



# Joglo Southwest Urban District: A New Urban Center in Southwest Jakarta

An Integrated Development between  
West-East Line Jakarta LRT and a New Urban District

Suryono Herlambang, Liong Ju Tjung, Regina Suryadjaja, Meyriana Kesuma, Handi Chandra Putra

**Buku 0** | Jakarta, 6 Oktober 2024 | PT Sari Kebun Jeruk Permai | Centropolis

## PENGANTAR

# Integrasi Jaringan Transportasi Publik Massal dan Pengembangan Kawasan Perumahan sebagai Program Pembangunan Prioritas di Metropolitan Jakarta

## Presiden: Bantu Rakyat Punya Hunian Layak

Kebutuhan hunian di Indonesia sangat besar. Kekurangan rumah mencapai 12,71 juta unit, sedangkan laju pertumbuhan keluarga baru mencapai 700.000-800.000 keluarga per tahun.

Oleh: **BM LUKITA GRAHADYARINI** · 10 Agustus 2023 · 06:28 WIB



10 Agustus 2023

**2023, Backlog Kepemilikan Hunian(HREIS, PUPR ) Indonesia > 12,71 juta unit  
DKI Jakarta > 1,388 juta unit; Bodetabek > 1,544 juta unit**

## Presiden Jokowi Resmikan LRT Terintegrasi Jabodebek

Oleh **Humas** · Dipublikasikan pada 28 Agustus 2023 · Kategori: **Berita** · Dibaca: 2.255 Kali



28 Agustus 2023

**2023, Integrasi Jaringan Transportasi Massal Jabodetabek MRT North-South, LRT Jakarta LRT Jabodetabek, TransJakarta**

Kebijakan integrasi jaringan transportasi massal regional (Jabodetabek) dengan pengembangan kawasan perumahan tidak dapat lagi ditunda, terutama untuk menyelesaikan 3 permasalahan utama di Metropolitan Jakarta: **kemacetan lalu lintas, parahnya polusi udara dan kebutuhan perumahan terjangkau (backlog hunian DKI Jakarta masih tinggi >1,388 juta unit).**

Dengan terintegrasinya jaringan mobilitas dengan permukiman, diharapkan akan mengurangi kemacetan akibat penggunaan kendaraan pribadi dan turunnya polusi udara.

detikNews > Berita

## Jokowi Bakal Groundbreaking Proyek LRT Jakarta Rute Velodrome-Manggarai

Tiara Aliya Azzahra · detikNews

Kamis, 05 Okt 2023 17:54 WIB



5 Oktober 2023

# Studi Kebijakan Integrasi Transportasi dan Hunian

[a] Pergub DKI 31/2022: Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi

[b] Regulasi TOD (Pergub 67/2019 dan Pergub 50/2021): Transit Oriented Development (TOD)

[c] Rencana Jalur LRT Jakarta Joglo-Senayan-Tanah Abang-Pulogebang

## 1. KOTA BERORIENTASI TRANSIT DAN DIGITAL



**Rata-rata intensitas bangunan rendah;  
*sprawling***

1. Rerata KLB Zona Komersil: 2,97
  2. Rerata KLB Zona Hunian: 1,2
- Contoh: Kawasan Fatmawati Rerata KLB 1,2 (Dominasi Hunian)



**Intensifikasi Pertumbuhan di titik transit**

1. Rerata KLB Zona Komersil: 7,0
  2. Rerata KLB Zona Hunian: 3,6
- Contoh: Kawasan TOD Fatmawati Rerata KLB 7 (Dominasi Mix Use)

## 1. KOTA BERORIENTASI TRANSIT DAN DIGITAL



**Pembangunan hunian vertikal dibatasi dan belum berpola**

Intensitas khususnya KLB yang diberikan rendah, bahkan di sekitar titik transit sehingga supply hunian vertikal menjadi terbatas



**Insentif pembangunan hunian vertikal di area terlayani angkutan umum massal**

1. Hunian vertikal <800m dari titik transit diberikan KLB 11
2. Hunian vertikal 800-1.200m dari titik transit diberikan KLB 7

## Regulasi TOD (Pergub 67/2019 dan Pergub 50/2021)

### Kriteria Penetapan Kawasan TOD:

1. Kawasan yang direncanakan atau **ditetapkan sebagai pusat kegiatan**,
2. Kawasan yang **dilayani atau direncanakan untuk dilayani oleh Angkutan Umum Massal berbasis rel dan Angkutan Umum lainnya**
3. Berada pada **Kawasan dengan kerentanan bencana rendah** disertai dengan mitigasi untuk mengurangi resiko bencana

### Ketentuan Teknis Pemanfaatan Ruang

**Kawasan Campuran harus menyediakan rumah susun terjangkau** di dalam kawasan yang luas lahan dan intensitas pemanfaatan ruang sesuai dengan tipologi kawasan.

### Insentif, Disinsentif dan Pengelolaan Peningkatan Nilai Kawasan

Pemberian Insentif yakni berupa:

1. Akses ke Sarana Angkutan Massal
2. Keringanan atau Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan
3. Keringanan atau pengurangan Pajak Daerah lainnya
4. Fleksibilitas Kegiatan pemanfaatan ruang
5. Alokasi Penambahan intensitas pemanfaatan ruang yang sesuai dengan Panduan Rancang Kota

### Insentif, Disinsentif dan Pengelolaan Peningkatan Nilai Kawasan

Penerima Insentif harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. **Lokasi Lahan** penerima insentif harus **berada di dalam delineasi Panduan Rancang Kota Kawasan Berorientasi Transit**
2. Penambahan luas lantai bangunan pada lahan penerima insentif **tidak melebihi intensitas** yang tertuang dalam Panduan Rancang Kota
3. Penerima Insentif **bersedia untuk memberikan dukungan** berupa penyelenggaraan antara lain infrastruktur, sarana dan prasarana serta **hunian terjangkau**

Bentuk dukungan terdiri atas:

1. Penyelenggaraan infrastruktur
2. Penyelenggaraan sarana dan prasarana umum
3. **Penyelenggaraan hunian terjangkau**

Dalam hal hunian terjangkau, **intensitas bangunan hunian terjangkau tidak mengurangi nilai total potensi penambahan luas lantai pada kawasan**

## Regulasi TOD (Pergub 31/2022 tentang RDTR DKI Jakarta)

Kawasan Berorientasi Transit adalah **Kawasan yang terintegrasi dengan angkutan umum massal** yang mendorong pergerakan pejalan kaki, pesepeda, penggunaan angkutan umum massal dan pembatasan kendaraan bermotor dalam **radius jarak 400 meter sampai dengan 800 meter dari pusat Kawasan** yang memiliki prinsip dasar dan kriteria perencanaan kawasan berorientasi transit.

## Kawasan Berorientasi Transit Kota

- Dilewati jalan arteri primer dan kolektor primer
- Sistem transit berkapasitas tinggi dengan waktu antara 5 menit
- Stasiun memiliki kapasitas angkut penumpang lebih dari 50.000 orang per hari
- Memiliki kegiatan pemanfaatan ruang campuran dengan proporsi hunian dan non hunian berupa 40 % berbanding 60%
- Memiliki kepadatan populasi lebih dari 750 jiwa per Ha dengan kepadatan pekerja lebih dari 200 jiwa/ha

## Kawasan Berorientasi Transit SubKota

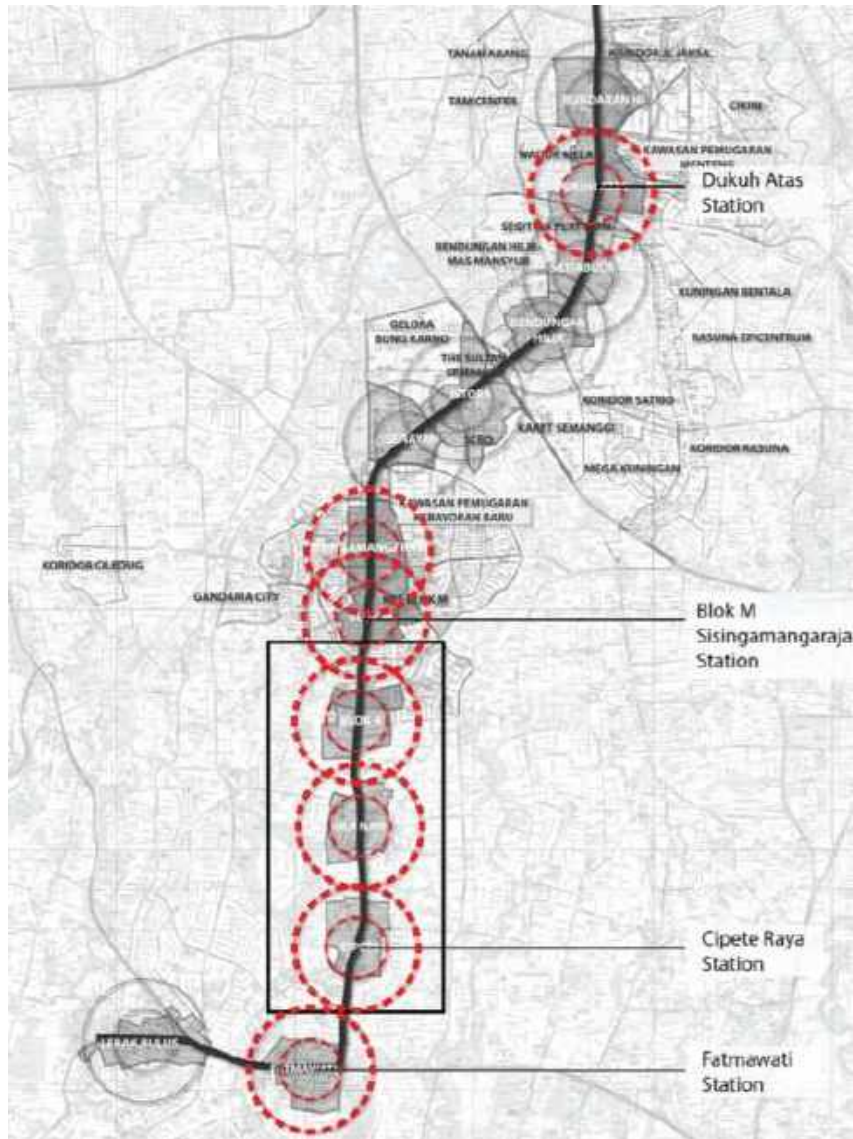
- Dilewati jaringan jalan arteri sekunder dan kolektor primer
- Dilayani sistem transit berkapasitas sedang dengan waktu antara 5 sampai 15 menit
- Stasiun memiliki kapasitas angkut penumpang 10.000 sampai dengan 50.000 orang per hari
- Memiliki kegiatan pemanfaatan ruang campuran dengan proporsi hunian dan non hunian sebesar 50% berbanding 50%
- Memiliki kegiatan populasi 450 jiwa/ha sampai dengan 1.500 jiwa/ha dengan kepadatan pekerja 40 – 200 jiwa/ha
- Aktivitas yang signifikan di Kawasan selama paling sedikit 16 jam.

## Kawasan Berorientasi Transit Lingkungan

- Dilewati jaringan jalan berupa jalan kolektor primer atau kolektor sekunder
- Dilayani dan terintegrasi oleh sistem transit berkapasitas sedang dan rendah dengan waktu antara 15 – 30 menit
- Stasiun memiliki kapasitas angkut penumpang kurang dari 10.000 orang per hari
- Memiliki kegiatan pemanfaatan ruang campuran dengan proporsi hunian dan non hunian sebesar 60% berbanding 40%
- Memiliki kepadatan populasi 350 jiwa/Ha dengan kepadatan pekerja 14 hingga 40 jiwa/Ha
- Aktivitas yang signifikan di Kawasan selama paling sedikit 14 jam.

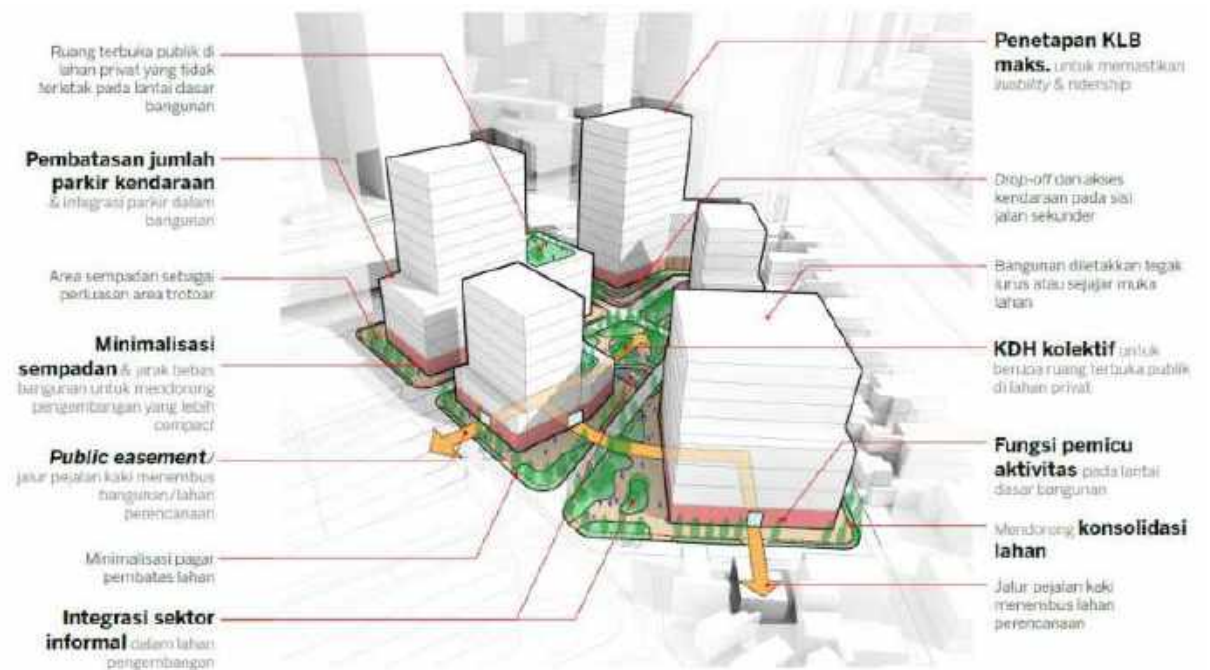
## STUDI KEBIJAKAN DAN PROGRAM DI DKI JAKARTA

### Transit Oriented Development (TOD) – MRT Tahap 1 Koridor Utara-Selatan



Konsep kawasan berorientasi transit atau *transit oriented development* (TOD) di beberapa stasiun yang ada di **Fase 1 Koridor Selatan – Utara**.

- Stasiun Lebak Bulus
- Stasiun Blok M
- Stasiun Senayan
- Stasiun Istora
- Stasiun Bendungan Hilir
- Stasiun Setiabudi
- Kawasan TOD Stasiun Dukuh Atas
- Stasiun Bundaran Hotel Indonesia





# STUDI KEBIJAKAN DAN PROGRAM DI DKI JAKARTA

## RDTR-PZ 2022: RENCANA JALUR LRT (Lintas Raya Terpadu) JAKARTA

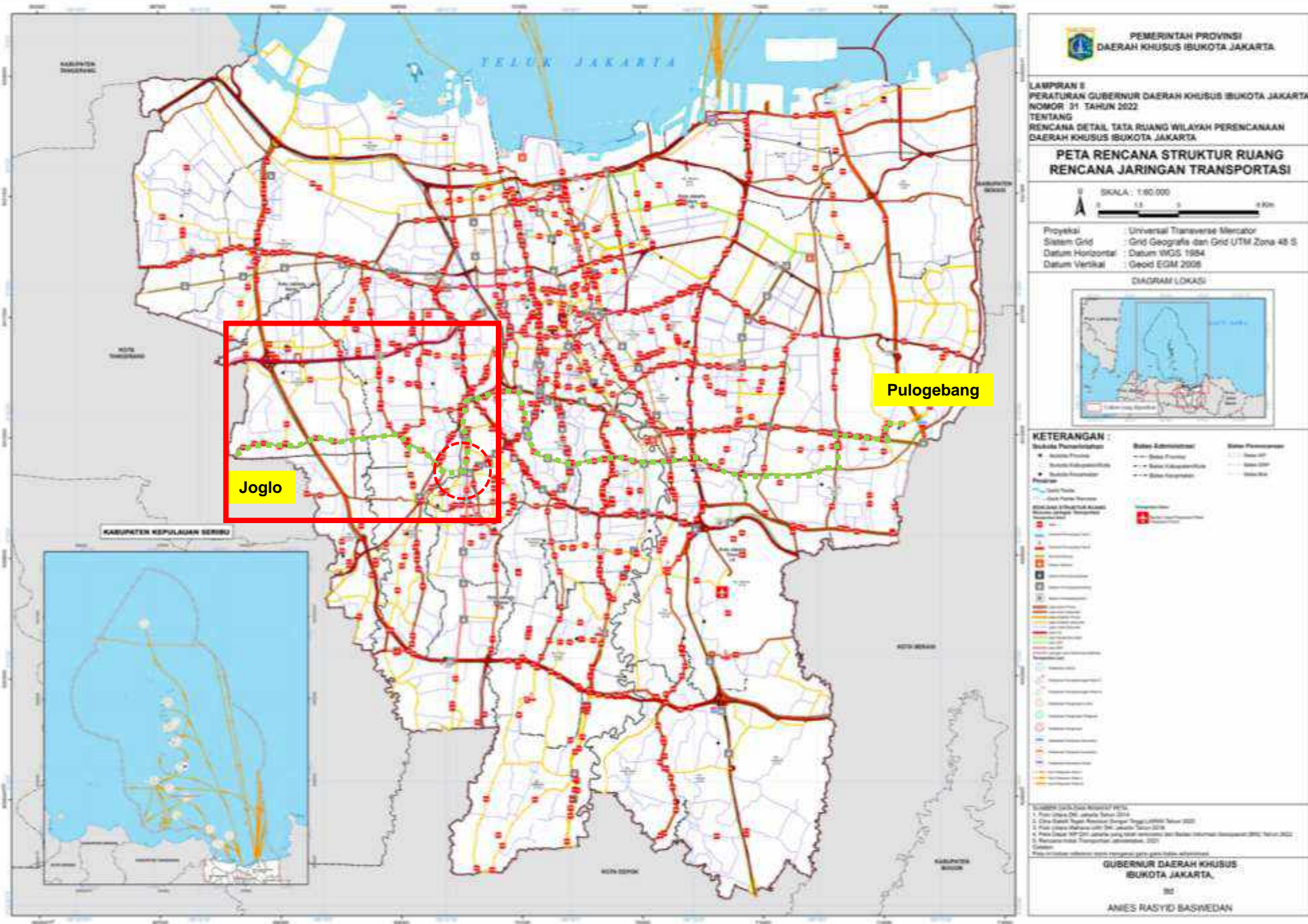
LRT Jakarta adalah sistem lintas rel terpadu yang beroperasi di DKI Jakarta. Saat ini, LRT Jakarta memiliki jalur sepanjang 5,8 km yang melayani 6 stasiun (Kelapa Gading-Velodrome Rawamangun)

LRT Jakarta dimiliki dan dikembangkan oleh PemProv DKI Jakarta, dioperasikan oleh PT LRT Jakarta (anak usaha dari PT Jakarta Propertindo - BUMD DKI Jakarta).

### RENCANA 2023-2033:

- 1) LRT VELODROME-MANGGARAI
- 2) LRT MANGGARAI-TANAH ABANG
- 3) LRT TANAH ABANG-GROGOL-JIS-KELAPA GADING
- 4) **LRT JOGLO-PULO GEBANG**

Jalur LRT akan terintegrasi dengan Moda Transportasi Massal lain: MRT, LRT Jabodetabek, BRT

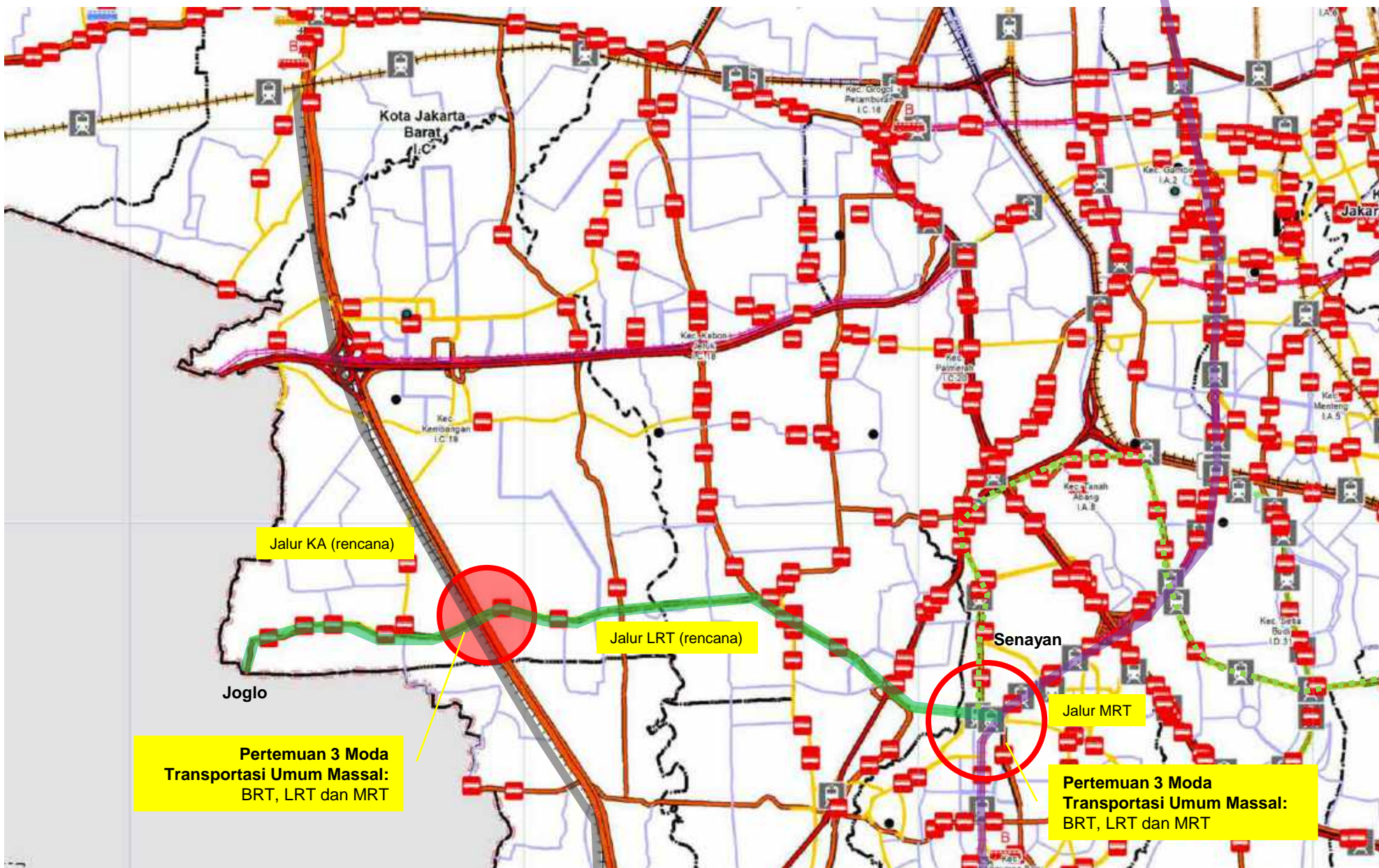


**STUDI KEBIJAKAN DAN PROGRAM DI DKI JAKARTA**

**RDTR 2022:  
RENCANA JALUR LRT  
JOGLO-  
SENAYAN-  
TANAH ABANG-  
PULOGEBANG**

**RENCANA STRUKTUR RUANG  
Rencana Jaringan Transportasi  
Transportasi Darat**

- Halte
- Terminal Penumpang Tipe A
- Terminal Penumpang Tipe B
- Terminal Barang
- Stasiun Operasi
- Stasiun Penumpang Besar
- Stasiun Penumpang Sedang
- Stasiun Penumpang Kecil
- Jalan Arteri Primer
- Jalan Arteri Sekunder
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Kolektor Sekunder
- Jalan Lokal Sekunder
- Jalan Tol
- Jalur Kereta Rel Listrik
- Jalur LRT
- Jalur MRT
- Jaringan Jalur Kereta Api Antarkota



**Pertemuan 3 Moda  
Transportasi Umum Massal:  
BRT, LRT dan MRT**

**Pertemuan 3 Moda  
Transportasi Umum Massal:  
BRT, LRT dan MRT**

Sumber:  
Pergub DKI 31/2022 RDTR DKI Jakarta

# SWOT ANALYSIS

	Strength	Weakness
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lokasi lahan yang strategis di tengah kota</li> <li>2. Ketersediaan lahan yang luas</li> <li>3. Pengembangan dengan intensitas tinggi</li> <li>4. Fitur sungai sebagai penunjang tapak</li> <li>5. Status Lahan Hak Milik (SHM)</li> <li>6. Area Kawasan merupakan kawasan hunian kelas menengah – menengah atas</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lahan terpecah, menjadi beberapa bagian</li> <li>2. Masih terdapat beberapa <i>enclave lahan</i> yang harus dibebaskan</li> <li>3. Akses menuju lahan belum optimal</li> </ol>
Opportunity	S - O	W- O
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rencana pengembangan infrastruktur publik di dekat lahan (MRT, MRT, KRL)</li> <li>2. Kebijakan DKI Jakarta terkait pengembangan hunian vertical di area TOD</li> <li>3. Kebutuhan hunian di Jakarta masih tinggi (backlog hunian Jakarta 1,5 juta (2020))</li> <li>4. Tingginya mobilitas di area sekitar pengembangan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mengembangkan Kawasan TOD di lahan pengembangan</li> <li>2. Melakukan pengembangan tahap 1 di jalur TOD Joglo – Senayan yang terintegrasi dengan MRT</li> <li>3. Melakukan pengembangan hunian vertical dengan konsep Affordable dan Modern Housing</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Membuka akses yang terintegrasi pada titik stasiun jalur LTR untuk meningkatkan aksesibilitas lahan</li> <li>2. Meningkatkan akses transportasi umum Busway ke dalam Kawasan area pengembangan</li> <li>3. Mengintegrasikan akses pada beberapa area lahan pengembangan yang terpisah</li> </ol>
Threat	S - T	W – T
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nilai lahan yang sudah tinggi</li> <li>2. Pengembangan didominasi dengan hunian padat</li> <li>3. Terdapat beberapa pengembangan di sekitar lahan</li> <li>4. Belum terlayani transportasi umum massal</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mendorong pengembangan dengan intensitas dan densitas tinggi (vertical housing dan Mixed use)</li> <li>2. Mengembangkan Kawasan ruang terbuka hijau untuk meningkatkan kualitas hunian</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Melakukan pengembangan akses antar lahan dengan flyover/jembatan untuk memudahkan akses dari satu lahan ke lahan yang lain</li> </ol>

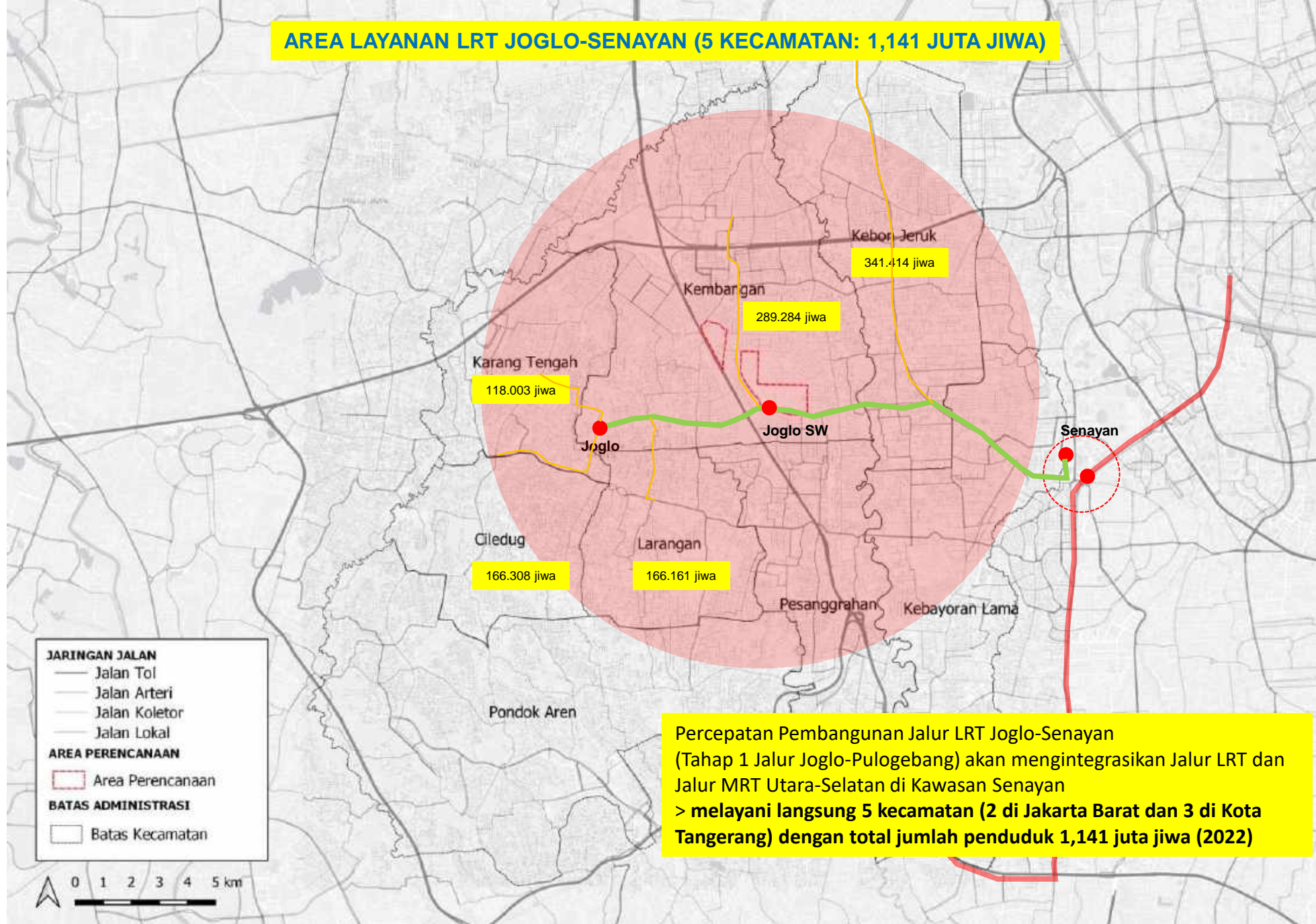
## Usulan Pengembangan

[a] Percepatan Pembangunan Jalur LRT Jakarta Joglo-Pulogebang Tahap 1 (Joglo-Senayan)

[b] Integrasi Jalur LRT Tahap 1 dengan Pengembangan Joglo Southwest District

[c] Integrasi Stasiun LRT + Affordable Apartment + Urban Park

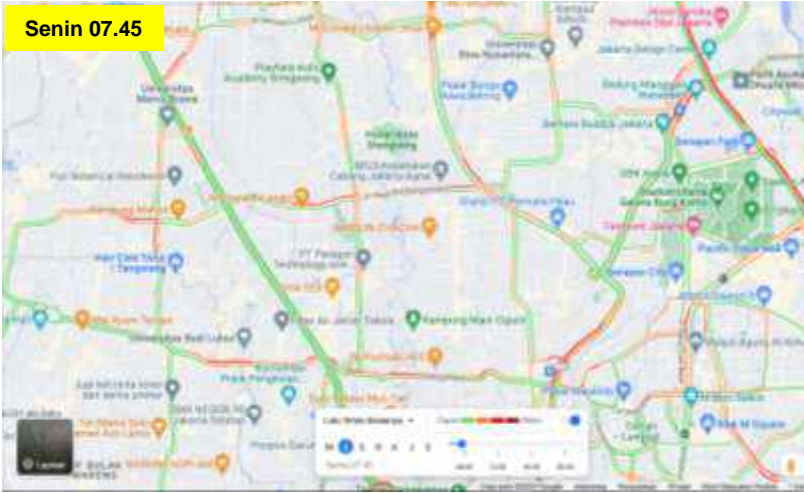
**AREA LAYANAN LRT JOGLO-SENAYAN (5 KECAMATAN: 1,141 JUTA JIWA)**



## PROFIL KEMACETAN JOGLO-SENAYAN – SUMBER: GOOGLE TRAFFIC

Jalur Jalan Joglo raya – Jalan Pos Pengumben - Jalan Panjang (Jl.Letjen Supeno) merupakan jalur terpadat yang menghubungkan wilayah Barat Daya Jakarta dengan kawasan pusat kota (Koridor Jl. Jend. Sudirman- jl. MH. Thamrin)

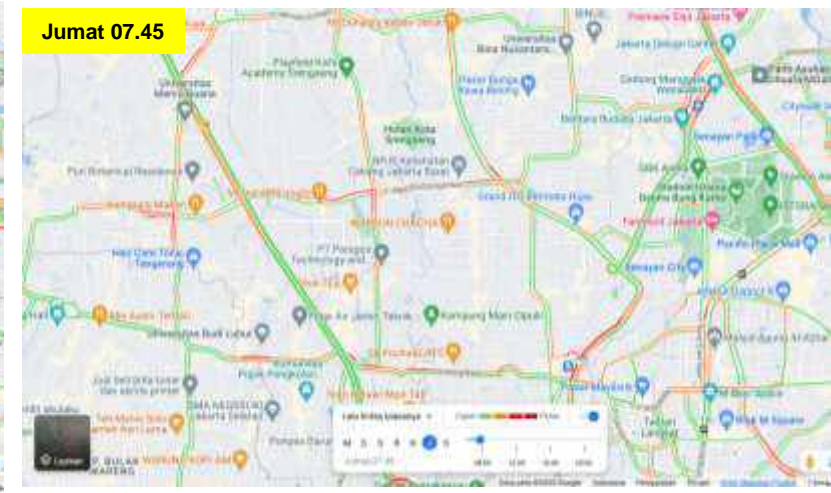
Senin 07.45



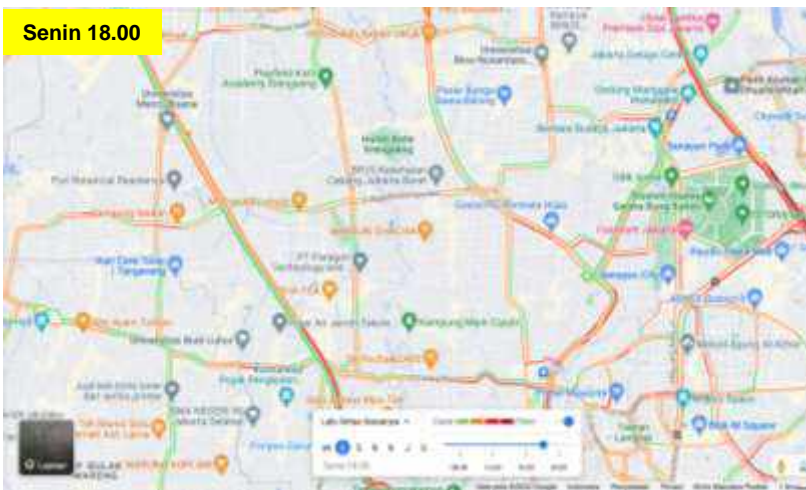
Rabu 07.45



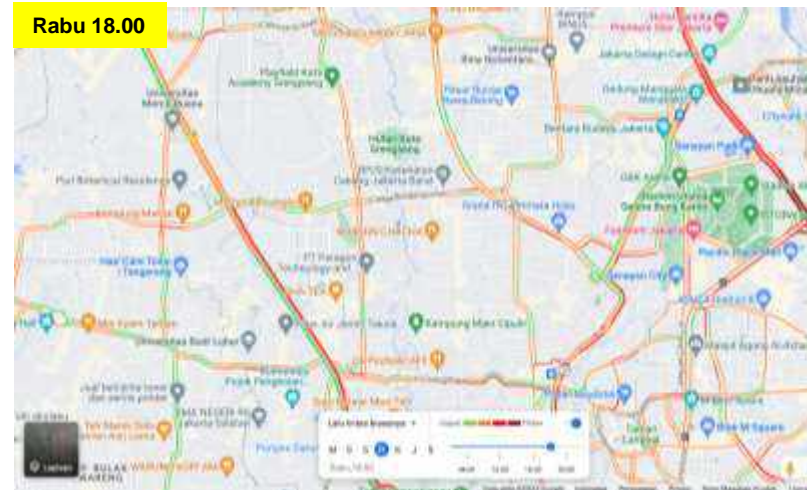
Jumat 07.45



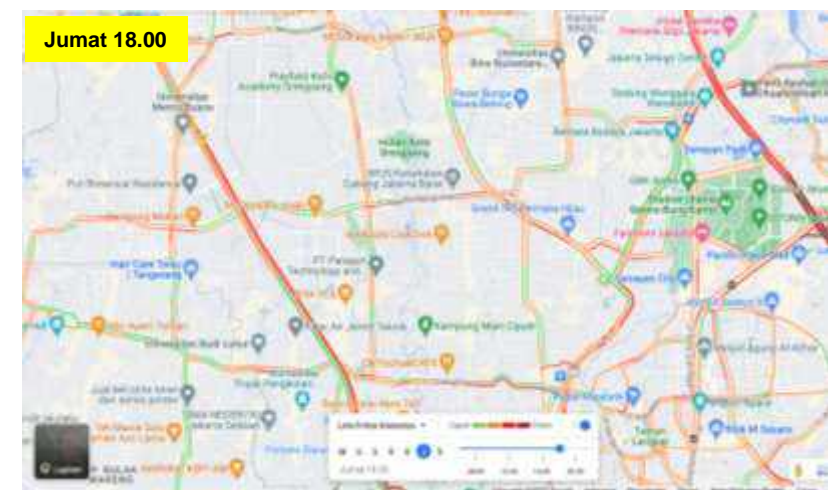
Senin 18.00



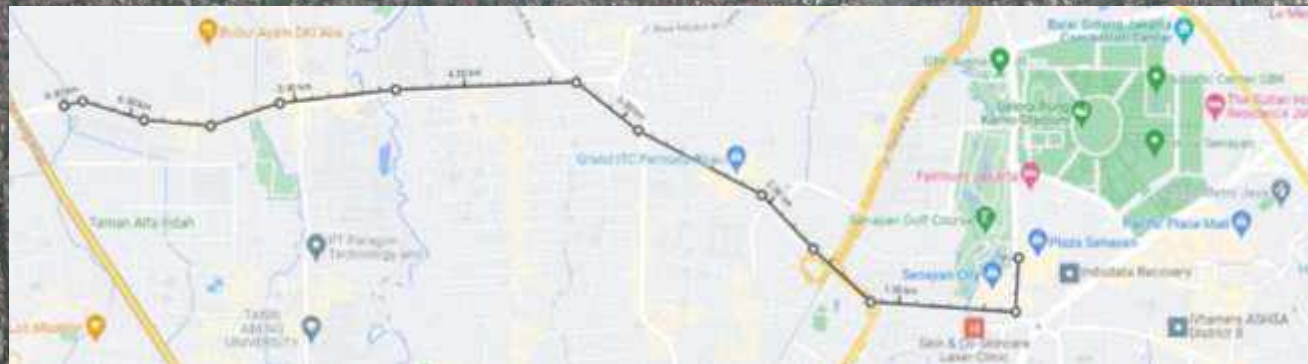
Rabu 18.00



Jumat 18.00



0 500 1.000 m



DP 1  
Jalur MRT (rencana)

DP 2

800 m

DP 3

jarak Joglo-Plaza Senayan: 8,5 km  
jarak Joglo SW-Plaza Senayan: 6 km

Jalur Transjakarta  
Jalur LRT Joglo-Senayan (rencana)

Joglo SW

500 m

Joglo

Jalur LRT Senayan- Pulogebang

Senayan

Jalur MRT

Pertemuan 3 Moda  
Transportasi Umum Massal:  
BRT, LRT dan MRT

Pertemuan 3 Moda  
Transportasi Umum Massal:  
BRT, LRT dan MRT

## JALUR LRT JOGLO-PULOGEBANG TAHAP 1 (Joglo-Senayan)

Kembangan — West Jakarta



Jalur LRT Joglo-Pulogebang > 32,15 km, 26 Stasiun  
> 22,8 T (Konsensi 33,5 tahun)  
> 700 M/km

Jalur LRT Joglo-Senayan > 8,5 km > 5,95 T

Jalur LRT Joglo SW – Senayan > 6,5 km > 4,55 T

- Jalur LRT Joglo – Senayan akan terintegrasi dengan Jalur MRT Koridor Utama Utara-Selatan di Kawasan Senayan-Sudirman
- Jalur ini akan membantu mengurai kepadatan lalu lintas dari arah Barat-Selatan Jakarta, yang merupakan salah satu konsentrasi kawasan permukiman (Joglo, Ciledug- Kota Tangerang), menuju kawasan pusat perkantoran dan bisnis di Jakarta
- **Perlu usulan penambahan stasiun LRT di depan Kawasan Joglo Soutwest**





Jalur LRT Joglo – Senayan terintegrasi dengan Jalur MRT Koridor Utama Utara-Selatan di Kawasan Senayan-Sudirman

# JALUR LRT JOGLO-PULOGEBAH TAHAP 1 (Joglo-Senayan)



Plaza Senayan

Senayan City

Potensi Jalur LRT Joglo-Senayan

Arah Jalan Panjang

**JALUR LRT JOGLO-PULOGEBANG TAHAP 1 (Joglo-Senayan)**



Jalur LRT Joglo-Senayan

Stasiun LRT Senayan

**ILUSTRASI Jalur LRT Joglo-Senayan (Tahap 1 LRT Joglo-Pulo Gebang)**

**JALUR LRT JOGLO-PULOGEBAH TAHAP 1 (Joglo-Senayan)**

Stasiun LRT Senayan

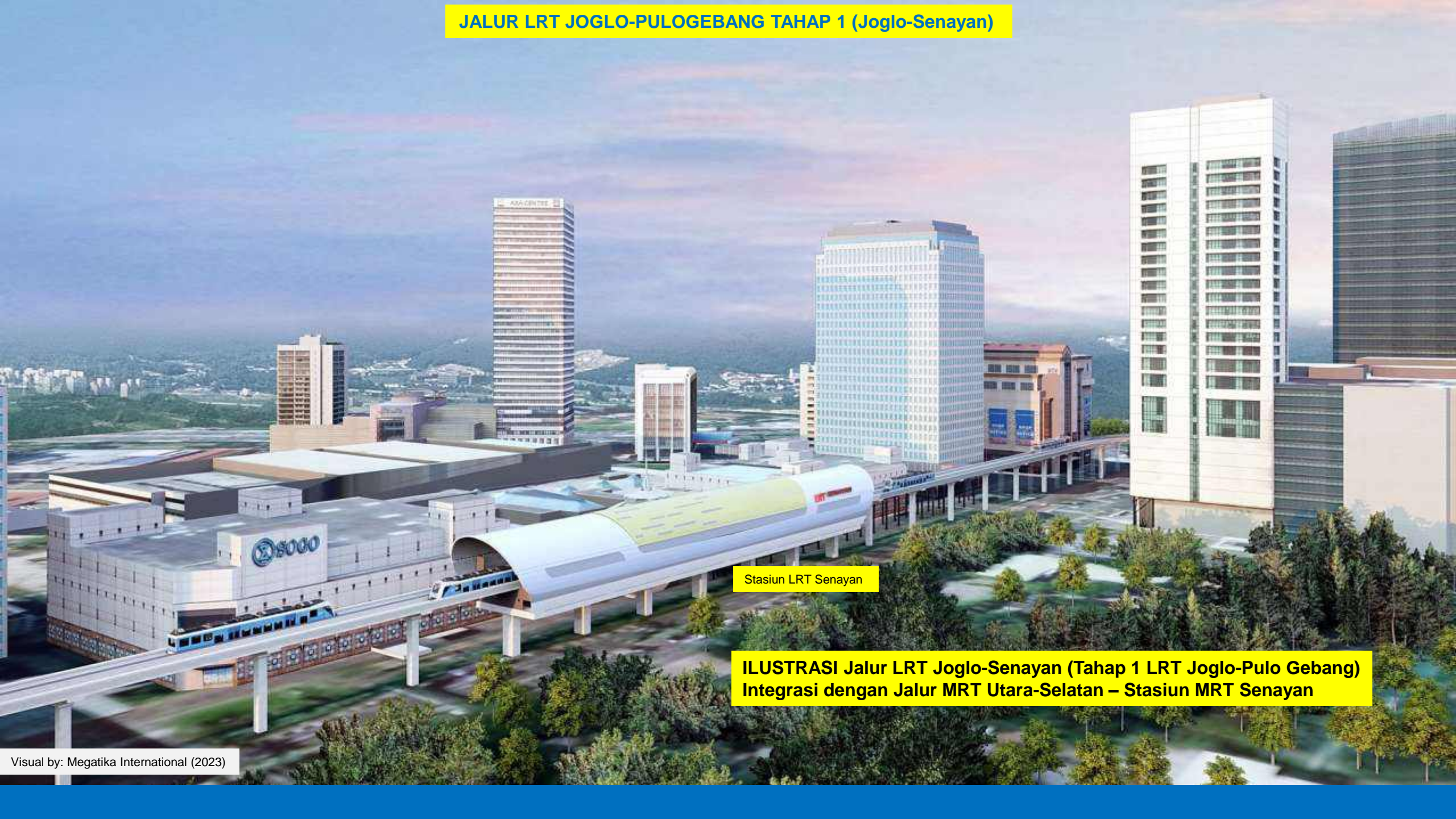
Stasiun MRT Senayan

Jalur LRT Joglo-Senayan

**ILUSTRASI Jalur LRT Joglo-Senayan (Tahap 1 LRT Joglo-Pulo Gebang)**



**JALUR LRT JOGLO-PULOGEBAH TAHAP 1 (Joglo-Senayan)**



Stasiun LRT Senayan

**ILUSTRASI Jalur LRT Joglo-Senayan (Tahap 1 LRT Joglo-Pulo Gebang) Integrasi dengan Jalur MRT Utara-Selatan – Stasiun MRT Senayan**

**JALUR LRT JOGLO-PULOGEBAH TAHAP 1 (Joglo-Senayan)**



Stasiun LRT Senayan

Skywalk Stasiun MRT-LRT Senayan

Halte Transjakarta Senayan

Stasiun MRT Senayan

**ILUSTRASI Jalur LRT Joglo-Senayan (Tahap 1 LRT Joglo-Pulo Gebang)  
Integrasi dengan Jalur MRT Utara-Selatan – Stasiun MRT Senayan**

**JALUR LRT JOGLO-PULOGEBAH TAHAP 1 (Joglo-Senayan)**

Stasiun LRT Senayan

Skywalk Stasiun MRT-LRT Senayan

Stasiun LRT Senayan

**ILUSTRASI Jalur LRT Joglo-Senayan (Tahap 1 LRT Joglo-Pulo Gebang)  
Integrasi dengan Jalur MRT Utara-Selatan – Stasiun MRT Senayan**



**JALUR LRT JOGLO-PULOGEBAH TAHAP 1 (Joglo-Senayan)**

Skywalk Stasiun MRT Senayan – Stasiun LRT Senayan



**ILUSTRASI Jalur LRT Joglo-Senayan (Tahap 1 LRT Joglo-Pulo Gebang)  
Integrasi dengan Jalur MRT Utara-Selatan – Stasiun MRT Senayan**





Balaikota Jakarta Barat



Usulan Jalur Trans Jakarta Joglo-Puri Indah 8 km

Jalur Trans Jakarta Joglo – Puri Indah terintegrasi dengan Jalur LRT Joglo-Senayan dan MRT Koridor Utama Utara-Selatan di Kawasan Senayan-Sudirman

DP2

DP3

500 m

Joglo

Komplek DKI

Botanical Juntion

Joglo SW

Srengseng

Pos Pengumben

Senayan





Usulan  
Jalur TransJakarta  
Joglo-Puri Indah

DP2

DP3

500 m

Jalur Trans Jakarta Joglo – Puri Indah  
terintegrasi dengan Stasiun LRT Joglo Southwest

Botanical  
Junction

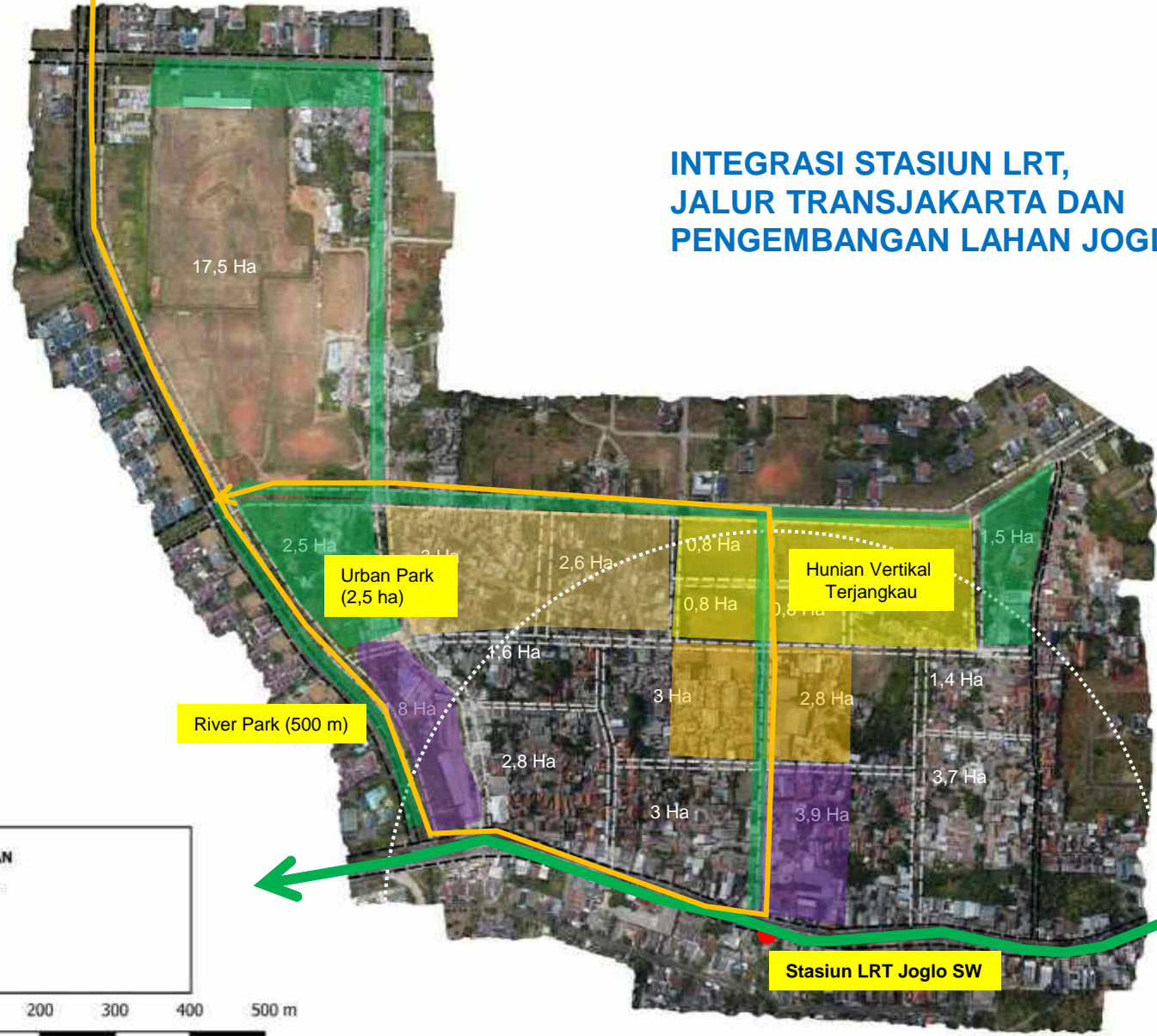
Joglo SW

jarak Botanical Junction ke Joglo SW 900 m

# KONSEP TOD JOGLO SOUTHWEST

## INTEGRASI STASIUN LRT, JALUR TRANSJAKARTA DAN PENGEMBANGAN LAHAN JOGLO

Jalur TransJakarta  
Joglo-Puri



**AREA PERENCANAAN**

- Area Perencanaan

**INFRASTRUKTUR**

- Rencana Jalan
- Jalan Eksisting



Jalur LRT Joglo- Senayan (8,5 km)  
bagian dari rencana Jalur LRT  
Joglo-Pulogebang (32,15 km)

**KONSEP TOD JOGLO SOUTHWEST**



**EKSISTING JALAN JOGLO RAYA**

**KONSEP TOD JOGLO SOUTHWEST**



**EKSISTING JALAN JOGLO RAYA**

## KONSEP TOD JOGLO SOUTHWEST

Affordable Apartment

Office - Commercial

### JOGLO SOUTHWEST URBAN DISTRICT

New Urban Center – Mixed Use Development  
Transit TransJakarta Joglo-Puri  
2,5 ha Urban Park  
500 m River Park  
Affordable Apartment (approx. 10.000 units)

Ilustrasi Stasiun LRT Joglo SouthWest

## KONSEP TOD JOGLO SOUTHWEST

Ilustrasi Stasiun LRT Joglo SouthWest

### JOGLO SOUTHWEST URBAN DISTRICT

New Urban Center – Mixed Use Development  
Transit TransJakarta Joglo-Puri  
2,5 ha Urban Park  
500 m River Park  
Affordable Apartment (approx. 10.000 units)

Visual by: Megatika International (2023)

## KONSEP TOD JOGLO SOUTHWEST

### JOGLO SOUTHWEST URBAN DISTRICT

New Urban Center – Mixed Use Development  
Transit TransJakarta Joglo-Puri  
2,5 ha Urban Park  
500 m River Park  
Affordable Apartment (approx. 10.000 units)

Office - Commercial

Affordable Apartment

Affordable Apartment

Ilustrasi Stasiun LRT Joglo SouthWest





# KONSEP TOD JOGLO SOUTHWEST



TransJakarta  
Joglo-Puri

Lake/Water Garden (1,5 ha)

Ilustrasi Joglo SouthWest Urban Park (2,5 ha)

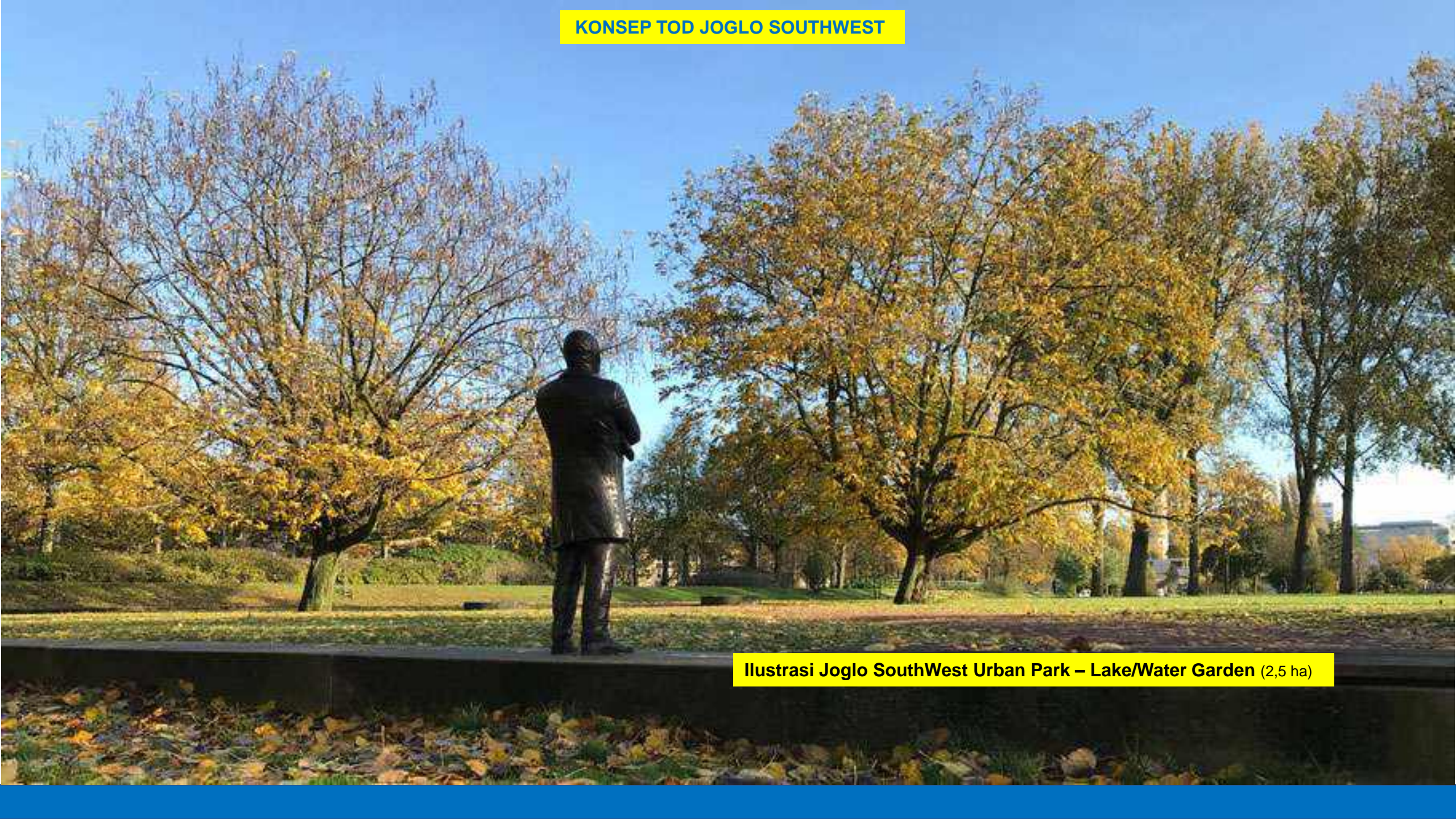
River Park (500 m)

**KONSEP TOD JOGLO SOUTHWEST**



**Ilustrasi Joglo SouthWest Urban Park – Lake/Water Garden (2,5 ha)**

**KONSEP TOD JOGLO SOUTHWEST**



**Ilustrasi Joglo SouthWest Urban Park – Lake/Water Garden (2,5 ha)**

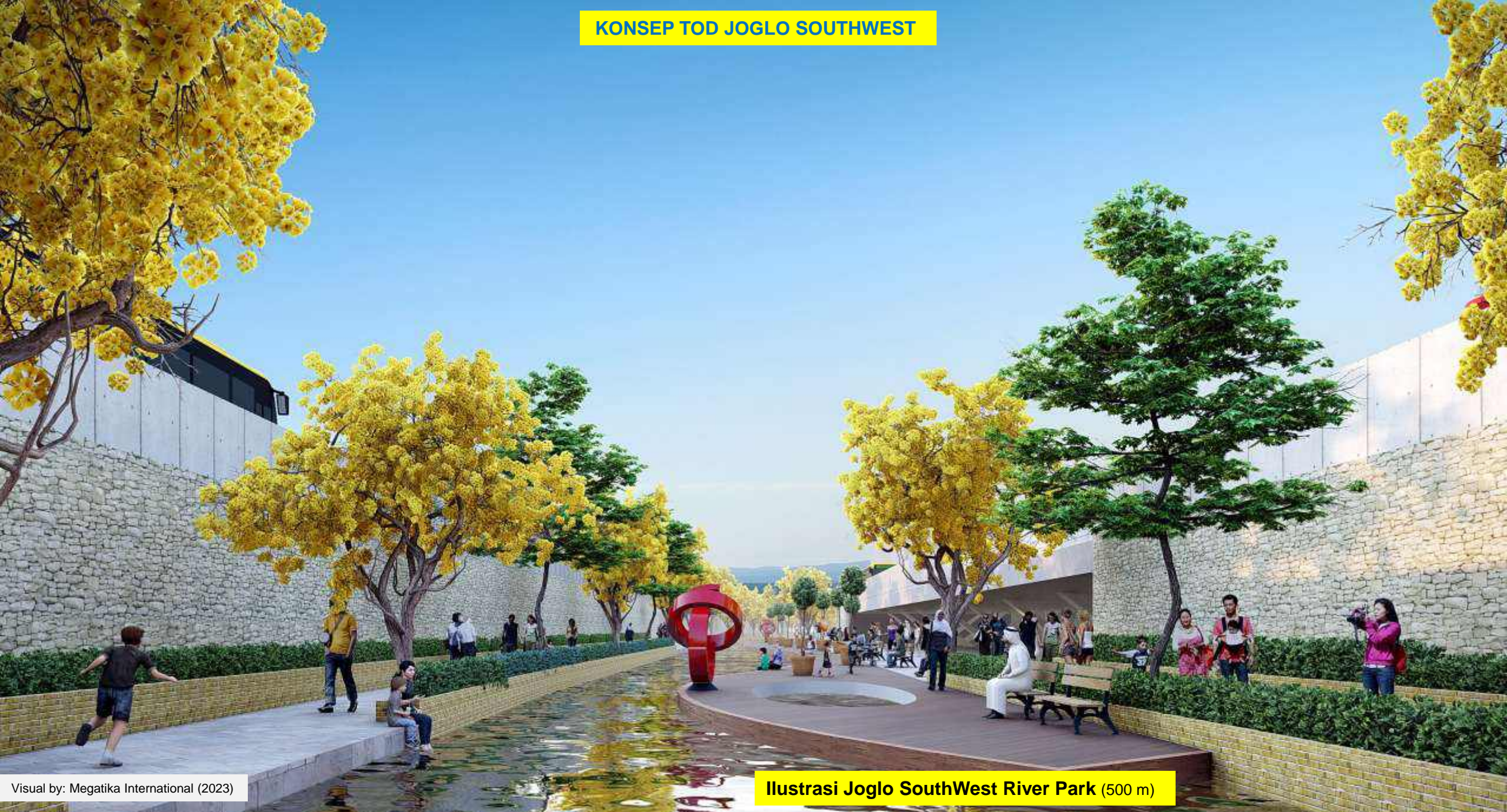
**KONSEP TOD JOGLO SOUTHWEST**



**Ilustrasi Joglo SouthWest River Park (500 m)**

Visual by: Megatika International (2023)

KONSEP TOD JOGLO SOUTHWEST



Visual by: Megatika International (2023)

Ilustrasi Joglo SouthWest River Park (500 m)

## KONSEP TOD JOGLO SOUTHWEST



**Riverpark Precedent:  
Cheonggyecheon Stream,  
Seoul (2005)**

<https://www.theguardian.com/cities/2016/may/25/story-cities-reclaimed-stream-heart-seoul-cheonggyecheon>  
<https://korean.visitseoul.net/data/kukudocs/seoul2133/20220519/202205191019556171.jpg>

<https://www.matain.id/article/2020/0913/dulu-kumuh-intip-cantiknya-sungai-cheonggyecheon->

## Pengembangan Tahap Awal Affordable Vertical House + Program Khusus ASN Pemprov DKI



### Zona Nilai Tanah (ATR-BPN)

Nilai Tanah (2023) : Rp. 5.000.000 – 20.000.000

No.	Komponen	High Rise		Mid Rise		Low Rise	
1	Luas lahan	52.000	m2	52.000	m2	52.000	m2
2	KDB yang diizinkan	60%		60%		60%	
3	KLB yang diizinkan	6,0		6,0		6,0	
4	Luas lahan terbangun max	31.200	m2	31.200	m2	31.200	m2
5	Luas total bangunan max	<b>312.000</b>	m2	<b>312.000</b>	m2	<b>312.000</b>	m2
<b>Skenario Pengembangan</b>							
	Luas tapak per Tower	<b>1.500</b>	m2	<b>2.000</b>	m2	<b>2.500</b>	m2
	<i>Jumlah Tower</i>	<b>20</b>	Tower	<b>20</b>	Tower	<b>20</b>	Tower
	<i>Luas Bangunan per Tower</i>	<b>30.000</b>	m2	<b>20.000</b>	m2	<b>10.000</b>	m2
	<b>Jumlah Lantai</b>	<b>20</b>	Lantai	<b>10</b>	Lantai	<b>4</b>	Lantai
	<i>Luas Total Tapak</i>	<b>30.000</b>	m2	<b>40.000</b>	m2	<b>50.000</b>	m2
	<i>Luas Total Bangunan</i>	<b>600.000</b>	m2	<b>400.000</b>	m2	<b>200.000</b>	m2
	<b>KLB yang diajukan</b>	<b>11,5</b>		<b>7,7</b>		<b>3,8</b>	
<b>Pengembangan per Tower</b>							
	Luas Bangunan per Tower	30.000	m2	20.000	m2	10.000	m2
	Efektif (70%)	21.000	m2	14.000	m2	7.000	m2
	<i>Type Pengembangan Unit</i>						
	60%	24	m2	32	m2	36,0	m2
	40%	36	m2	40	m2	45,0	m2
		525	unit	263	unit	117	unit
		233	unit	140	unit	62	unit
	<i>Total Jumlah Unit Per Tower</i>	758	unit	403	unit	179	unit
	<b>JUMLAH TOTAL UNIT</b>	<b>15.167</b>	<b>unit</b>	<b>8.050</b>	<b>unit</b>	<b>3.578</b>	<b>unit</b>

**30% Affordable Apartment** direncanakan akan menjadi program khusus bagi ASN (Aparatur Sipil Negara) Pemprov DKI Jakarta

**Pengembangan Tahap Awal Affordable Vertical Housing + Program Khusus ASN Pemprov DKI**



**Ilustrasi Joglo SouthWest Affordable Apartment + Urban Park**



PERGUB 24/2020:  
INISIATIF KOLABORASI DALAM RENCANA PROGRAM JANGKA MENENGAH DKI JAKARTA 2025

40%

Masyarakat Jakarta yang bisa memiliki/mengakses Affordable Housing di Jakarta (2021)



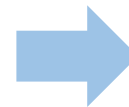
70%

Warga Jakarta yang bisa mengakses perumahan melalui pembangunan perumahan terjangkau program dengan PPP (Public Private Partnership) (Target 2025, RPJMD DKI Jakarta)

- Pengelolaan rumah susun sewa dan rumah susun milik
- memfasilitasi kepemilikan rumah susun dengan skema DP Nol Rupiah melalui dana talangan dan upaya lain yang dimungkinkan oleh peraturan perundang-undangan;
- Peningkatan kualitas kawasan permukiman melalui penyediaan prasarana, sarana dan utilitas yang terpelihara di kawasan kumuh, pelaksanaan reforma agraria perkotaan, dan pelaksanaan konsolidasi tanah vertikal.
- Penambahan pembangunan rumah susun sewa (rusunawa) sebanyak 7.901 unit (target 2025)
- Potensi penyediaan perumahan terjangkau sebanyak 9.081 unit yang dibangun oleh BUMD/BUMN dan swasta.**

## Jaringan Kolaborasi Pembangunan Jakarta (Jakarta Development Collaboration Network)

Forum yang dibentuk Pemprov Jakarta berdasarkan Pergub 24/2020 untuk melaksanakan pembangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta melalui paradigma dan sistem kolaborasi dan ko-kreasi bersama unsur di luar Pemprov DKI Jakarta



**Bisnis Proses yang akan dilaksanakan adalah JDCN menerima usulan proyek/kegiatan dari pihak pengusul, kemudian memberikan rekomendasi kepada Gubernur mengenai usulan proyek/kegiatan, selanjutnya proyek/kegiatan yang telah disepakati akan dilaksanakan/diselenggarakan oleh pengusul dan/atau bersama pemerintah.**

## PENGUSULAN MINAT PARTISIPASI KE PJ GUBERNUR

Jakarta, 1 November 2023

Kepada Yth.  
Bapak Drs. Heru Budi Hartono, M.M.  
Penjabat Gubernur DKI Jakarta  
Di tempat.

Perihal:  
Minat Partisipasi Pembangunan LRT Joglo-Pulo Gebang Tahap 1 (Joglo-Plaza Senayan)

Dengan hormat,

Sejalan dengan program percepatan pembangunan jaringan transportasi umum massal di DKI Jakarta, rencana pembangunan LRT Joglo-Pulo Gebang menjadi salah satu prioritas (RDTR DKI Jakarta 2023-2033)

LRT Joglo-Pulogebang memiliki jalur sepanjang 32,15 km dan melewati 26 stasiun yang akan menghubungkan Kawasan Barat Daya Jakarta Barat dan Kawasan Sentra Primer Timur Jakarta menuju Kawasan Pusat Kota, dengan perkiraan total biaya Rp. 22,8 Triliun (Rp. 709 Miliar per km).

Mengingat pentingnya jalur tersebut bagi masa depan kota Jakarta (mengurai kemacetan lalu lintas, mengurangi polusi udara dan penghematan energi), kami - PT Sari Kebon Jeruk Permai (PT. SKJP) - mengajukan permohonan untuk berpartisipasi dalam pembangunan LRT Joglo-Pulo Gebang dengan kondisi sebagai berikut:

- 1) Partisipasi Pembiayaan Pembangunan LRT Joglo-Pulo Gebang Tahap 1 (Joglo SouthWest-Plaza Senayan) sepanjang 6,5 km (perkiraan biaya Rp. 4,6 Triliun), dimana PT. SKJP siap berkontribusi dalam pembangunan LRT Tahap 1. Tahap 1 LRT Joglo SouthWest- Plaza Senayan sangat penting karena berpotensi melayani sekitar 1,14 juta penduduk di wilayah Barat Daya Jakarta dan mengintegrasikan dengan Jalur MRT (Stasiun Senayan).
- 2) PT SKJP bersedia membantu mengupayakan investasi pihak swasta lain untuk pembiayaan pembangunan LRT Tahap 1 Joglo SouthWest - Plaza Senayan

Sebagai informasi, PT. Sari Kebon Jeruk Permai merupakan pengembang perumahan Taman Kebon Jeruk, Jakarta Barat, juga berkomitmen untuk berkontribusi mewujudkan masa depan kota Jakarta yang lebih baik; dengan merencanakan Kawasan Pengembangan Terpadu Joglo SouthWest yang akan mengintegrasikan Stasiun LRT dengan Pusat Kegiatan Kawasan, pembangunan 10.000 unit hunian vertikal layak dan terjangkau/*affordable apartment* (sebagian akan diprioritaskan bagi ASN DKI Jakarta), dan Taman Kota seluas 3 hektar.

Demikian surat minat ini kami sampaikan dan berharap dapat dipertimbangkan serta mendapat arahan untuk langkah selanjutnya.

Atas perhatian Bapak, kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

Eddy Yuwono  
PT. Sari Kebon Jeruk Permai

Surat usulan minta partisipasi ditujukan ke Penjabat Gubernur DKI Jakarta dalam rangka menunjukkan minat untuk ikut berpartisipasi dalam Pembangunan Tahap 1 LRT Joglo – Pulo Gebang (Joglo Southwest – Plaza Senayan).

**Terima kasih** | Centropolis, UNTAR | 6 Oktober 2023