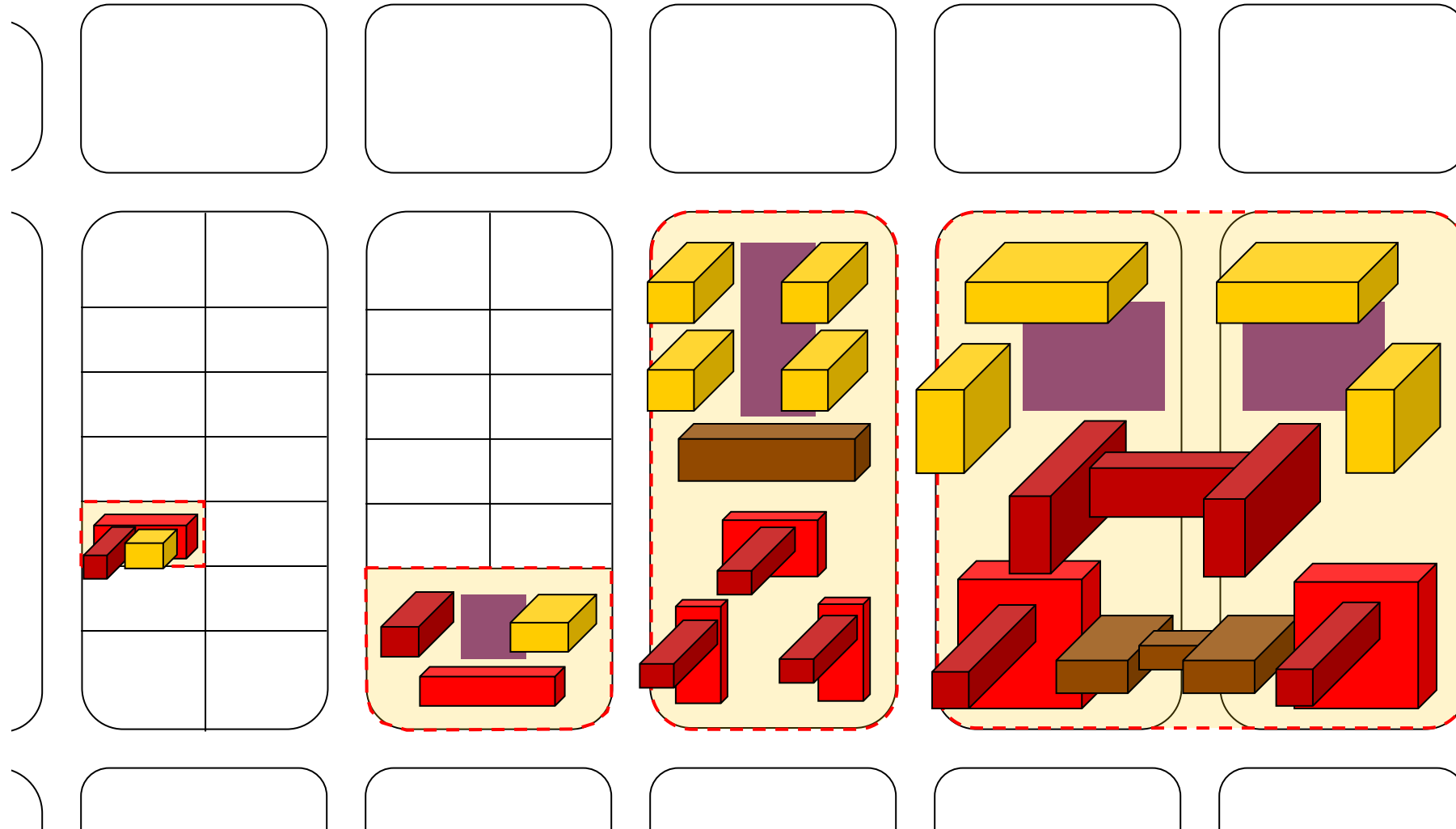


SUPERBLOCK



## Kawasan Kompak

### Tipe Pengembangan Kawasan Mixed-Use



**BUILDING**

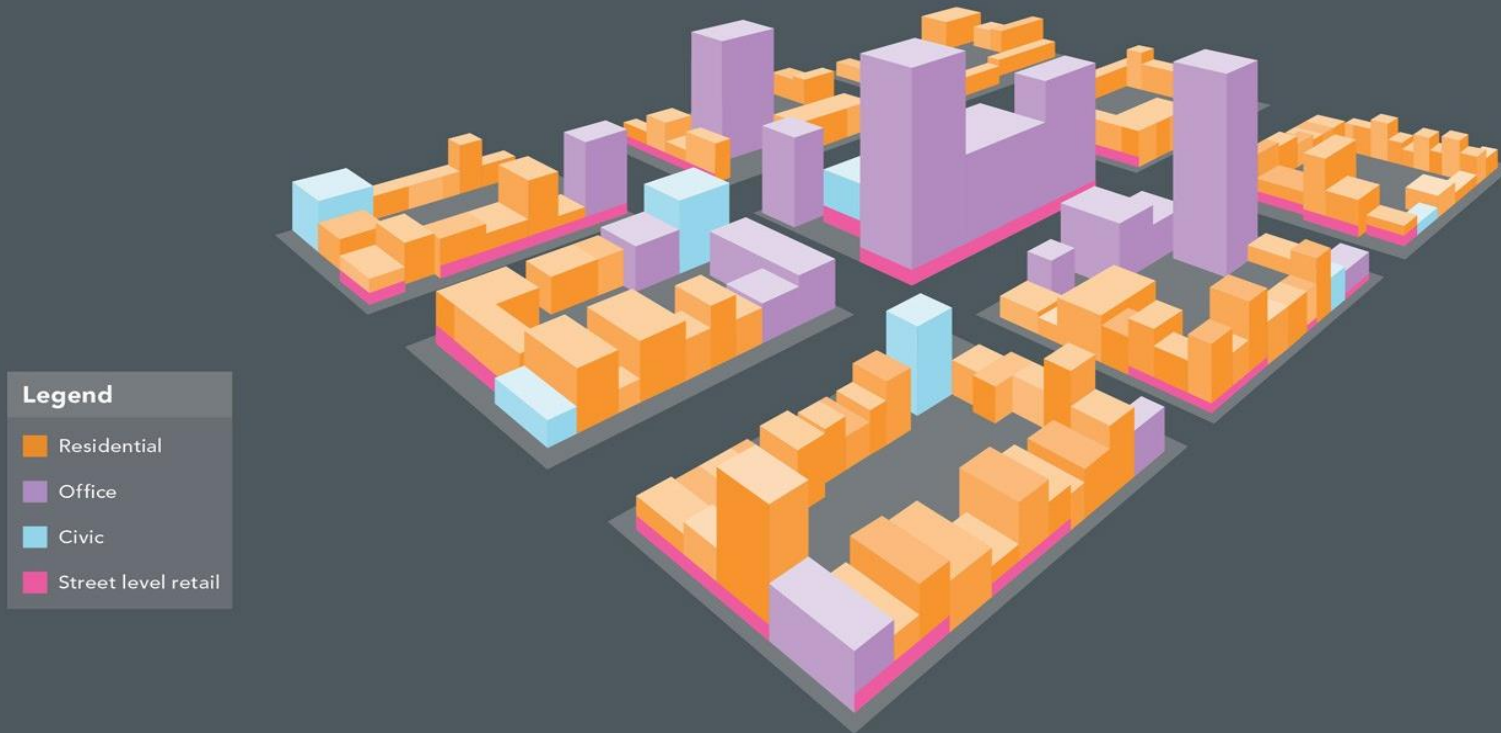
**LOT**  
(KAVELING)

**BLOCK**

**SUPERBLOCK**

# A walkable mixed-use neighborhood

A walkable neighborhood features a variety of uses and locates jobs, shops, and transit stations within walking distance of housing.



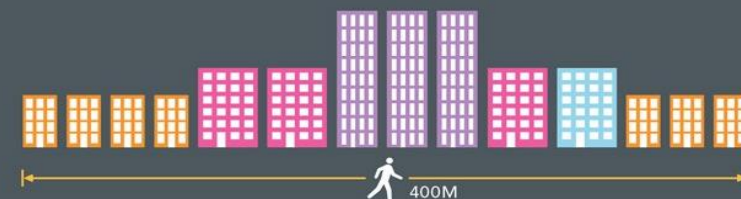
## Unfocused density

45% of jobs and homes in area are within walking distance of station.

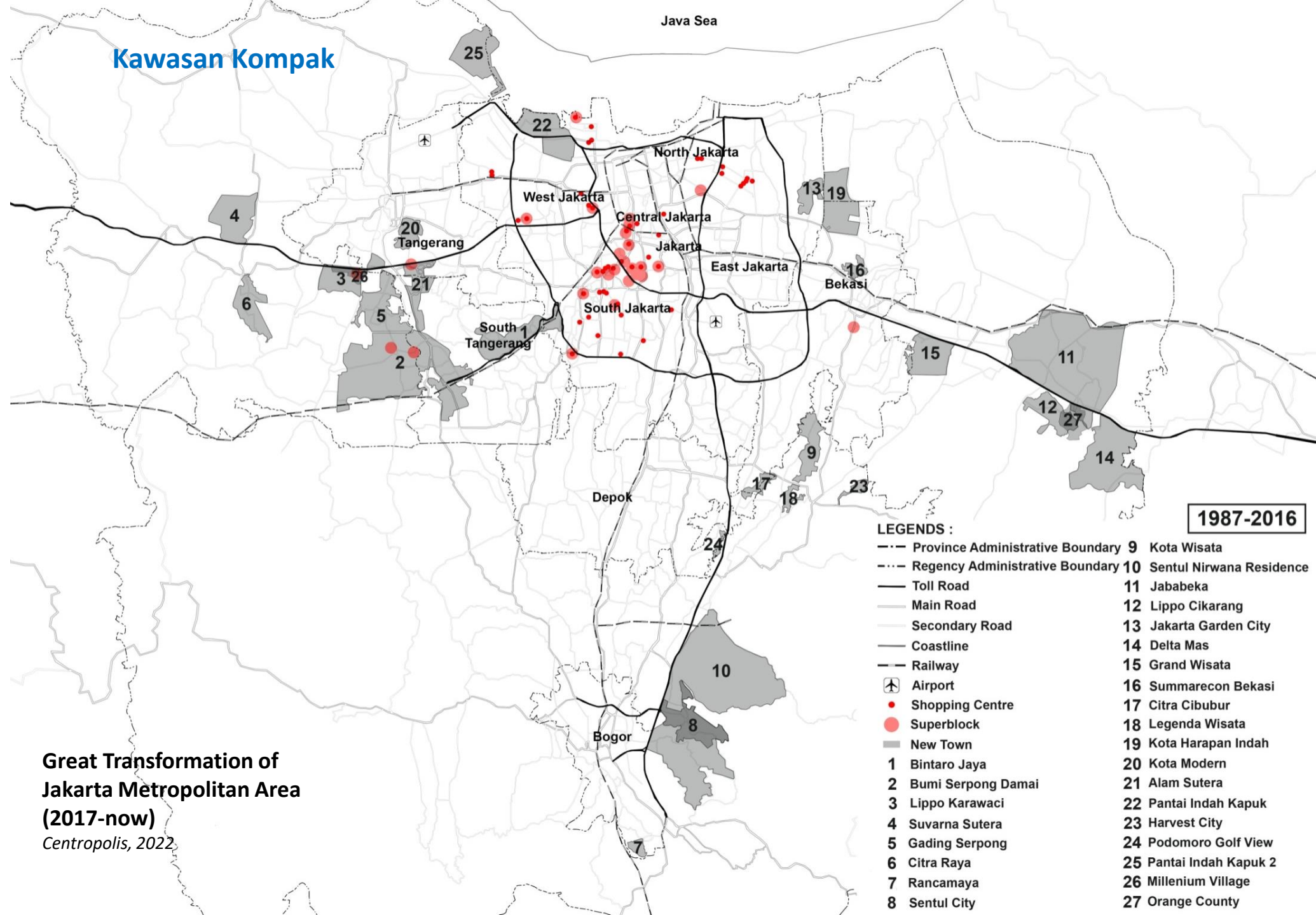


## Transit-oriented density

80% of jobs and homes in area are within walking distance of station.



## Kawasan Kompak



## Great Transformation of Jakarta Metropolitan Area (2017-now)

Centropolis, 2022

## Kawasan Kompak

### Produk Pengembangan di Pengembangan *Mixed-Use*

| Nama proyek                         | Lokasi                 | Percampuran Fungsi                                                                                                                          |    |
|-------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Kuningan City                       | Dr. Satrio, Jaksel     | Apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan                                                                                                  | 3  |
| St Moritz Penthouses and Residences | Puri Indah, Jakbar     | Apartemen, perkantoran, hotel pusat perbelanjaan, rumah sakit, sekolah, sea world, exhibition center, clubhouse, exotic spa, wedding chapel | 11 |
| Central Park Mixed Use              | Tanjung Duren, Jakbar  | Apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan                                                                                                  | 3  |
| Seasons City                        | Grogol, Jakbar         | Apartemen, pusat perbelanjaan, pusat rekreasi dan hiburan                                                                                   | 3  |
| Kelapa Gading Square                | Kelapa Gading, Jakut   | Apartemen, pusat perbelanjaan, pusat rekreasi dan hiburan                                                                                   | 3  |
| Gandaria City                       | Kebayoran Lama, Jaksel | Apartemen, perkantoran, hotel, pusat perbelanjaan                                                                                           | 4  |
| Ciputra World                       | Dr. Satrio, Jaksel     | Apartemen, perkantoran, hotel, pusat perbelanjaan, museum dan galeri                                                                        | 5  |
| Senayan City                        | Senayan, Jaksel        | Apartemen, perkantoran, hotel, pusat perbelanjaan                                                                                           | 4  |
| Kemang Village                      | Kemang, Jaksel         | Apartemen, perkantoran, hotel, pusat perbelanjaan, sekolah, rumah sakit                                                                     | 6  |
| Kota Kasablanka                     | Casablanca, Jaksel     | Apartemen, perkantoran, hotel, pusat perbelanjaan                                                                                           | 4  |
| Grand Indonesia Shopping Town       | Thamrin, Jakpus        | Apartemen, perkantoran, hotel, pusat perbelanjaan, pusat rekreasi dan hiburan                                                               | 4  |
| Pacific Place                       | SCBD, Jaksel           | Apartemen, perkantoran, hotel, pusat perbelanjaan, pusat rekreasi dan hiburan                                                               | 4  |
| Rasuna Epicentrum                   | Kuningan, Jaksel       | Apartemen, perkantoran, hotel, pusat perbelanjaan, pusat rekreasi dan hiburan                                                               | 4  |
| CBD Pluit                           | Pluit, Jakut           | Apartemen, hotel, pusat perbelanjaan, pusat rekreasi dan hiburan                                                                            | 4  |

*Centropolis, 2019*

## Kawasan Kompak

### Produk Pengembangan di Pengembangan *Mixed-Use*

| Nama proyek                   | Lokasi                 | Hirarki jalan   | Jaringan transportasi publik      |
|-------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| Kuningan City                 | Dr. Satrio, Jaksel     | arteri sekunder | -                                 |
| St Moritz                     | Puri Indah, Jakbar     | kolektor        | -                                 |
| Central Park Mixed Use        | Tanjung Duren, Jakbar  | arteri          | jalur busway dan LRT (rencana)    |
| Seasons City                  | Grogol, Jakbar         | arteri primer   | jalur busway                      |
| Kelapa Gading Square          | Kelapa Gading, Jakut   | kolektor        | -                                 |
| Gandaria City                 | Kebayoran Lama, Jaksel | arteri sekunder | jalur busway                      |
| Ciputra World                 | Dr. Satrio, Jaksel     | arteri sekunder | -                                 |
| Senayan City                  | Senayan, Jaksel        | kolektor        | -                                 |
| Kemang Village                | Kemang, Jaksel         | lokal           | -                                 |
| Kota Kasablanka               | Casablanca, Jaksel     | arteri sekunder | -                                 |
| Grand Indonesia Shopping Town | Thamrin, Jakpus        | arteri          | jalur busway                      |
| Pacific Place                 | SCBD, Jaksel           | kolektor        | jalur MRT                         |
| Rasuna Epicentrum             | Kuningan, Jaksel       | lokal           | jalur busway, jalur LRT (rencana) |
| CBD Pluit                     | Pluit, Jakut           | Kolektor        | jalur busway                      |

*Centropolis, 2019*

**Bagaimana dengan bangkitan lalu lintas yang terjadi di lokasi proyek?**

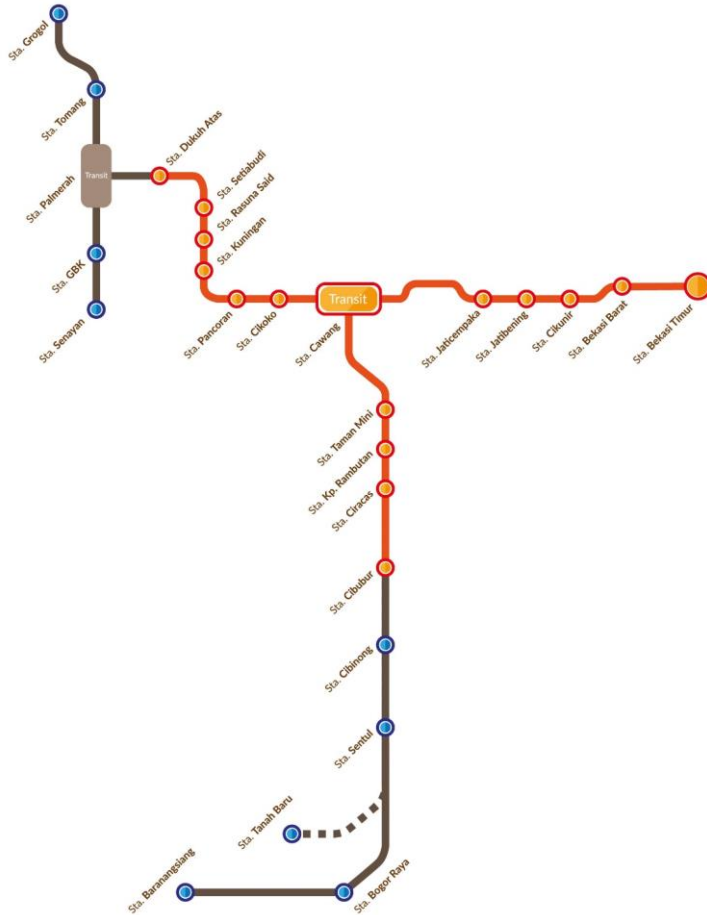
**Sumber Air, Penurunan muka tanah ?**

**Sumber energi ?**

**Penyediaan fasilitas umum, fasilitas social, dan sector informal ?**

**Kesiapan menghadapi bencana ?**

## Kawasan Kompak TOD - LRT Jakarta

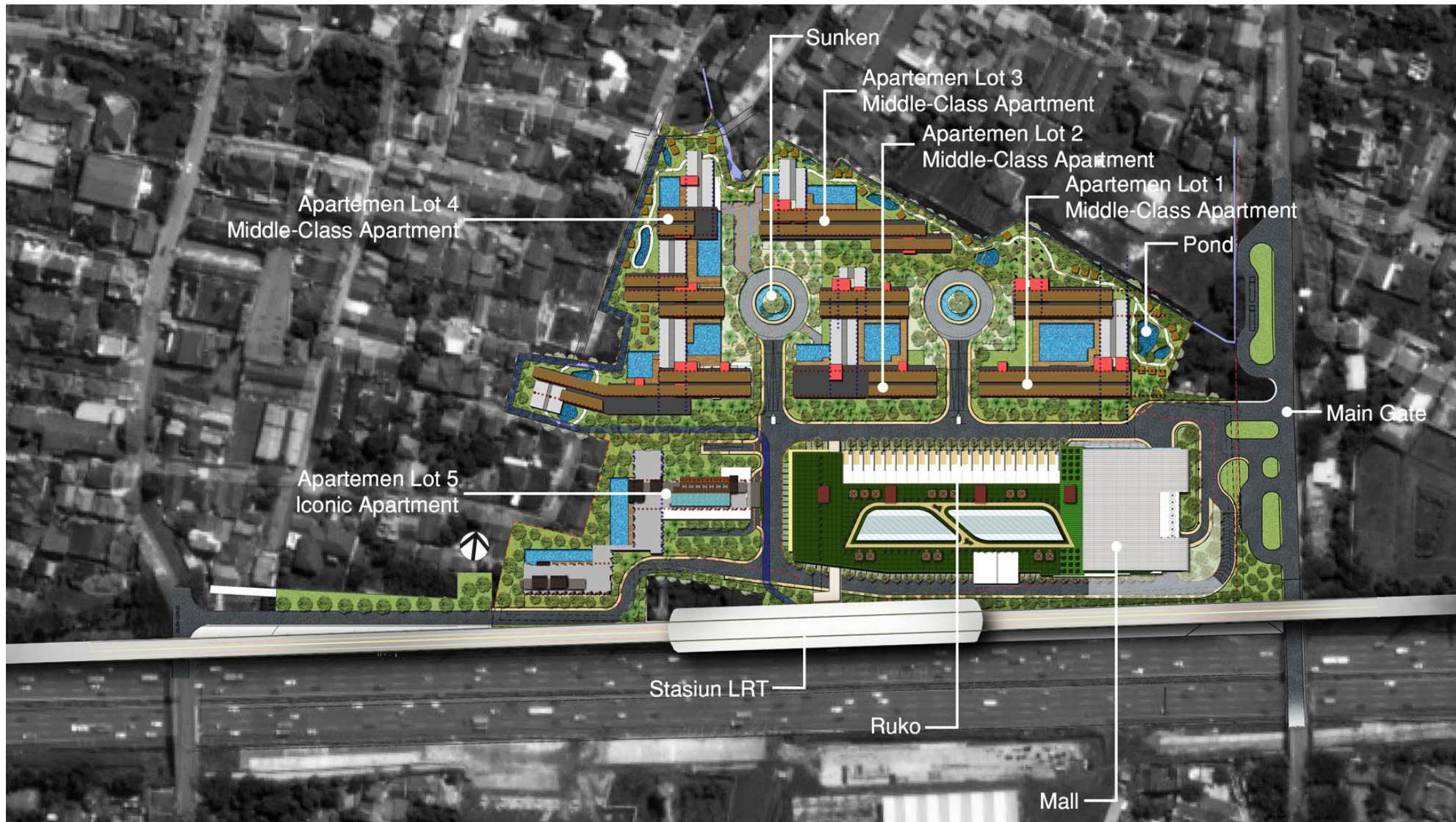


| LIST OF APARTMENT PROJECTS WITHIN THE TOD SYSTEM |                            |                 |                              |                                                         |        |
|--------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|------------------------------|---------------------------------------------------------|--------|
| APARTMENT NAME                                   | LOCATION                   | REGION          | PROJECTED<br>OPENING<br>YEAR | DEVELOPER                                               | #UNITS |
| Eastern Green Bekasi                             | Jl. HM Joyomartono         | Bekasi          | 2019                         | PT Adhi Karya (Persero) Tbk.                            | 634    |
| Urban Signature LRT City Ciracas                 | Jl. Penganten Ali          | East Jakarta    | 2020                         | PT Adhi Karya (Persero) Tbk.                            | 1,480  |
| Apartment @Stasiun Tanjung Barat                 | Stasiun Tanjung Barat      | South Jakarta   | 2020                         | Perum Perumnas & PT Kereta Api Indonesia (Persero)      | 820    |
| Apartment @Stasiun Pondok Cina                   | Stasiun Pondok Cina        | Depok           | 2020                         | Perum Perumnas & PT Kereta Api Indonesia (Persero)      | 1,848  |
| Apartment @Stasiun Pasar Senen                   | Stasiun Senen              | Central Jakarta | 2020                         | PT Wijaya Karya Bangunan Gedung                         | 908    |
| Apartment LRT City Gateway Park                  | Jl. Kampung Baru STM Kapin | Bekasi          | 2020                         | PT Adhi Karya (Persero) Tbk.                            | 1,254  |
| Apartment @Stasiun Tanah Abang                   | Jl. Jati Baru              | Central Jakarta | 2020                         | PT Kereta Api Indonesia (Persero) & PT PP Properti Tbk. | 800    |
| Apartment @Stasiun Juanda                        | Jl. Ir. H Juanda           | Central Jakarta | 2020                         | PT Kereta Api Indonesia (Persero) & PT PP Properti Tbk. | 628    |
| Conexio Dhika City Bekasi                        | Jl. Suliki Cempaka         | Bekasi          | 2020                         | PT Adhi Persada Properti                                | 558    |
| Royal Sentul Park                                | Jl. Raya Babakan Madang    | Bogor           | 2020                         | PT Adhi Karya (Persero) Tbk.                            | 1,600  |

Source: Colliers International Indonesia - Research

## Kawasan Kompak

### TOD – LRT Jakarta [Gateway Park]



## Kawasan Kompak

### Penilaian Kawasan Kompak

- Kawasan dengan penggunaan campuran (mixed-use) berkepadatan dan intensitas tinggi
- Terhubung dengan sistem transportasi public dan memiliki aksesibilitas tinggi
- Pengembangan yang berorientasi pada pejalan kaki dan pesepeda
- Layak huni (*livable*) untuk bermukim

| Kawasan Perumahan dan Permukiman    |
|-------------------------------------|
| Kelancaran Operasional              |
| Keamanan dan Keselamatan            |
| Kenyamanan dan Kesehatan Lingkungan |
| Keberlanjutan                       |
| Integrasi dengan sekitar            |



## DEFINISI KAWASAN KOMPAK

Kawasan Kompak adalah kawasan dengan penggunaan lahan campuran berkepadatan tinggi yang dikembangkan dengan arah pembangunan vertikal, memiliki kemudahan aksesibilitas (transportasi), dan berorientasi terhadap pejalan kaki.

## TIPOLOGI KAWASAN KOMPAK

### KAWASAN KOMPAK KEPADATAN TINGGI

Merupakan kawasan dengan penggunaan campuran (mixed-use) berkepadatan dan intensitas tinggi

Berfungsi sebagai pusat ekonomi fungsi primer

Dilayani oleh sistem transportasi publik dalam lingkup regional dan/atau kota

Kepadatan penduduk minimum 1520 jiwa/ha atau kepadatan hunian minimum 380 unit/ha

Intensitas pemanfaatan ruang ditetapkan memiliki KDB maksimum 80% dengan KLB minimum 5.0



Tentukan dulu aktifitas utama nya. -

Tipologi nya bisa dipakai di generalkan. – apakah tipologi untuk kompak ini bentuk block dan superblock, bisa mencari aktifitas utama masing-masing nya, atau kita sebutkan tipologi utama.

Sepertinya bisa pakai di general, tapi yang perlu dipelajari lebih lanjut adalah, pencampuran fungsi yang ada di dalam nya apa ? Kalau ukuran kenyamanan, tinggal di kawasan kompak, dia mau

Baseline nya adalah neighborhood + apa..?

Apa bisa pakai intensitas?

Pengelola – address rekomendasi.

# KAWASAN PENGEMBANGAN LINGKUNGAN



## Kawasan Pengembangan Lingkungan

### Definisi

## UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

### Kawasan Permukiman

Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

### Lingkungan Hunian

Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman, yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman

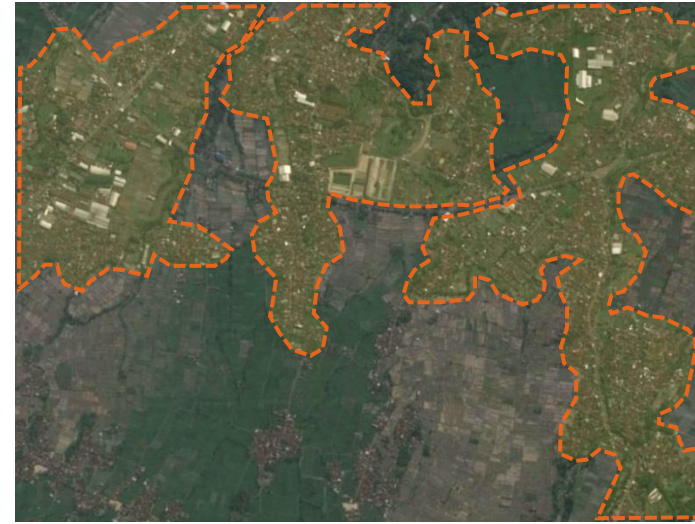


## Kawasan Pengembangan Lingkungan

### Definisi

### Permukiman

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.



Permukiman = beberapa perumahan + fungsi lain

### Perumahan

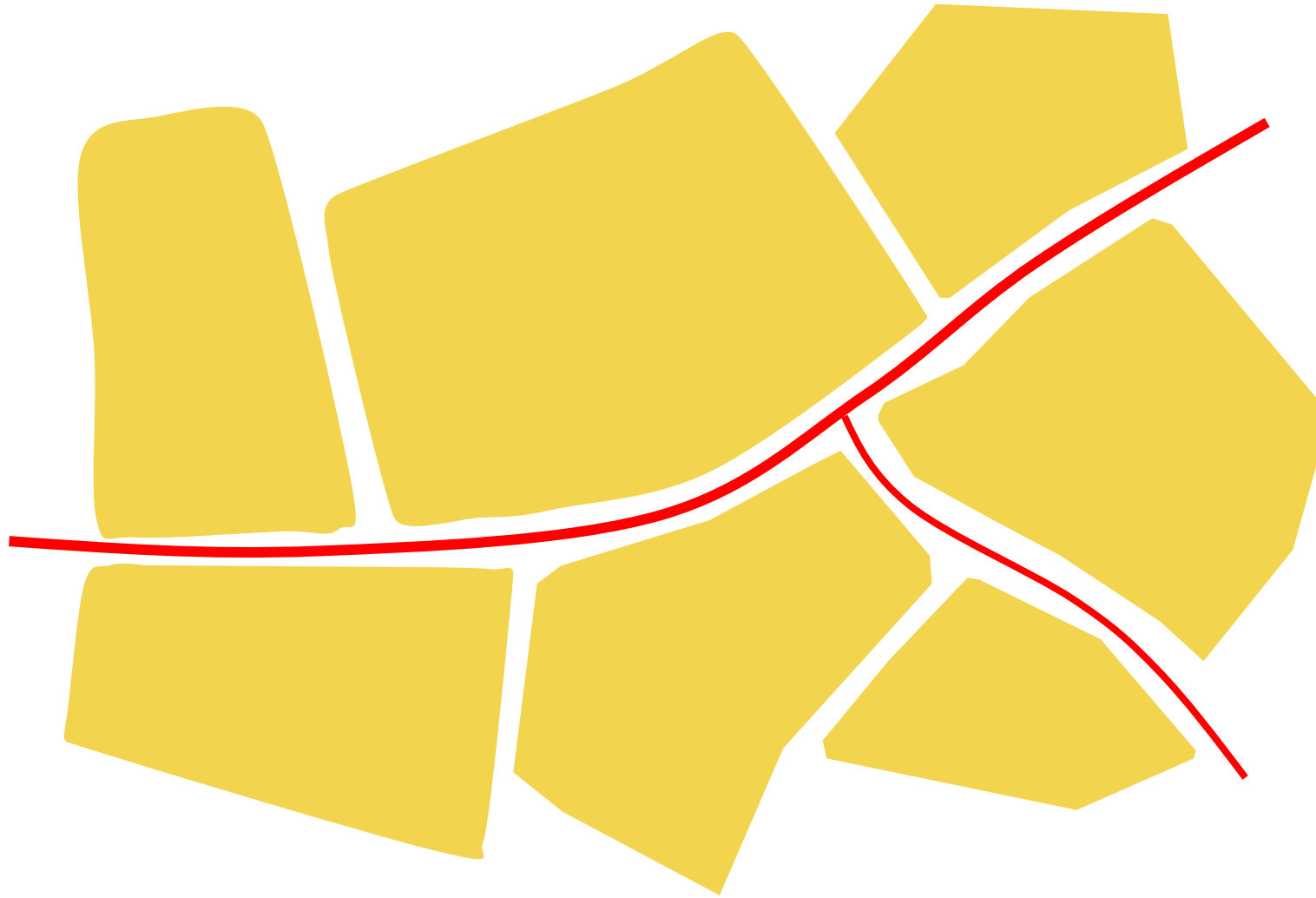
Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.



Perumahan = kumpulan rumah + PSU

## Kawasan Pengembangan Lingkungan

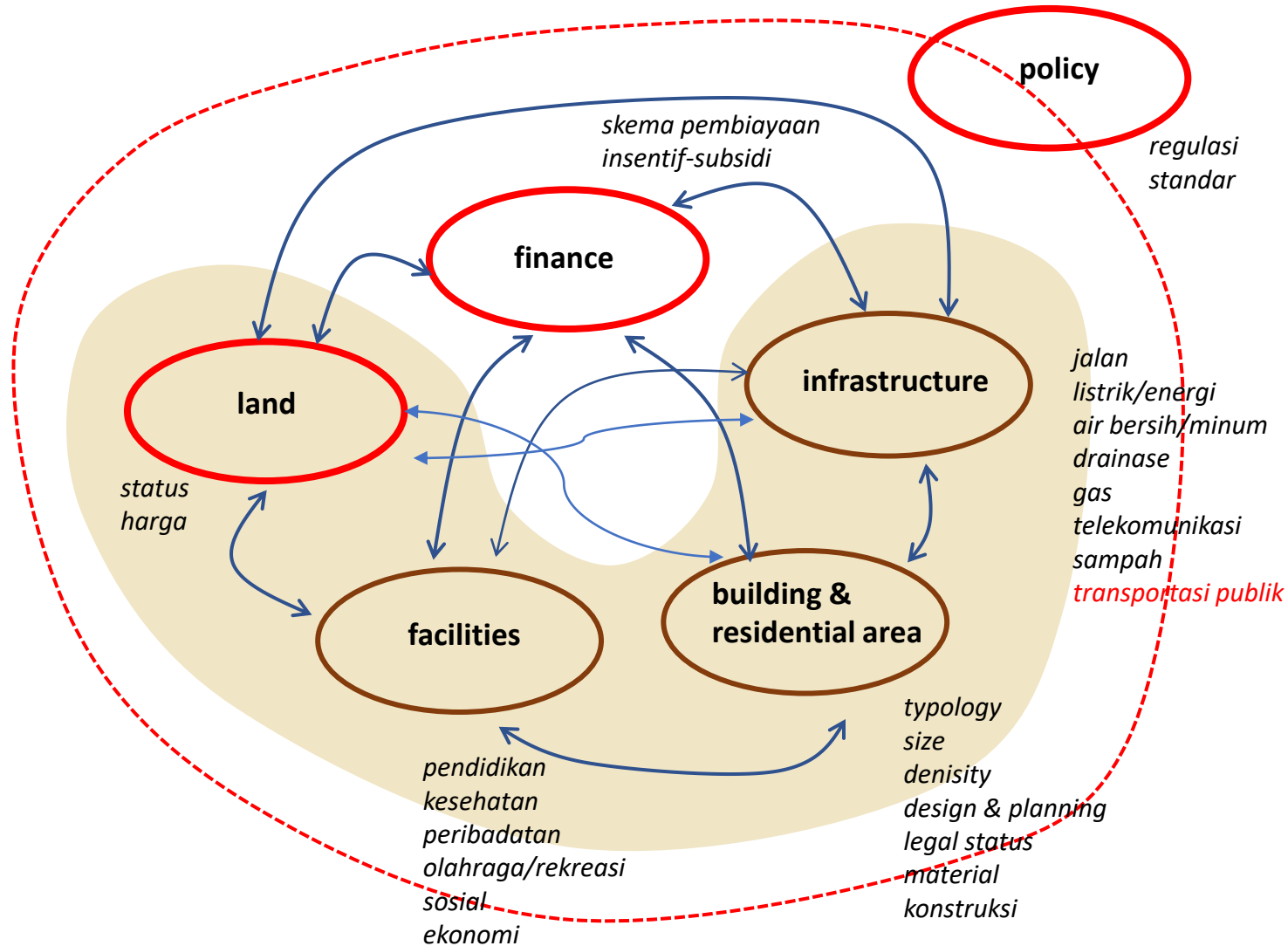
### Definisi



AGLOMERASI PERUMAHAN = PERMUKIMAN

*Sumber: Danang Priatmodjo, 2021*

## Kawasan Pengembangan Lingkungan Urban Housing System



## Permasalahan Perumahan Perkotaan

- Kekurangan penyediaan perumahan yang terjangkau (*housing shortage/back-log*)
- Pertumbuhan **perumahan kumuh/di bawah standard kelayakan huni** (*slum, squatter*)
- Perumahan dan pembangunan perkotaan tidak berjalan seiringan** (perencanaan ruang dan infrastruktur)
- Rendahnya **kualitas kelayakan, keberlanjutan** dan kesesuaian target penghunian perumahan publik
- Buruknya pengelolaan** perumahan publik (horizontal-vertikal)
- Segregasi perumahan**, kelas atas >> kelas bawah
- Perumahan sebagai obyek spekulasi investasi

# Kawasan Pengembangan Lingkungan

## Tipologi

### Tipe Lingkungan Perumahan

| Sub Block                              | Block                                           | Cluster                                                                                  | Planned Unit Dev. (PUD)                              | Neighborhood Unit Dev. (NUD)                                               | Large Scale Residential Development                                                                                 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| bagian blok, kumpulan beberapa kavling | blok (4 sisi lahan yang dikelilingi oleh jalan) | kumpulan beberapa blok, infiltrasi di area perumahan atau berdiri sendiri (urban sprawl) | area perumahan terencana dengan fasilitas umum dasar | lingkungan perumahan terencana dengan dilengkapi fasilitas umum dan sosial | kawasan hunian skala besar yang terintegrasi dengan kawasan spesifik lain (perkantoran, perdagangan, perindustrian) |

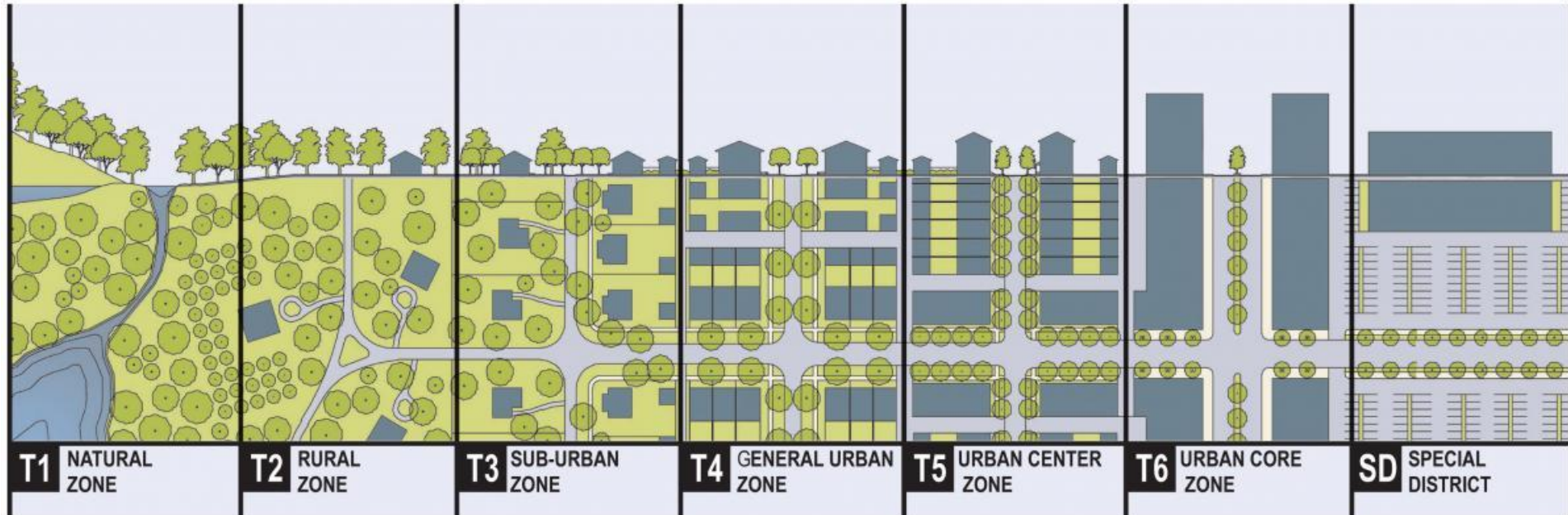
### Kualitas Lingkungan Perumahan

| Lingkungan Tidak Terencana                                                                          |                                                              | Lingkungan Terencana                            |                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Tidak Kumuh<br>(kualitas infrastruktur dasar dan rumah memenuhi standar lingkungan perumahan sehat) | Kumuh<br>(kualitas infrastruktur dan rumah di bawah standar) | Terintegrasi dengan struktur ruang kota sekitar | Terpisah dari struktur ruang kota sekitar (sprawl) |

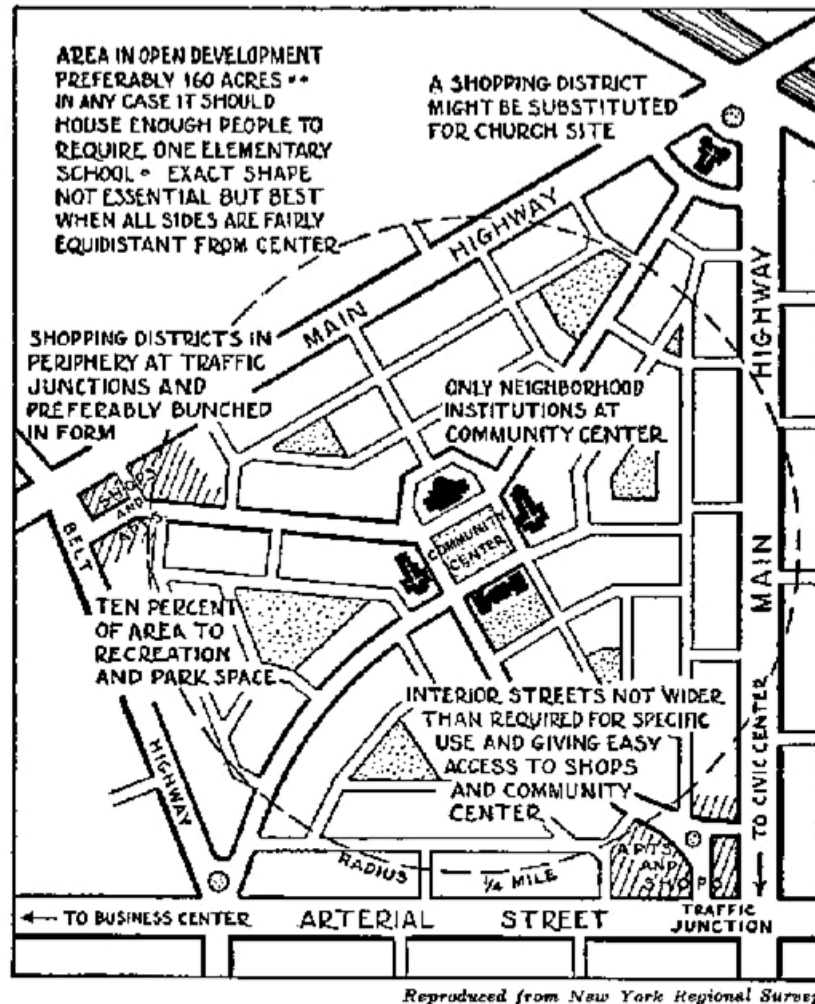
## Kawasan Pengembangan Lingkungan

### Karakter Lokasi

#### Karakter Lokasi (Generik)



## Kawasan Pengembangan Lingkungan Neighborhood Unit Development?



The Neighborhood Unit for the Regional Plan of New York 1929  
by Clarence Perry

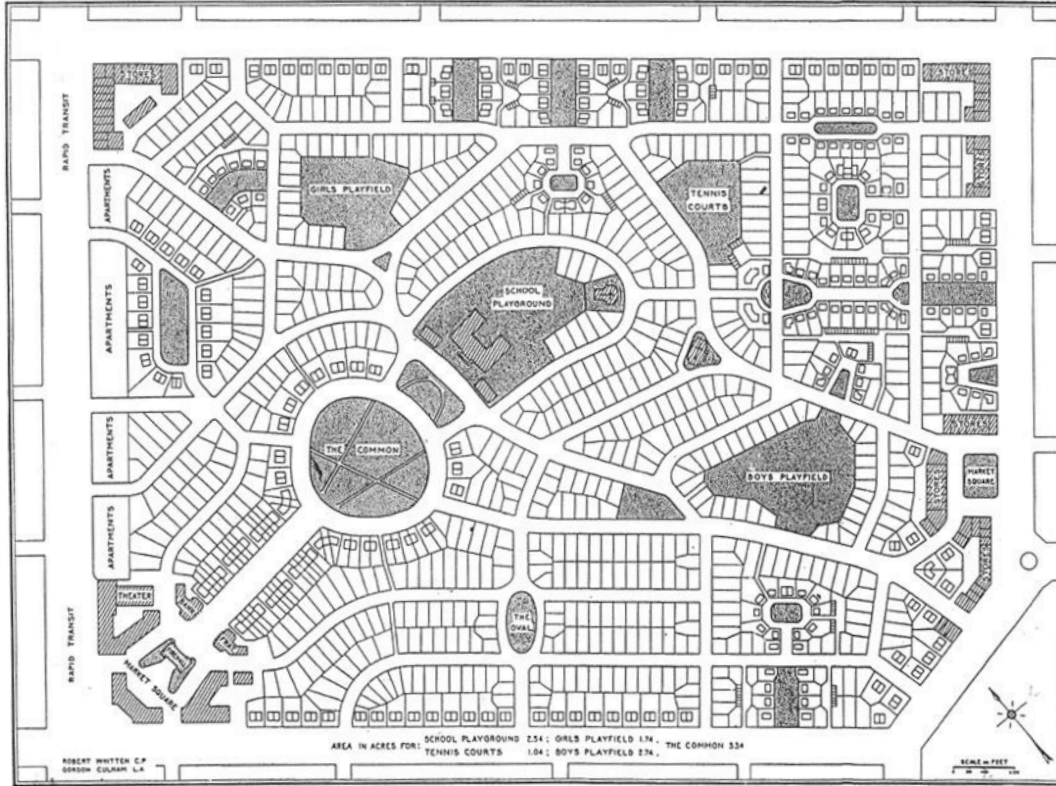
## Neighborhood Unit Development

(Clarence A Perry, 1929)

### NUD Principles

- The neighborhood unit was designed to support 6,125 residents or 1,241 families (100 p/ha)
- The spatial unit is centered on an elementary school as well as small parks and playgrounds. At 160 acres (64,75 ha), the neighborhood radius is one-quarter of a mile (400 m) or a 5-minute walking distance.
- Heavy through-traffic is confined to major arterials at the edges of the neighborhood and an internal street system accommodates local traffic.
- Local shops are also located at the periphery of the unit.

## Kawasan Pengembangan Lingkungan Neighborhood Unit Development?



### NUD for a low-cost suburban development

64,75 ha  
1,241 families  
100 p/ha

| Complete unit           | 64.75 ha | 100% |
|-------------------------|----------|------|
| Dwelling-house lots     | 54.0     |      |
| Apartment-house lots    | 2.1      |      |
| Business blocks         | 4.1      |      |
| Market squares          | 0.8      |      |
| School and church sites | 1.0      |      |
| Park and playgrounds    | 8.6      |      |
| Green and circles       | 2.0      |      |
| Streets                 | 27.4     |      |

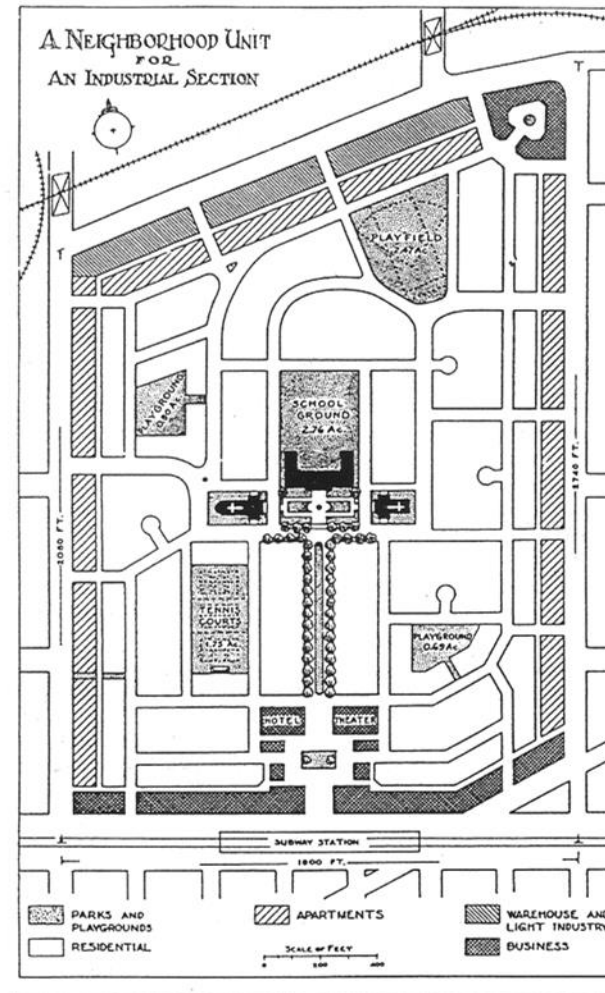


Fig. 2 Diagram suggesting the type of plan that might be devised for a more central area in the neighborhood of industry and business.

### NUD for an industrial section

41 ha  
2000 families  
200 p/ha

| Complete unit         | 41 ha | 100% |
|-----------------------|-------|------|
| Residences-houses     | 37.3  |      |
| Residences- apartment | 8.3   |      |
| Park and play spaces  | 10.6  |      |
| Business              | 5.1   |      |
| warehouses            | 3.2   |      |
| Streets               | 35.5  |      |

## Kawasan Pengembangan Lingkungan Neighborhood Unit Development?

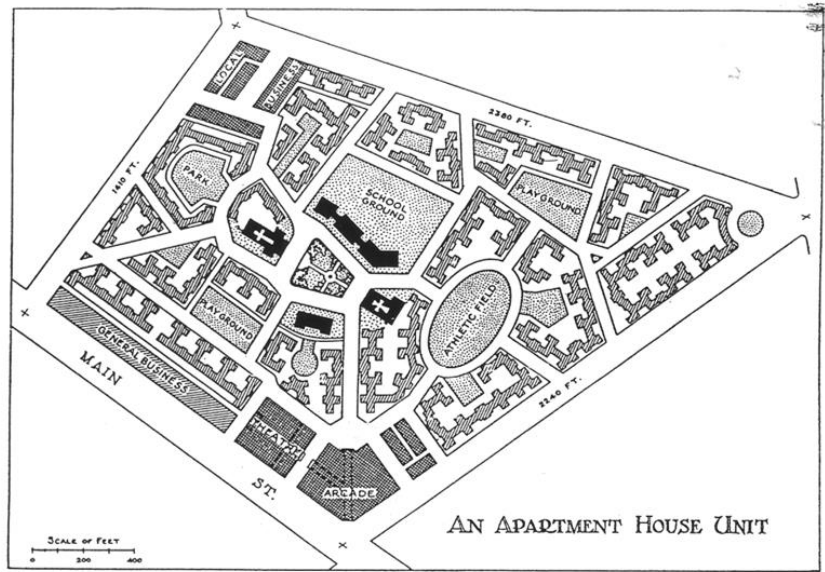


Fig. 3 Diagram of an apartment-house district such as might be laid out on the edge of a subsidiary business district and in a region in which the housing is a mixture of the single and multiple family types.

### NUD for an apartment house unit

30, 63 ha: 2381 families, 330 p/ha

| Total area of unit   | 30,63 ha | 100% |
|----------------------|----------|------|
| Apartment buildings  |          | 15.9 |
| Apartment yards      |          | 28.0 |
| Park and play spaces |          | 13.8 |
| Local business       |          | 6.5  |
| General business     |          | 2.4  |
| Streets              |          | 33.4 |

| Public Use     | 100% |
|----------------|------|
| School grounds | 31.4 |
| Athletic field | 17.8 |
| Common         | 7.8  |
| Park           | 5.9  |
| Playground     | 9.9  |
| Playground     | 7.8  |
| Circle         | 1.7  |
| Small greens   | 17.9 |

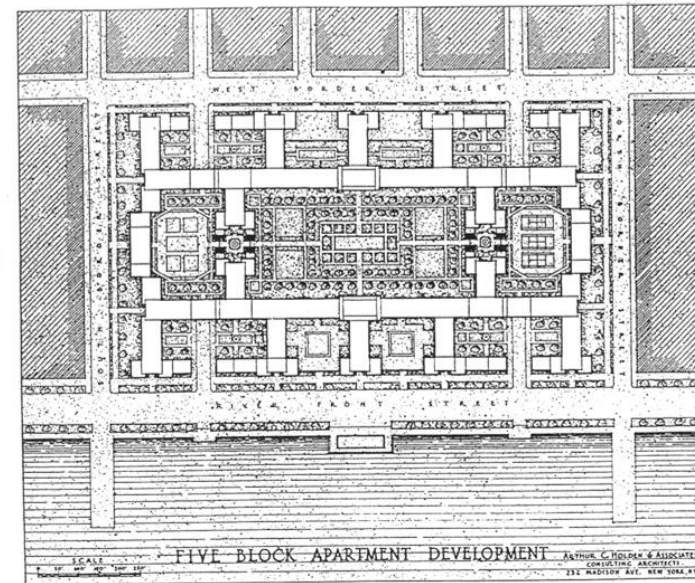


Fig. 4 Plan illustrating a five-block apartment unit suitable for a rebuilding operation in a central section that had suffered deterioration.

### NUD for a five-block apartment-house unit (or "how a slum district might be rehabilitated")

| Five-blocks Apartment House Unit   |      |      |
|------------------------------------|------|------|
| Five-blocks and four cross streets | 7.72 | 100% |
| Two cross streets taken            |      |      |
| Given to boundary streets          |      |      |
| Area of set-backs                  |      |      |
| Land developed                     |      |      |
| Coverage by buildings              |      |      |
| Coverage                           |      |      |
| Three central courts               |      |      |

## Kawasan Pengembangan Lingkungan

### Standar Teknis dan Kinerja Fungsi Kawasan, Kawasan Perumahan dan Permukiman, 2021

#### Standar Teknis

| Kawasan Perumahan dan Permukiman |
|----------------------------------|
|                                  |
| Aksesibilitas                    |
| Penataan Kawasan                 |
| Prasarana dan Utilitas           |
| Sarana                           |
| Mitigasi Bencana                 |

#### Kinerja Fungsi Kawasan

| Kawasan Perumahan dan Permukiman                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>kebutuhan dasar/sarana-prasarana, kualitas lingkungan, tidak dampak negative, berkelanjutan</i> |
|                                                                                                    |
| <b>Kelancaran Operasional</b>                                                                      |
| <b>Keamanan dan Keselamatan</b>                                                                    |
| <b>Kenyamanan dan Kesehatan Lingkungan</b>                                                         |
| <b>Keberlanjutan</b>                                                                               |
| <b>Integrasi dengan sekitar</b>                                                                    |

#### DEFINISI DAN TIPOLOGI

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL



#### Pengembangan Lingkungan

Lingkungan (*neighbourhood*) adalah suatu unit permukiman yang mempunyai batasan yang jelas, dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan yang menjadi pusat interaksi yang membentuk hubungan kerjasama yang dilandasi oleh kontrol sosial dan rasa komunitas di dalamnya.

#### Tipologi Pengembangan Lingkungan

##### RUMAH TAPAK

##### Rumah Tapak Umum (RTU) :

- Perumahan yang dibangun horizontal
- Jumlah ketinggian sekitar 1-2 lantai

##### RUMAH SUSUN

##### Rumah Susun Umum (RSU) :

- Perumahan yang dibangun vertikal
- Jumlah ketinggian lebih dari 3 lantai
- Dibangun dengan subsidi pemerintah

## Kawasan Pengembangan Lingkungan

### Standar Teknis dan Kinerja Fungsi Kawasan, Kawasan Perumahan dan Permukiman, 2021

#### Penilaian Neighborhood

Kelancaran Operasional

Keamanan dan Keselamatan Kawasan

Kenyamanan dan Kesehatan Lingkungan

Keberlanjutan Kawasan

Integrasi Kawasan

| Kawasan Perumahan dan Permukiman                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>kebutuhan dasar/sarana-prasarana, kualitas lingkungan, tidak dampak negative, berkelanjutan</i> |
|                                                                                                    |
| <b>Kelancaran Operasional</b>                                                                      |
| <b>Keamanan dan Keselamatan</b>                                                                    |
| <b>Kenyamanan dan Kesehatan Lingkungan</b>                                                         |
| <b>Keberlanjutan</b>                                                                               |
| <b>Integrasi dengan sekitar</b>                                                                    |

## Kawasan Pengembangan Lingkungan

### Standar Teknis

| <b>Kelancaran Operasional</b>   |
|---------------------------------|
| Profil Jalan                    |
| Sirkulasi                       |
| Jaringan Air Bersih             |
| Jaringan Drainase               |
| Jaringan Air Limbah             |
| Jaringan Energi dan Kelistrikan |
| Jaringan Telekomunikasi         |
| Sarana Pendidikan               |
| Sarana Olahraga                 |
| Sarana Peribadatan              |
| Sarana Kebudayaan dan Rekreasi  |
| Sarana Perdagangan dan Jasa     |
|                                 |

| <b>Keamanan dan Keselamatan Kawasan</b>                            |
|--------------------------------------------------------------------|
| Jalur tepian di dalam kawasan                                      |
| Jalur pejalan kaki di sekitar kawasan                              |
| Kelengkapan jalan                                                  |
| Sarana dan prasarana proteksi kebakaran                            |
| Kelengkapan jalur pejalan kaki                                     |
| Jalur sepeda                                                       |
| Parkir sepeda                                                      |
| Jalur pejalan kaki untuk penyandang disabilitas di dalam kawasan   |
| Jalur pejalan kaki untuk penyandang disabilitas di sekitar kawasan |
| Pengelolaan Sampah                                                 |
| Ruang Terbuka Hijau                                                |

| <b>Keberlanjutan Kawasan</b>         |
|--------------------------------------|
| Pengendalian konsumsi air dan energi |
| Keberlanjutan Lingkungan             |

| <b>Integrasi Kawasan</b>                        |
|-------------------------------------------------|
| Integrasi Jaringan Jalan                        |
| Ketentuan akses                                 |
| Integrasi jaringan transportasi umum            |
| Integrasi jalur pejalan kaki di sekitar kawasan |
| Integrasi jalur pejalan kaki di dalam kawasan   |
| Integrasi jalan di dalam kawasan                |
| Integrasi sarana penunjang                      |

# Terima Kasih

Regina Suryadjaja  
Centropolis Universitas Tarumanagara  
PS. Perencanaan Wilayah dan Kota – Real Estat  
Fakultas Teknik  
Universitas Tarumanagara  
Jakarta, Agustus 2022  
[reginas@ft.untar.ac.id](mailto:reginas@ft.untar.ac.id)