

**STRATEGI PENINGKATAN KLB DAN
PENGEMBANGAN DI LRT BUSWAY PULOMAS
JAKARTA TIMUR**

TESIS

Oleh:

Kamaruzzaman Onaning

2305298001



PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

JAKARTA

2024

**STRATEGI PENINGKATAN KLB DAN
PENGEMBANGAN DI LRT BUSWAY PULOMAS
JAKARTA TIMUR**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Arsitektur (M.Ars) pada Program Studi Arsitektur Program Magister Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia

Oleh:

Kamaruzzaman Onaning

2305298001



PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

JAKARTA

2024



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Kamaruzzaman Onaning
NIM : 2305298001
Program Studi : Magister Arsitektur
Fakultas : Program Pascasarjana

Bersama ini menyatakan, bahwa Tesis saya yang berjudul **“Strategi Peningkatan KLB dan Pengembangan di LRT Busway Pulomas Jakarta Timur”** adalah:

1. Disusun sendiri dengan menggunakan materi perkuliahan, buku-buku, tinjauan pustaka, jurnal, dan referensi seperti yang disebutkan di dalam daftar pustaka pada Tesis ini.
2. Bukan merupakan duplikasi dari publikasi karya ilmiah atau yang pernah digunakan untuk memperoleh gelar di Universitas lain.
3. Bukan merupakan terjemahan dari karya tulis lain, jurnal acuan atau buku-buku yang tertera di dalam referensi karya tulis ini.

Jika suatu saat saya terbukti tidak memenuhi apa yang saya nyatakan di atas, maka karya tulis ini dianggap batal.

Jakarta, 6 Juni 2024

Kamaruzzaman Onaning

NIM. 2305298001



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

TESIS:

STRATEGI PENINGKATAN KLB DAN PENGEMBANGAN DI LRT
BUSWAY PULOMAS JAKARTA TIMUR

Oleh:

Nama : Kamaruzzaman Onaning

NIM : 2305298001

Program Studi : Magister Arsitektur

Peminatan

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tesis guna mencapai gelar Magister Arsitektur pada Program Studi Arsitektur Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 6 Juni 2024

Pembimbing I

Prof. Dr.-Ing. Ir. Uras Siahaan, Lic. rer. reg
NIP/NIDN. 191692/8882423419

Pembimbing II

Dr. Yophie Septiady, S.T., M.Si
NIP/NIDN. 201723/0328097108

Ketua Program Studi

Program Studi Arsitektur Program Magister

Dr. Ramos P. Pasaribu, ST., M.T
NIP/NIDN. 101726/0309126805

Direktur

Program Pascasarjana

Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M.Pd., PA
NIP/NIDN. 001473/0320116402



PERSETUJUAN PENGUJI TESIS

Pada tanggal 6 Juni 2024 telah dilaksanakan Sidang Tesis untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik untuk memperoleh gelar Magister Arsitektur pada Program Studi Arsitektur Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Kamaruzzaman Onaning

NIM : 2305298001

Program Studi : Arsitektur Program Magister

termasuk ujian Tesis yang berjudul **“Strategi Peningkatan KLB dan Pengembangan di LRT Busway Pulomas Jakarta Timur”** oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan Tim Penguji	Tandatangan
 1. <u>Prof. Dr.-Ing. Ir. Uras Siahaan., Lic. rer. reg</u>	Sebagai Ketua	
2. <u>Dr. Yophie Septiady, S.T., M.si</u>	Sebagai Anggota	
3. <u>Prof. Dr-Ing Sri Pare Eni Lic. rer. reg</u>	Sebagai Anggota	

Jakarta, 6 Juni 2024



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER ARSITEKTUR**

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Kamaruzzaman Onaning
NIM : 2305298001
Program Studi : Magister Arsitektur
Fakultas : Program Pascasarjana
Jenis Tugas Akhir : Tesis
Judul : STRATEGI PENINGKATAN KLB DAN PENGEMBANGAN DI
LRT BUSWAY PULOMAS JAKARTA TIMUR

Menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Non Eksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 6 Juni 2024



Kamaruzzaman Onaning
2305298001

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, kasih dan karunia-Nya maka penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul **“STRATEGI PENINGKATAN KLB DAN PENGEMBANGAN DI LRT BUSWAY PULOMAS JAKARTA TIMUR”**.

Penelitian ini dibuat dan disusun sebagai tugas akhir penulis, serta sebagai syarat yang harus dipenuhi guna menempuh Sidang Ujian Magister serta untuk mendapatkan gelar Magister Arsitektur (M.Ars) pada Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia (PPs UKI).

Dalam penyusunan Tesis ini, penulis juga menyadari tidak sedikit kendala dan halangan yang dihadapi penulis. Penulis juga menyadari bahwa Tesis ini masih jauh dari kata sempurna dan masih terdapat kekurangan yang disebabkan keterbatasan kemampuan yang dimiliki oleh penulis. Namun berkat bantuan dan kontribusi dari berbagai pihak maka penulisan dan penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya.

Selama belajar di Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, penulis mendapat banyak ilmu dan pelajaran yang bermanfaat bagi kehidupan serta wawasan penulis. Dalam proses pembuatan Tesis ini, penulis banyak dibantu, dan diberi arahan, dukungan, serta semangat oleh orang-orang disekitar penulis.

Pada kesempatan ini dengan segala kerendahan dan ketulusan hati, penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

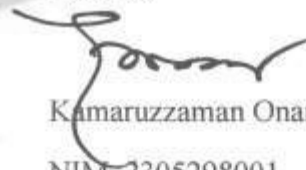
1. Para Keluarga Besar Onaning beserta Isteri, kedua anak beserta mantu dan 6 (enam) cucu yang sudah sangat sabar memberikan dukungan secara moril, materil maupun spiritual agar penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik dan lancar.
2. Prof. Dr. Dhaniswara K. Hardjono, S.H., M.H., M.B.A. selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
3. Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M.Pd., PA, selaku Direktur Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.
4. Dr. Ramos Pasaribu, ST, MT, selaku Ketua Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia yang selalu mendukung dan memberikan arahan, masukan, motivasi serta semangat bagi penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.
5. Prof. Dr. Ing. Ir. Uras Siahaan, lic.rer.reg, selaku Dosen Pembimbing I yang selalu memberikan waktu, nasihat, dan dukungan dalam membimbing penulis menyelesaikan Tesis ini.

6. Dr. Yophie Septiady, S.T., M.Si, selaku Dosen Pembimbing II yang selalu memberikan waktu, nasihat, dan dukungan dalam membimbing penulis menyelesaikan Tesis ini.
7. Prof. Dr. Ir. James ED Rilatupa, M.Si; Prof. Dr-Ing Sri Pare Eni Lic. rer. reg; Dr. Ir. Maria Suwardhani, M.T, seluruh Dosen dan staf Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia yang ikut serta membantu memberikan dukungan dan bantuan dalam penulisan Tesis ini. Tanpa bantuan para beliau penulis tidak bisa menyelesaikan Tesis ini dengan baik, semoga ilmu dan pengalaman yang diberikan dapat didedikasikan untuk kesuksesan penulis di hari-hari yang akan datang.
8. Keluarga Besar Sahabat Alumni Pascasarjana Arsitektur Universitas Kristen Indonesia, terimakasih atas dukungan dan kebersamaannya.
9. Teman-teman mahasiswa Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, yang mengikuti RPL Program Arsitektur UKI. Khususnya Ir. Peni Joshiarti Hartojo dan Ir. Esther HM. Panthouw yang selalu mendorong penyelesaian tugas serta para sahabat Alumni S1 Arsitektur yang mengikuti Program Arsitektur UKI untuk setiap kenangan, kebersamaan dan pengalaman yang telah dilalui bersama selama ini, serta selalu mendukung satu sama lain.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

Kiranya penelitian ini dapat bermanfaat, serta memberikan ilmu yang baru dan lebih lagi bagi pembaca. Akhir kata, dengan segera rasa syukur penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak. Tuhan memberkati.

Jakarta, 6 Juni 2024

Penulis



Kamaruzzaman Onaning

NIM. 2305298001

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TESIS.....	iii
PERSETUJUAN PENGUJI TESIS	iv
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR	xi
ABSTRAK.....	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1 Latar Belakang	1
I.2 Tujuan Penelitian	2
I.3 Manfaat Penelitian	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	4
2.1 Pengertian dan Teori.....	4
2.2 Dasar Hukum Kawasan TOD.....	8
2.2.1 Peraturan Presiden No. 18/2020: RPJMN 2020-2024.....	8
2.3 Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16 Tahun 2017	9
2.4 Prinsip Pembangunan Berorientasikan Transit (TOD)	10
2.4.1 Peraturan Menteri ATR BPN No. 16 Tahun 2017.....	10
2.4.2 Pergub Provinsi DKI Jakarta No. 67 Tahun 2019	11
2.5 <i>Benchmarking</i> Kawasan TOD Di Negara Luar.....	11
2.5.1 Hongkong.....	11
2.5.2 Vaubhan District, Freiburg, German.....	12
2.5.3 Singapura.....	12
2.5.4 Jepang	13
2.6 Pengembangan Peningkatan Fasilitas Transit	13
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	16
3.1 Metode Penelitian	16
3.2 Lokasi Penelitian	16
BAB IV ANALISA	53
4.1 Analisa Fungsi Status Lahan.....	56

4.2	Analisa Pembangunan Kawasan.....	57
4.3	Analisa Ketentuan Tata Ruang.....	59
4.3.1	Analisa Perkembangan Tata Ruang setelah terbangunnya BRT dan LRT.....	61
4.3.2	Perubahan Rencana Pola Ruang	63
4.3.3	Perubahan Rencana Intensitas Bangunan.....	64
4.4	Analisa Harga Lahan/ NJOP	65
4.4.1	Perkembangan Harga Lahan di Tepi Jalan LRT Kayu Putih.....	66
4.4.2	Lahan di Tepi Jalan <i>Busway</i> II, Perintis Keerdekaan	66
4.4.3	Lahan Berjarak 700 m dari LRT Kayu Putih.....	67
4.5	Analisa Pelaksanaan LRT dan Dampak Pembangunan.....	68
4.5.1	Trase Pembangunan LRT	69
4.5.2	Dampak Pembangunan LRT	69
BAB V PERUMUSAN PENELITIAN.....		74
5.1	Tata Ruang Kawasan Pulomas	75
5.2	Bangunan <i>Mix Used</i>	79
5.3	Pengaturan dan Pengawasan Pembangunan Areal TOD.....	81
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN		83
DAFTAR PUSTAKA		84
LAMPIRAN		86

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Sintesis Prinsip Transit Oriented Development	5
Tabel 2. 2 Sintesis Kriteria Kawasan Transit Stasiun Bus Menurut Konsep TOD.....	6
Tabel 2. 3 Kebutuhan Pengembangan Jaringan Pejalan Kaki Berdasarkan Fungsi Jalan dan Penggunaan Lahan.....	7
Tabel 2. 4 Variabel dan Sub Variabel Penelitian	7
Tabel 2. 5 Lebar Jaringan Pejalan Kaki Berdasarkan Penggunaan Lahan.....	8
Tabel 3. 1 Perkembangan NJOP Kawasan Pulomas Jakarta 2013-2023	29
Tabel 3. 2 Membandingkan hierarki pusat yang digunakan di Jakarta dengan contoh praktik Internasional yang baik	34
Tabel 3. 3 Kerangka Pengembangan Visi.....	38
Tabel 3. 4 Justifikasi Tipologi TOD	41
Tabel 3. 5 Justifikasi Kawasan TOD Berdasarkan Pergub DKI Jakarta Nomor 67 Tahun 2019.....	42
Tabel 3. 6 Membuat Ketentuan TOD sesuai dengan skala kawasan TOD : Kota, Sub Kota, Lingkungan.....	46
Tabel 4. 1 Apartemen Tifolia Calia	66
Tabel 4. 2 Lahan berjarak 700 m dari LRT Kayu Putih.....	67
Tabel 5. 1 Intensitas Pemanfaatan Lahan Panduan Rancang Kota (UDGL) Tahun 2004	77
Tabel 5. 2 Intensitas Pemanfaatan Lahan Panduan Rancang Kota (UDGL) Tahun 2019 (Usulan)	78

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Tipologi Kawasan Transit	5
Gambar 2. 2 Prioritas Pembangunan TOD Infrastruktur Perkotaan	8
Gambar 2. 3 Prioritas Penyediaan Hunian Terpadu dengan Kawasan TOD	9
Gambar 2. 4 Prinsip Pembangunan Berorientasi Transit	10
Gambar 2. 5 Transit Oriented Development “TOD”	11
Gambar 2. 6 Rail+Property (R+P) Design Concept.....	12
Gambar 2. 7 Perkembangan TOD pada skala distrik.....	12
Gambar 2.8 TOD Terintegrasi <i>Mix Used</i>	12
Gambar 2.9 TOD Terintegrasi <i>Mix Used</i> Jepang.....	13
Gambar 2. 11 Peningkatan Intensitas KLB diberikan pada Kawasan TOD	15
Gambar 3. 1 Lokasi Penelitian Kawasan TOD Dukuh Atas	16
Gambar 3. 2 JR East Design Corporation	18
Gambar 3. 3 townphoto.net.....	18
Gambar 3. 4 JR East Design Corporation	19
Gambar 3. 5 Gerbang TOD Lokal.....	19
Gambar 3. 6 Pengembangan Kawasan Kompak dalam satu Areal Kawasan Thamrin Nine Komplek	20
Gambar 3. 7 Bangunan <i>Mix Used</i> berupa Gedung Perkantoran dan Hotel 100 Lantai dan Perumahan Komersial di Atas Lahan 5,2 Ha.....	22
Gambar 3. 8 Penjelasan Bangunan <i>Mix Used</i> dalam satu Blok Bangunan.....	23
Gambar 3.9 <i>Site plan</i> pada bangunan Perkantoran Hotel dan Apartemen pada satu Area Pengembangan Proyek <i>Thamrine Nine</i>	24
Gambar 3. 10 Perencanaan <i>Mix Used</i> dalam satu blok bangunan	24
Gambar 3. 11 Data RDTR Kawasan Pulomas Jakarta Timur Tahun 2005 & 2010	25
Gambar 3. 12 Data RDTR Kawasan Pulomas Jakarta Timur Tahun 2019 & 2021	26
Gambar 3. 13 Peta KDB, KLB, dan NJOP Kawasan Pulomas.....	27
Gambar 3. 14 Peruntukkan Kawasan Pulomas	28
Gambar 3. 15 Konteks Metropolitan.....	30
Gambar 3. 16 Hirarki	32
Gambar 3. 17 Aksesibilitas (Nilai Node).....	32
Gambar 3. 18 Fungsi (Nilai Tempat).....	33
Gambar 3. 19 Konteks Sub-Regional	35
Gambar 3. 20 Ringkasan Grafis TOD.....	36
Gambar 3. 21 TOD Lebak Bulus (Tipologi: TOD Kota).....	44
Gambar 3. 22 TOD Fatmawati (Tipologi: TOD Sub - Kota).....	44
Gambar 3. 23 TOD Blok M.....	44
Gambar 3. 24 TOD Istora dan Senayan (Tipologi: TOD Sub - Kota)	45
Gambar 3. 25 TOD Dukuh Atas (Tipologi: TOD Kota).....	45
Gambar 3. 26 Peta Intensitas Pemanfaatan Barang Ruang Sub Zona K-1, K-2, K- 3.....	48
Gambar 3. 27 Peta Indeks Pengendali.....	49
Gambar 3. 28 Intensitas Bonus diatur dalam TPZ Zona Bonus.....	50
Gambar 3. 29 TOD Alur Pengembangan Kawasan TOD Kompak	51
Gambar 3. 30 Kedudukan Panduan Rancang Kota (PRK)	52

Gambar 4. 1 Kerangka Pembahasan	55
Gambar 4. 2 Identifikasi SIPP Kawasan Pulomas & Kesesuaian Lokasi TOD	56
Gambar 4. 3 Potensi Kawasan Pulomas.....	57
Gambar 4. 4 Peta Potensi Kawasan Pulomas.....	58
Gambar 4. 5 Analisa Ketentuan Tata Ruang.....	59
Gambar 4. 6 Justifikasi Tipologi TOD.....	60
Gambar 4. 7 Rencana Deliniasi Kawasan TOD Di Kawasan Pulomas.....	61
Gambar 4. 8 Integrasi Antar Moda Titik TOD MRT-LRT-BRT	61
Gambar 4. 9 Integrasi Antar Moda Titik TOD LRT Pacuan Kuda.....	62
Gambar 4. 10 Konsep Umum Perancangan Kota	63
Gambar 4. 11 Target Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan	63
Gambar 4. 12 Rencana Pola Ruang.....	64
Gambar 4. 13 Perubahan Rencana Intensitas Bangunan.....	64
Gambar 4. 14 Rencana Intensitas Bangunan.....	65
Gambar 4. 15 Skema Distribusi Manfaat <i>Land Value Capture</i> Kawasan Pulomas	65
Gambar 4. 16 Kelas Jalan Kayu Putih (Kolektor Primer) – Row 40 m	68
Gambar 4. 17 NJOP 2013	72
Gambar 4. 18 NJOP 2020	73
Gambar 4. 19 NJOP 2023	73
Gambar 5. 1 UDGL Kawasan Pengembangan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas	77
Gambar 5. 2 UDGL Kawasan Pengembangan Terpadu Pacuan Kuda Pulomas (Usulan RDTR 2019).....	78
Gambar 5. 3 Bangunan <i>Mix Used</i>	79
Gambar 5. 4 Pada kawasan sekitar LRT diperkenankan penambahan KDB dan KLB dan juga diberikan intensitas bonus KLB	80
Gambar 5. 5 Fasilitas umum trotoar pejalan kaki dipergunakan parkir mobil dan motor.....	80
Gambar 5. 6 Pengelolaan Kawasan	82

STRATEGI PENINGKATAN KLB DAN PENGEMBANGAN DI LRT BUSWAY PULOMAS JAKARTA TIMUR

Kamaruzzaman Onaning

(2024)

ABSTRAK

Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit (TOD) telah ditetapkan ketentuan dan peraturan yang berhubungan dengan persyaratan dan aturan pelaksanaannya melalui Peraturan Menteri Agraria nomor 16 tahun 2017 dan Peraturan Gubernur DKI Provinsi DKI Jakarta nomor 67 tahun 2019. Pengajuan suatu areal untuk Kawasan TOD dapat diajukan oleh Masyarakat pemilik tanah kepada Gubernur Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dimungkinkan juga dapat bekerjasama dengan BUMN atau BUMD yang telah memperoleh hak pengelola Kawasan TOD dari Gubernur Provinsi DKI Jakarta. Kawasan TOD yang terintegrasi dengan Sistem Angkutan Umum akan memberikan dampak positif bagi Masyarakat, berupa efisiensi biaya transportasi, kemudahan mencapai lokasi terminal, dilengkapi dengan pedestrian serta fasilitas pesepeda. Dengan meningkatnya kebutuhan lahan khususnya, sekitar fasilitas Sarana Angkutan Umum Massal, fasilitas yang diberikan insentif berupa kenaikan Koefisien Luas Lantai Bangunan (KLB) di Kawasan TOD sesuai tipologi TOD yang telah ditetapkan. Peraturan perihal peningkatan Koefisien Luas Lantai Bangunan di Kawasan TOD beserta prosedur dan jumlah insentif yang diperoleh diatur dalam Peraturan Gubernur nomor 31 tahun 2022. Kawasan TOD yang terintegrasi dengan Sarana Angkutan Umum akan meningkatkan kualitas pemanfaatan ruang kota, kenaikan nilai properti dengan mengikutsertakan para pemangku kepentingan. Efisiensi pembuatan Infrastruktur dengan terpusatnya aktifitas bangunan *Mix Used* Pengembangan Kawasan harus tetap mempertahankan Identitas yang telah terbentuk jika sebagai hunian jangan mengubah mejadi komersiel akan mengganggu kondisi sosial ekonomi keamanan demokrasi kepemilikan tanah. Pengembangan secara bertahap harus mengacu pada Panduan Rancang Kota (*Urban Design Guide Line*) agar kualitas lingkungan tetap terjaga.

Kata Kunci : TOD, Koefisien Lantai Bangunan, Sarana Angkutan Umum

STRATEGY FOR INCREASING KLB AND DEVELOPMENT AT THE PULOMAS LRT BUSWAY, EAST JAKARTA

Kamaruzzaman Onaning

(2024)

ABSTRACT

The development of Transit-Oriented Areas (TOD) has been established provisions and regulations related to the requirements and rules of implementation through the Minister of Agrarian Regulation number 16 of 2017 and DKI Jakarta Governor Regulation number 67 of 2019. Submission of an area for the TOD Area can be submitted by the landowning community to the Governor of the DKI Jakarta Provincial Government, it is also possible to cooperate with BUMN or BUMD which have obtained the right to manage the TOD Area from the Governor of DKI Jakarta Province. TOD areas that are integrated with the Public Transport System will have a positive impact on the community, in the form of transportation cost efficiency, ease of reaching the terminal location, equipped with pedestrian and cycling facilities. With the increasing need for land, especially around Mass Public Transport facilities, facilities are provided with incentives in the form of an increase in the Building Floor Area Coefficient (KLB) in the TOD Area according to the established TOD typology. The regulation regarding the increase of Building Floor Area Coefficient in TOD Area along with the procedure and the amount of incentives obtained are regulated in the Governor Regulation number 31 year 2022. TOD areas that are integrated with public transport facilities will improve the quality of urban space utilisation, increase property values by involving stakeholders. Efficiency of infrastructure creation by centralising the activities of the Mix Used building The development of the area must maintain the identity that has been formed if as a residential area do not change it to commercial will disturb the socio-economic conditions of security of land ownership democracy. Gradual development must refer to the Urban Design Guide Line so that environmental quality is maintained.

Keywords: TOD, Building Floor Coefficient, Public Transport Facilities