

SURAT TUGAS

Nomor: 206-R/UNTAR/Pengabdian/VIII/2023

Rektor Universitas Tarumanagara, dengan ini menugaskan kepada saudara:

MEKAR SARI SUTEJA, S.T., M.Sc.

Untuk melaksanakan kegiatan pengabdian kepada masyarakat dengan data sebagai berikut:

Judul : Evaluasi Realisasi UDGL Kebayoran Baru
Mitra : Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta
Periode : Semester Genap 2022/2023
URL Repository :

Demikian Surat Tugas ini dibuat, untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan melaporkan hasil penugasan tersebut kepada Rektor Universitas Tarumanagara

28 Agustus 2023

Rektor



Prof. Dr. Ir. AGUSTINUS PURNA IRAWAN

Print Security : 1f727455ea2c956757d72d301480d208

Disclaimer: Surat ini dicetak dari Sistem Layanan Informasi Terpadu Universitas Tarumanagara dan dinyatakan sah secara hukum.

Lembaga

- Pembelajaran
- Kemahasiswaan dan Alumni
- Penelitian & Pengabdian Kepada Masyarakat
- Penjaminan Mutu dan Sumber Daya
- Sistem Informasi dan Database

Fakultas

- Ekonomi dan Bisnis
- Hukum
- Teknik
- Kedokteran
- Psikologi
- Teknologi Informasi
- Seni Rupa dan Desain
- Ilmu Komunikasi
- Program Pascasarjana



PRODI SARJANA ARSITEKTUR
UNIVERSITAS TARUMANAGARA

EVALUASI REALISASI UDGL KEBAYORAN BARU

TA 2022/ 2023

*Sebagai masukan untuk Dinas
Cipta Karya, Tata Ruang, dan
Pertanahan DKI Jakarta*

PENYUSUN:

SESILIA REVALINA/ 315200098
NURIDA DAMAR/ 315200102
FATIYAH AZZAHRAH/ 315200104
MEKAR SARI SUTEJA, ST., MSc.



UDGL KEBAYORAN BARU

DAFTAR ISI

- 1 LATAR BELAKANG
 - 1 KEBAYORAN BARU
 - 2 DAERAH PERANCANGAN
 - 3 TATA GUNA LAHAN
 - 4 VISI MISI PENATAAN
 - 5 INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG
- 6 AKSESIBILITAS KAWASAN
 - 6 HIERARKI JALAN
 - 7 SIRKULASI KENDARAAN
 - 7 TRANSPORTASI UMUM
 - 8 JALUR PEJALAN KAKI DAN PESEPEDA
 - 8 STREET FURNITURE
- 9 ASPEK KUALITATIF BANGUNAN
- 10 PERSEBARAN KEGIATAN
 - 11 FASUM FASOS & RTH
- 12 PEMBAGIAN SUB AREA
- 13 AREA 1
 - 14 PERUNTUKAN LAHAN
 - 14 INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN
- 15 AREA 2
 - 16 PERUNTUKAN LAHAN
 - 16 INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN
- 17 AREA 3
 - 18 PERUNTUKAN LAHAN
 - 18 INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN



KEBAYORAN BARU

Kebayoran Baru adalah sebuah kecamatan yang terletak di wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan dan menjadi kawasan Pusat Pemerintahannya. Kecamatan ini sebagian besar merupakan daerah pemukiman, pertokoan (Blok M), dan pusat bisnis (SCBD, Sudirman Central Business District). Bursa Efek Indonesia berlokasi di sini. Di Kecamatan Kebayoran Baru berdiri gedung Walikota Jakarta Selatan, markas Kepolisian Resor Jakarta Selatan, gedung pusat Kejaksaan Agung Republik Indonesia, dan juga gedung Sekretariat Jenderal ASEAN. Kebayoran Baru memiliki satu terminal bus dalam kota terbesar di Jakarta, yakni terminal Blok M.

Kebayoran Baru merupakan wilayah pemukiman baru yang dirancang setelah kemerdekaan Indonesia, seperti juga daerah Pejompongan. Kebutuhan pemukiman cukup mendesak karena Jakarta memerlukan banyak fasilitas publik sebagai pusat pemerintahan Indonesia. Wilayah ini dirancang oleh H. Moh. Soesilo pada tahun 1948. Soesilo adalah murid Thomas Karsten, arsitek Hindia Belanda yang ikut merancang kota Bandung, Malang, dan Bogor pada masa penjajahan. Konsep yang digunakan adalah "kota taman", konsep yang banyak dipakai oleh para pengembangan properti modern. Dalam konsep ini, ruang terbuka hijau sebagai ruang milik publik mendapat perhatian khusus. Lokasi yang dipilih adalah daerah dekat Stasiun Kebayoran di sisi timur Kali Grogol.

DAERAH PERANCANGAN

Kawasan Kebayoran Baru didefinisikan secara beragam pada beberapa regulasi, yaitu pada SK Gubernur DKI Jakarta No. D.IV-6099/dl/33/1975, Pergub 135 Tahun 2007, dan pada kawasan TPZ pemugaran pada RDTR 2014. Perbedaan delineasi kawasan ditunjukkan pada peta di samping. Rencana Kebayoran Baru tahun 1950 oleh M. Soesilo menggambarkan batasan kawasan dimana batas barat dibatasi oleh Kali Grogol, dan sebelah timur dibatasi oleh Kali Krukut. Adapun area di antara jalan periferi kawasan hunian dan sungai dirancang sebagai green belt sepanjang bantaran sungai.

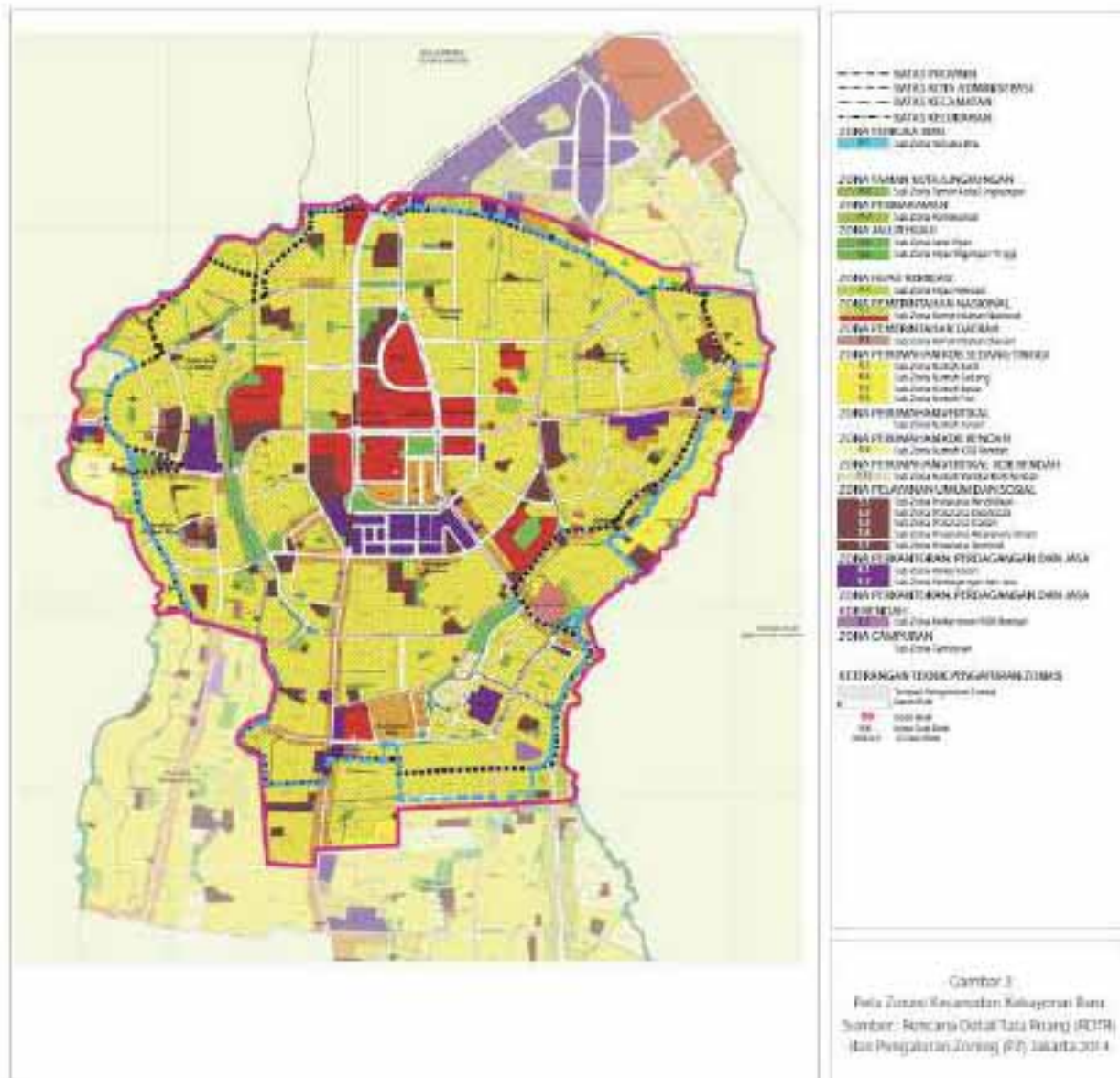
Saat ini, area rencana asli kawasan yang tidak dimasukkan dalam batesan regulasi yang berlaku, sebagian besar telah berkembang menjadi kawasan hunian dengan berbagai karakter sebagai berikut:

- Perumahan landed berkepadatan tinggi, sebagian merupakan kampung dengan tipologi kavling kecil (area nomor 2, 3, 6).
- Bangunan tinggi, misalnya apartemen dan kantor di Jl. Senopati dan Jl. Pakubuwono (nomor 1 dan 5).
- Bangunan dan lingkungan memiliki karakter lingkungan Kebayoran Baru, namun tidak masuk dalam batas kawasan pemugaran dalam regulasi. Hal ini terlihat pada area di Jl Darmawangsa X (nomor 4).

Batas Kawasan Pemugaran yang diusulkan pada kajian ini adalah mengembalikan keutuhan kawasan pemugaran seperti rencana asli dimana batas barat Kali Grogol dan batas timur Kali Krukut. Penyesuaian dilakukan pada batas utara dan selatan, dimana pada bagian utara kawasan SCBD yang distur paca PRK tersendiri dikeluarkan dari DP. Batas selatan disesuaikan dengan mengikuti batas lama kawasan dengan memasukkan kembali lingkungan yang masih memiliki order yang sama ke dalam kawasan pemugaran. Penentuan batas DP yang lebih luas ini bertujuan untuk

- Mengembalikan Kawasan Pemugaran sesuai rancangan awal (M. Soesilo), yaitu dibatasi oleh Kali Grogol di sebelah Barat dan Kali Krukut di sebelah Timur
- Mengembalikan fungsi hijau (green belt) pada bantaran sungai dengan meningkatkan efisiensi penggunaan lahan dengan pola pembangunan vertikal





TATA GUNA LAHAN

Rencana pola ruang pada zona fungsi budidaya Kecamatan Kebayoran Baru terdiri dari:

- zona taman kota/lingkungan pada sub zona H.2;
- zona pemakaman pada sub zona H.3;
- zona jalur hijau pada sub zona H.4 dan H.5;
- zona hijau rekreasi pada sub zona H.7;
- zona pemerintahan nasional pada sub zona P.1;
- zona pemerintahan daerah pada sub zona P.3;
- zona perumahan KDB sedang-tinggi pada sub zona R.3, R.4, R.5 dan R.6;
- zona perumahan vertikal pada sub zona R.7;
- zona perumahan KDB rendah pada sub zona R.9;
- zona perumahan vertikal KDB rendah pada sub zona R.10;
- zona perkantoran, perdagangan, dan jasa pada sub zona K.1 dan K.2;
- zona perkantoran, perdagangan, dan jasa KDB rendah pada sub zona K.3;
- zona campuran pada sub zona C.1;
- zona pelayanan umum dan sosial pada sub zona S.1, S.2, S.3, S.6 dan S.7; dan o. zona terbuka biru pada sub zona B.1.

Kawasan Kebayoran Baru didominasi tata guna lahan sub zona rumah kecil (R3), sub zona rumah sedang (R4), dan sub zona rumah besar (R5). Untuk daerah sub zona pemerintahan nasional (P.1) dan sub zona pemerintahan daerah (P.3) berada di pusat kawasan atau di pusat lingkungan Kebayoran Baru. Setiap blok di Kebayoran Baru mempunyai zona pelayanan umum dan sosial yang berdekatan dengan zona taman kota/lingkungan (H.2). Zona perkantoran, perdagangan dan jasa (K.1 dan K.2) berada di Blok M, Pasar Senja dan Pasar Mayestik.

VISI MISI PENATAAN

Kebayoran Baru, dalam sejarahnya dibangun sebagai kota satelit untuk memberikan hunian dalam mengatasi pertumbuhan penduduk Jakarta sebagai ibukota negara pasca kemerdekaan. Saat ini pertumbuhan penduduk Jakarta begitu tinggi namun tidak diimbangi dengan perencanaan kota dan infrastruktur yang memadai sehingga mendorong pertumbuhan sprawl ke wilayah-wilayah sub-urban. Dibandingkan dengan kota-kota besar lain di Asia, Jakarta memiliki kepadatan penduduk yang relatif rendah.

Sejalan dengan hal ini, untuk mendukung operasional MRT, diperlukan ridership yang cukup tinggi pada setiap titik stasiun. Stasiun Blok A termasuk dalam kelompok stasiun origin, dengan tingkat ridership yang tinggi. Sedangkan Stasiun Sisingamangaraja dan Blok M termasuk dalam kelompok stasiun tujuan dengan ridership yang lebih rendah. Hal ini mengindikasikan kebutuhan akan adanya ridership yang lebih besar dari kondisi saat ini dimana kepadatan hunian pada kawasan relatif cukup rendah. Intensifikasi pemanfaatan lahan di sekitar stasiun MRT menjadi sangat penting untuk mewujudkan sebuah kawasan yang berorientasi pada transit.

Pertumbuhan ekonomi dan perluasan daerah CBD membuat Kebayoran Baru menjadi bagian dari pusat kegiatan pemerintahan dan ekonomi kota Jakarta. Dengan area yang begitu luas dan adanya peningkatan daya dukung kawasan dengan adanya MRT, Kawasan Kebayoran Baru memiliki potensi untuk menyumbangkan solusi bagi penyelesaian masalah pemenuhan kebutuhan hunian bagi Jakarta, untuk menciptakan kota yang kompak dan berkelanjutan.

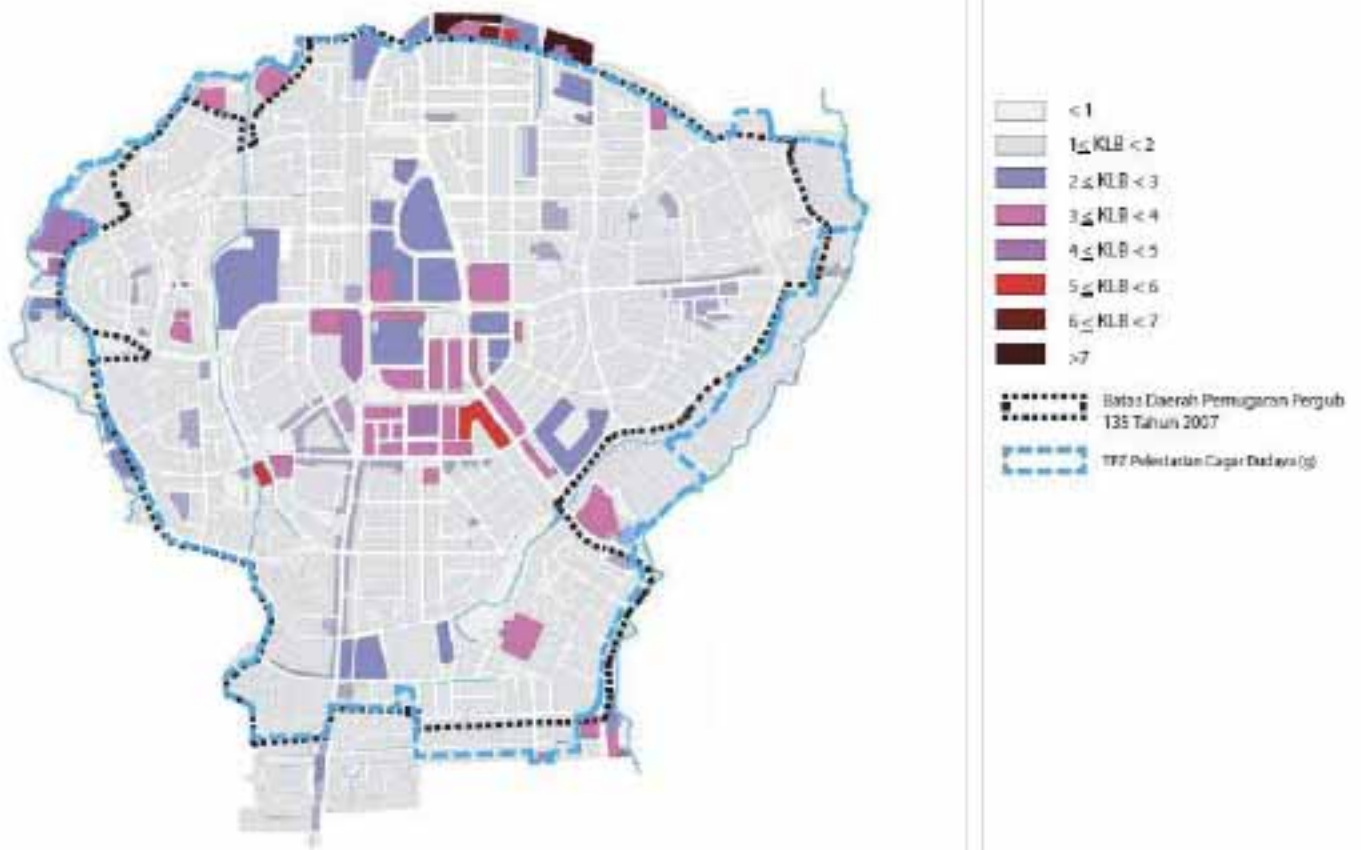
Kualitas visual kawasan Kebayoran Baru yang hijau dan nyaman merupakan kualitas dari kawasan pemugaran yang perlu dipertahankan. tantangan dalam penataan dengan demikian adalah bagaimana meningkatkan kepadatan dan kinerja kawasan sekaligus mempertahankan kualitas lingkungan yang ada. Bertolak dari hal-hal tersebut, maka visi penataan Kawasan Kebayoran Baru yang diusulkan pada kajian ini adalah:

KEBAYORAN BARU; A LIVING HERITAGE, KAWASAN PEMUGARAN YANG HIJAU DAMN DINAMIS

Misi dari Penataan Kawasan Kebayoran Baru adalah, antara lain:

- Kawasan pemugaran yang dinamis dengan tetap mempertahankan keasliannya;
- Meningkatkan peran Kebayoran Baru sebagai Kawasan Hunian;
- Menjaga dan meningkatkan kuantitas dan kualitas ruang terbuka hijau;
- Memanfaatkan rencana MRT untuk menata ulang kawasan.





INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

Intensitas pemanfaatan ruang adalah besaran ruang untuk fungsi tertentu yang ditentukan berdasarkan pengaturan Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Ketinggian Bangunan, Koefisien Dasar Hijau (KDH), Koefisien Tapak Basemen (KTB), tiap kawasan bagian kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan kota. Intensitas pemanfaatan ruang di Kawasan Kebayoran Baru didominasi dengan nilai KLB 1,2 untuk zona perumahan dan nilai intensitas yang tinggi berada di pusat kawasan. Untuk nilai intensitas tinggi terdapat di Apartemen La Maison Barito dengan nilai KLB 5 dan Pasaraya Grande dengan nilai KLB 5,5.

HIERARKI JALAN



TRANSPORTASI UMUM

Terdapat 4 halte di sekitar area ini, yaitu, Halte Taman Melawai, Melawai Raya, Grand Center, Golf 2. Dua diantaranya bahkan sudah rata dengan tanah. Pada saat ini fungsi halte sudah disalahgunakan, mangkrak tak satu orang pun menunggu angkutan umum di halte. Bahkan halte zaman sekarang di salahgunakan untuk menampung, meletakkan barang dagangan dan juga jadi tempat pengumpulan jualan ketupat, buat janur, dll. Di area ini juga terdapat Halte Blok M yang merupakan halte transjakarta arah Blok M—Kota dan sebaliknya. Selain itu terdapat stasiun MRT Blok M yang untuk saat ini MRT hanya menyediakan satu layanan jalur MRT yaitu Hotel Indonesia—Lebak Bulus.

- HALTE
- JALUR TRANSJAKARTA BLOK M - KOTA
- JALUR MRT



SIRKULASI KENDARAAN



- JALAN LINGKUNGAN
- JALAN KOLEKTOR

Jalan kolektor merupakan jalan utama untuk mengakses area ini, pada sekitar area ini jalan kolektor sering kali terjadi kemacetan di waktu yang tidak menentu dan cenderung terjadi saat jam pulang kerja dan jam berangkat kerja.

Jalan lingkungan pada area ini merupakan jalan perumahan, jalan cenderung tidak macet. Namun, Jl. Panglima Polim V terkadang dijadikan jalan alternatif bagi pengguna jalan yang terjebak kemacetan pada jam sibuk.

JALUR PEDESTRIAN DAN PESEPEDA

Jalur pedestrian hanya tersedia pada Jl. Panglima Polim, Jl. Panglima POLim III, Jl. Melawai Raya, Jl. Prapanca Raya, Jl. Wijaya XIII dan Jl. Wijaya II. Sedangkan jalur pesepeda hanya ada pada jalan kolektor seperti Jl. Panglima Polim, Jl. Melawai Raya, dan Jl. Prapanca Raya. Kondisi jalur pedestrian tidak merata, terdapat jalur pedestrian yang masih menggunakan paving block yang sudah mulai rusak dan terdapat yang sudah direnovasi dan memiliki yellow line/ guiding block untuk tunanetra.

Jalur Pedestrian

Jalur Pesepeda



STREET FURNITURE



Pada area ini memiliki cukup lengkap street furniture seperti bollard yang berada di jalan kolektor yang berfungsi untuk menghalangi kendaraan naik ke pedestrian, lampu jalan sebagai penerangan jalan di malam hari, convex mirror sebagai alat untuk menambah jarak pandang pengemudi, lampu lalu lintas untuk menghindari hambatan karena adanya perbedaan arus jalan bagi pergerakan kendaraan, panel listrik untuk mengontrol arus listrik di wilayah sekitar, dan pepohonan sebagai vegetasi melindungi pengguna jalan dari teriknya matahari Jakarta.



LANGGAM BANGUNAN

LANGGAM CAMPURAN

Langgam bangunan di area ini sangat beragam karena area ini didominasi oleh bangunan hunian. Tidak ada peraturan khusus mengenai langgam bangunan pada area ini sehingga pemilik bangunan secara bebas menggunakan langgam apa saja. Namun, banyak ditemukan bangunan dengan langgam arsitektur klasik dan post-modern.

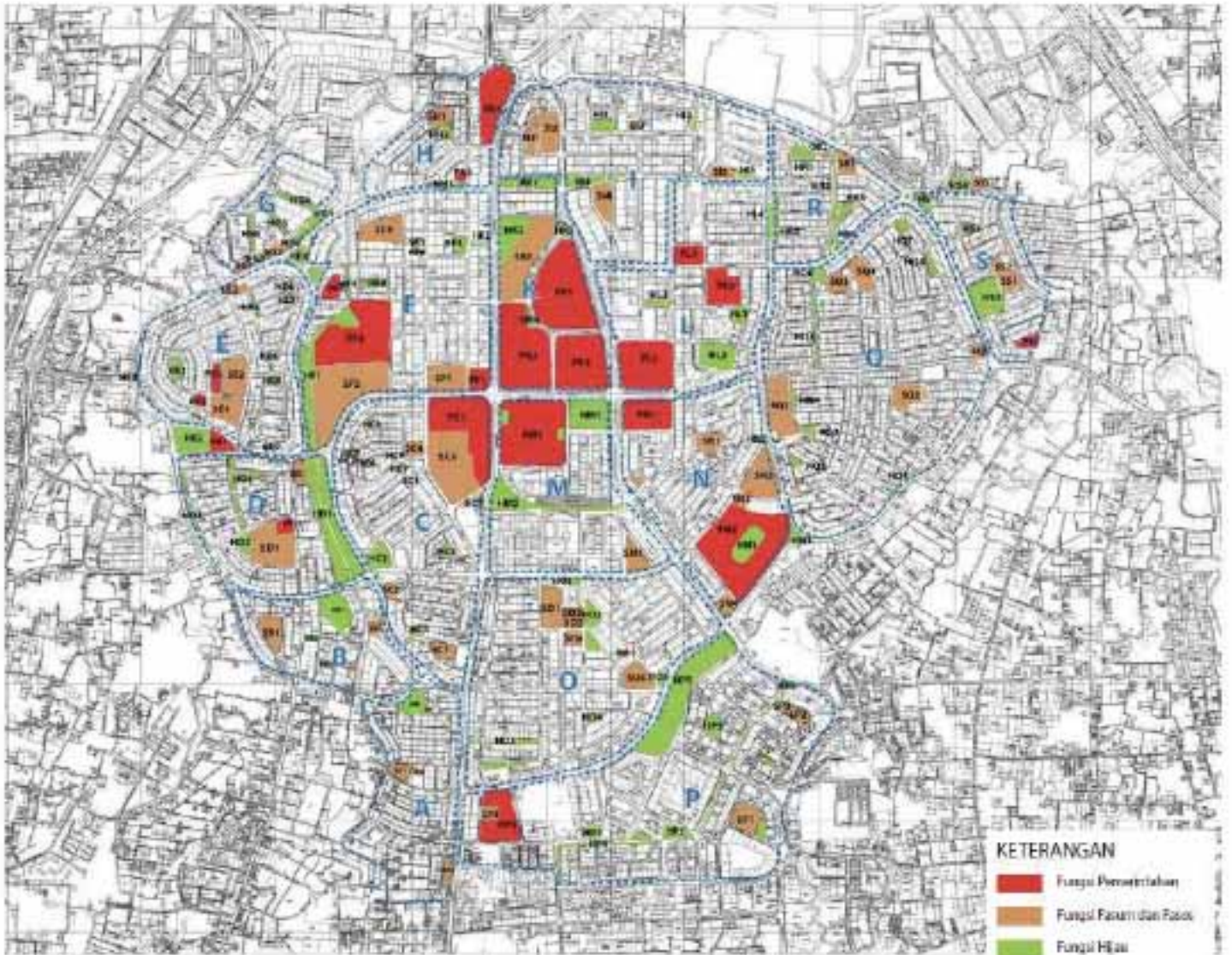
SKALA

Pada area ini tidak terdapat bangunan dengan skala mengejutkan bagi manusia, area ini didominasi oleh bangunan hunian dan pertokoan sehingga ukuran bangunan rata-rata adalah bangunan low-rise 2 sampai 3 lantai dan cenderung sama. Namun, terdapat satu bangunan tinggi pada area ini yaitu bangunan apartment Pati Polri Presisi.

WARNA

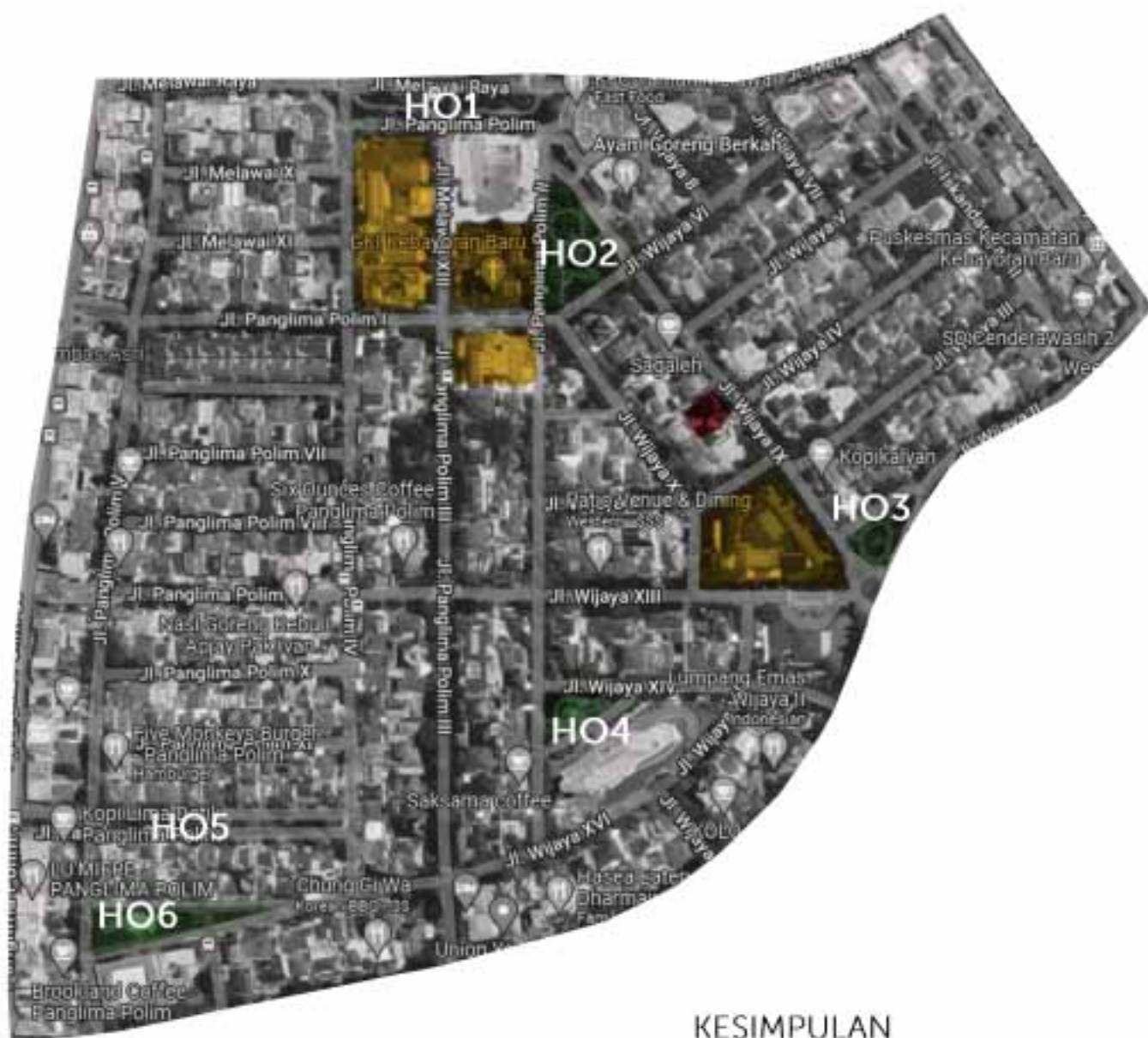
Area ini memiliki warna yang cukup beragam disekitarnya, hal ini untuk menjadikan tiap bangunan lebih mudah dilihat dan menjadi patokan setiap wilayah.

PERSEBARAN KEGIATAN



Kawasan Kebayoran Baru merupakan kawasan terencana dengan sebaran fasilitas kawasan yang proporsional dengan hunian. Hal ini terlihat dari sebaran ruang terbuka hijau, pemerintahan dan fasilitas umum dan social yang terdistribusi merata di semua blok. Secara umum, kawasan didesain dengan inti kawasan tempat pusat pemerintahan dan komersial di blok inti, yaitu blok M dan Blok K. yang dilalui oleh jalan arteri, serta menjadi lokasi titik transit utama kawasan.

FUNGSI FASUM FASOS, PEMERINTAH RTH



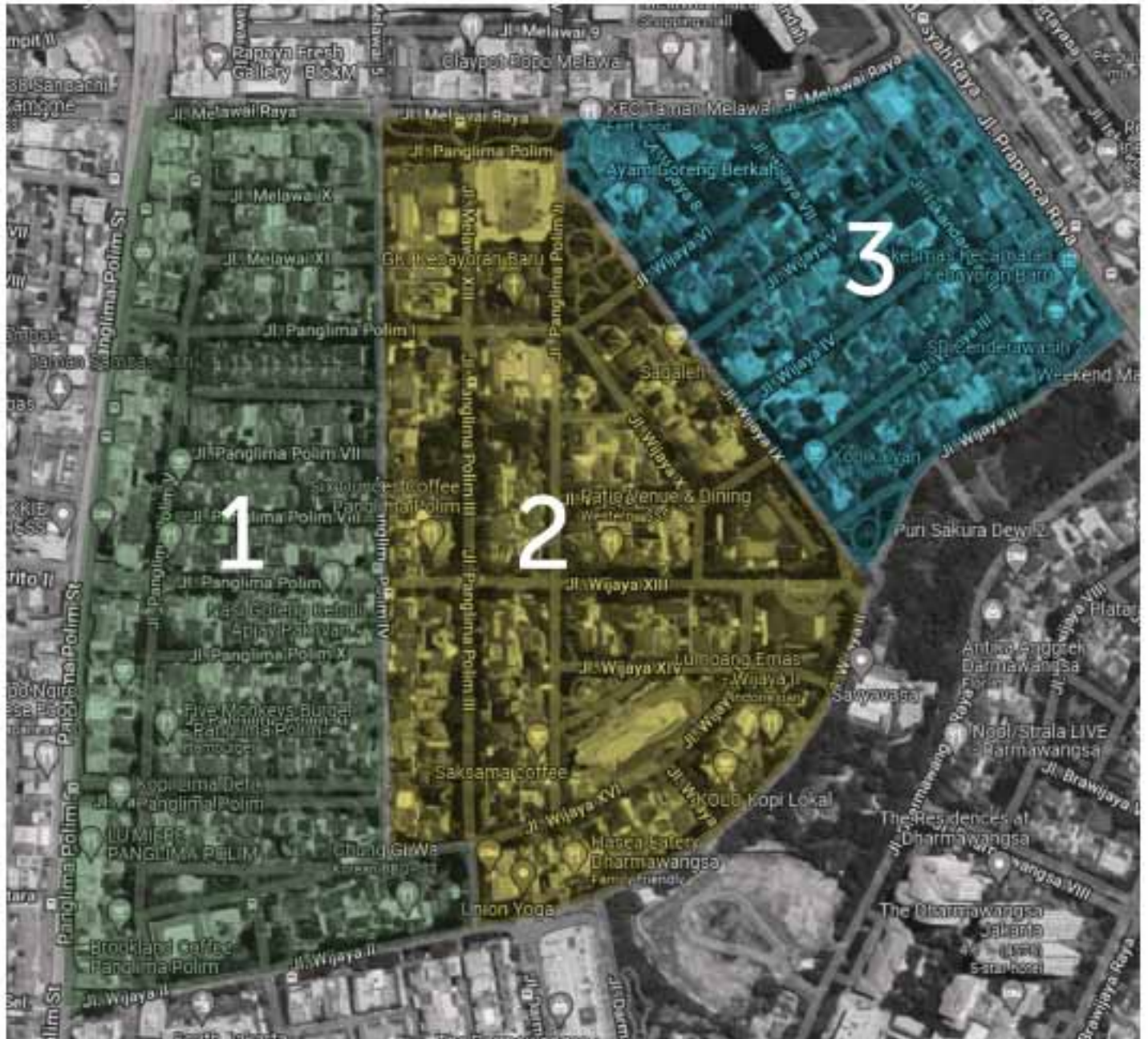
KESIMPULAN

Fungsi Fasum Fasos, Pemerintah, RTH pada UDGL dengan eksisting sudah sesuai.

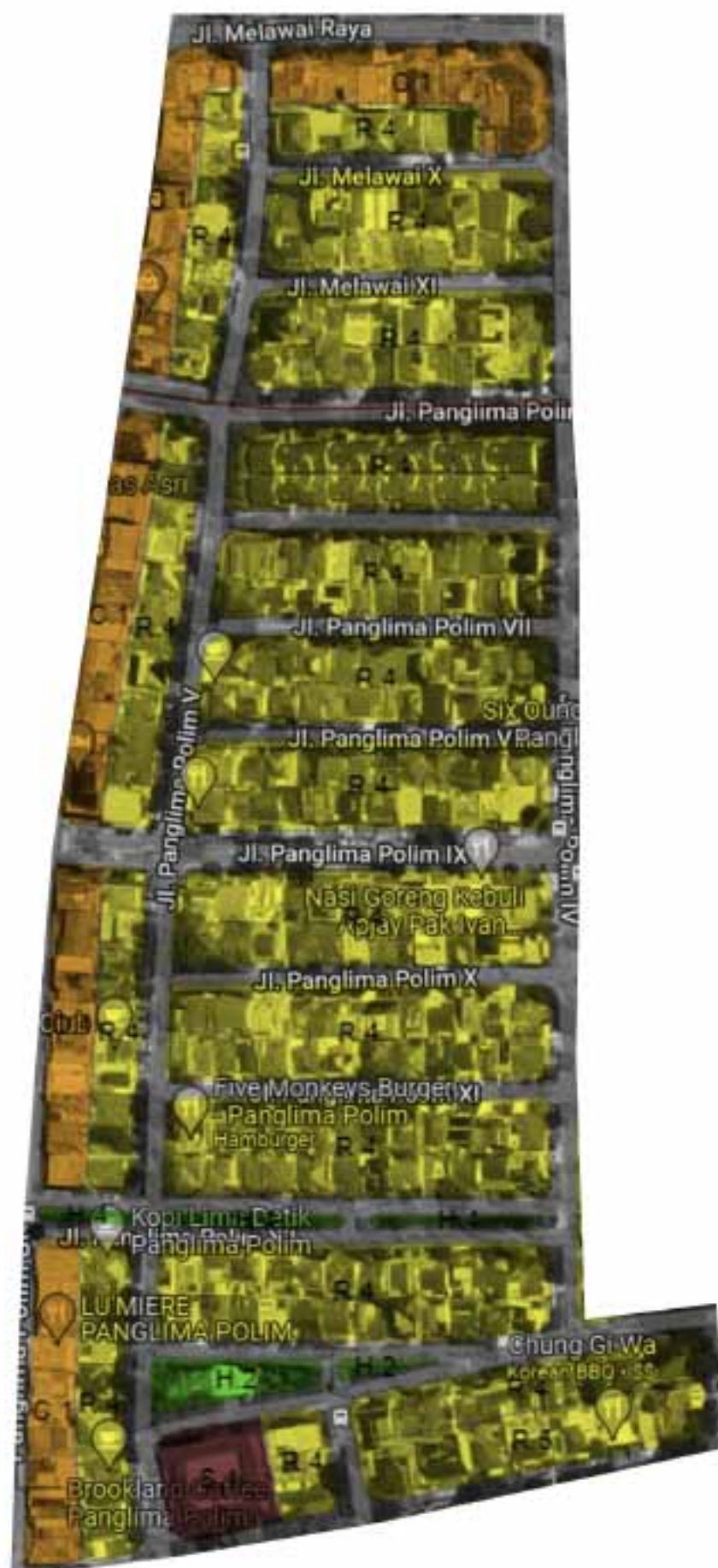
- **FUNGSI FASUM FASOS**
- **FUNGSI PEMERINTAH**
- **FUNGSI RTH**

Blok O	
HO1	Taman Melawai
HO2	Taman Wijaya 9
HO3	Taman Wijaya 2
HO4	Taman Doel
HO5	Jalur Hijau Panglima Polim 12

PEMBAGIAN SUB AREA



AREA 1



- R.4 Zona Perumahan KDB Sedang - Tinggi
- G.1 Zona Campak
- H.2 Zona Taman Kota/Lingkungan
- H.4 Zona Jalan Nelayan
- S.1 Zona Pelayanan Umum dan Sosial

PERUNTUKAN LAHAN

	Data UDGL	EKSISTING
Gambar		
Data	Area 1 ini didominasi oleh zona hunian, namun di area ini juga terdapat zona campuran, terdapat juga zona taman kota/ lingkungan dan zona pelayanan umum social berdasarkan UDGL.	
Analisis & Kesimpulan	Pada kondisi eksistingnya, bangunan sudah banyak yang sesuai dengan zona yang tertera pada Jakarta Satu, namun terdapat beberapa bangunan yang kurang sesuai dengan zona hunian. Pada zona hunian di kondisi eksisting banyak terdapat retail dan restaurant. Sedangkan zona hijau dan zona campuran sudah sesuai dengan keadaan eksisting.	

INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

	Data UDGL	EKSISTING
Gambar		
Data	Area 1 ini didominasi oleh bangunan dengan KLB antara 1-2 berdasarkan UDGL.	
Analisis & Kesimpulan	Pada kondisi eksistingnya, KLB sudah sesuai dengan data dari UDGL. Pada area ini didominasi oleh bangunan hunian dan bangunan pertokoan dengan KLB sama dengan satu atau lebih kecil dari dua.	



PERUNTUKAN LAHAN

	Data UDGL	EKSISTING
Gambar		
Data	Area 2 ini didominasi oleh zona hunian, namun di area ini juga terdapat zona pelayanan umum sosial, zona taman kota/ lingkungan, serta satu kavling zona pemerintahan daerah berdasarkan Jakarta satu.	
Analisis & Kesimpulan	Pada kondisi eksistingnya, bangunan sudah banyak yang sesuai dengan zona yang tertera pada Jakarta Satu, namun terdapat beberapa bangunan yang kurang sesuai dengan zona hunian. Pada zona hunian di kondisi eksisting banyak terdapat retail dan restaurant/ cafe. Sedangkan zona hijau, zona pemerintahan dan zona pelayanan sosial sudah sesuai dengan keadaan eksisting. Pada zona pemerintahan terdapat Kantor Lurah Melawai.	

INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

	Data UDGL	EKSISTING
Gambar		
Data	Area 2 ini didominasi oleh bangunan dengan KLB antara 1-2 dan terdapat satu kavling dengan KLB sama dengan 3 atau lebih kecil dari 4 berdasarkan UDGL.	
Analisis & Kesimpulan	Pada kondisi eksistingnya, KLB sudah sesuai dengan data dari UDGL. Pada area ini didominasi oleh bangunan hunian sedangkan kavling dengan KLB sama dengan 3 atau lebih kecil dari 4 masih kosong, tanah saat ini digunakan oleh pedagang kecil/ warung warung.	

Figure 1



- 3.3 Zone Partitioning: XOR Encoding - Thread
- 3.4 Zone Partitioning
- 3.5 Zone Partition: Round Trip Latency
- 3.6 Zone Partitioning: Uniform Replication
- 3.7 Zone Partitioning: Uniform Load Balancing

PERUNTUKAN LAHAN

	Data UDGL	EKSISTING
Gambar		
Data	Area 3 ini didominasi oleh zona hunian, namun di area ini juga terdapat zona pelayanan umum/ sosial, zona taman kota/ lingkungan, serta zona campuran berdasarkan Jakarta Satu.	
Analisis & Kesimpulan	Pada kondisi eksistingnya, bangunan sudah banyak yang sesuai dengan zona yang tertera pada Jakarta Satu, namun terdapat beberapa bangunan yang kurang sesuai dengan zona hunian. Pada zona hunian di kondisi eksisting banyak terdapat retail dan restaurant. Sedangkan zona hijau, zona campuran, dan zona pelayanan sosial sudah sesuai dengan keadaan eksisting.	

INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

	Data UDGL	EKSISTING
Gambar		
Data	Area 2 ini didominasi oleh bangunan dengan KLB antara 1-2 dan terdapat beberapa kavling dengan KLB sama dengan 3 atau lebih kecil dari 4 berdasarkan UDGL.	
Analisis & Kesimpulan	Pada kondisi eksistingnya, KLB sudah sesuai dengan data dari UDGL. Pada area ini didominasi oleh bangunan hunian dan terdapat bangunan pertokoan yang sudah sesuai pula dengan KLBnya.	



PRODI SARJANA ARSITEKTUR
UNIVERSITAS TARUMANAGARA