



PANDUAN ILUSTRATIF

REGULASI BANGUNAN KAWASAN JAKARTA

RUANG PUBLIK DALAM KAWASAN TRANSIT

**PANDUAN ILUSTRATIF
REGULASI BANGUNAN
& KAWASAN JAKARTA:
RUANG PUBLIK DALAM
KAWASAN TRANSIT**

Edisi Pertama, November 2024

© 2024 Ikatan Arsitek Indonesia

Hak cipta dilindungi
oleh undang-undang.

Dilarang mengutip atau
memperbanyak sebagian atau
seluruh isi buku ini serta dilarang
menambah atau mengurangi isi
buku ini tanpa seizin IAI Jakarta.

-

Desain huruf yang digunakan:
Arial, Plus Jakarta Sans,
Flux Architect

BUKU INI TIDAK UNTUK DIPERJUALBELIKAN

PENANGGUNG JAWAB TOPIK	: Ar. Rikobimo Ridjal Badri, IAI
KONTRIBUTOR	: Ar. Chandra Pradita, IAI Ar. Prima Surya Abdullah, IAI Miya Irawati, PhD.
NARASUMBER WORKSHOP	: Dr. drs. Yayat Supriyatna, MSP. Merry Morfosa, S.T., M.T. Ir. Iwan Kurniawan, S.T., M.T. Zulkifli Dr. Ir. Haris Muhammadun, ATD., M.M., IPU Ar. Erlangga Baskara, S.T., M.Arts. (UD), IAI, IAP Dicke Nazzary Akbar, S.T., M.T. Hendrianto, S.P. Sagita Devi Harya Nayaka Wijaya Seno Pranata Yusa Cahya Permana

EDITOR NARASI : **Tim AKSANISARI**
Vivi Yulianti

DESAIN ILUSTRASI DAN TATA LETAK : **Tim AKSANISARI**
Andreas Handoyo, Lorentius Calvin,
Silvyta Bintang Ayu Candradewi

PANDUAN ILUSTRATIF
REGULASI BANGUNAN & KAWASAN JAKARTA

RUANG PUBLIK DALAM KAWASAN TRANSIT

2



2024

BUKU PANDUAN ILUSTRATIF REGULASI BANGUNAN & KAWASAN JAKARTA

PEMBUATAN BUKU PANDUAN INI DIDUKUNG OLEH



ASOSIASI DAN KOMUNITAS



KONSULTAN PERENCANA



BUKU PANDUAN ILUSTRATIF REGULASI BANGUNAN & KAWASAN JAKARTA

SPONSOR



MITRA UNIVERSITAS



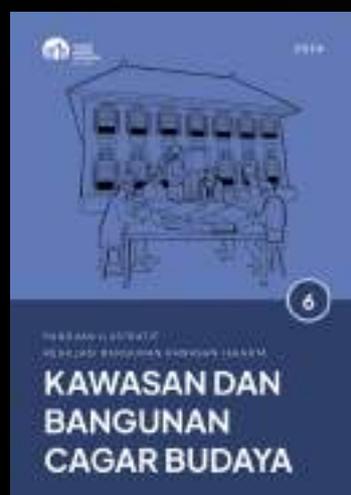
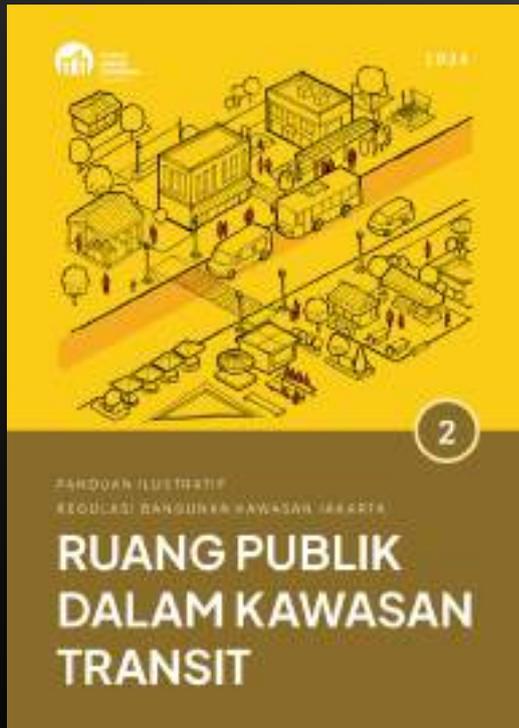
JAKARTA ARCHITECTURE FESTIVAL (JAF) 2024

SPONSOR



AKSES SERI PANDUAN LAINNYA

IAI-JAKARTA.ORG/EBOOK



TIM PENYUSUN PANDUAN

KETUA

Ar. Doti Windajani, IAI, AA

WAKIL KETUA

Ar. Achmad Fauzi Maskan, IAI, AA

PENASEHAT

Ar. Ardi Jahya, IAI, AA

Ar. Budi Sumaatmadja, IAI, AA

Merry Morfosa, S.T., M.T.

Ir. Hendrajaya Isnaeni, M.Sc., Ph.D.

KOORDINATOR PROGRAM

Ar. Julia Rakhmasari Nugroho, IAI

Vania Budiman

SEKRETARIS

Ar. Teguh Aryanto, IAI

Martiadi Febrino

PENINJAU

Ar. Slamet Nugroho, IAI

John Muhammad

Ar. Dinar Ari Wijayanti, IAI

TIM EDITORIAL



EDITOR NARASI

Annisa C. Putri

Meliawati Karnadi

Vivi Yulianti

Wenny Mustikasari

DESAIN ILUSTRASI DAN TATA LETAK

Andreas Handoyo

Ethannael Halim

Lorentius Calvin

Robin Dosan

Silvyta Bintang Ayu Candradewi

TIM PENYUSUN PANDUAN



KEPROFESIAN

PENANGGUNG JAWAB TOPIK

Ar. Bagus Harri Mardoyo, IAI

KONTRIBUTOR

Ar. Firdause Santiadji, IAI

Widie Wihandoko



RUANG PUBLIK DALAM KAWASAN TRANSIT

PENANGGUNG JAWAB TOPIK

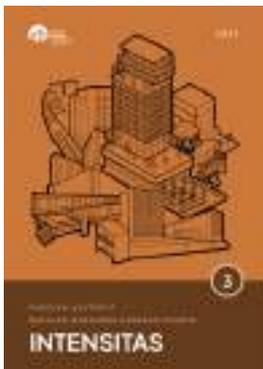
Ar. Rikobimo Ridjal Badri, IAI

KONTRIBUTOR

Ar. Chandra Pradita, IAI

Ar. Prima Surya Abdullah, IAI

Miya Irawati, Ph.D.



INTENSITAS

PENANGGUNG JAWAB TOPIK

Ar. Yulisa Rahmiputri, IAI, AA

KONTRIBUTOR INTERNAL

Ar. S. Palupi Wedhaswari, IAI

Ar. Rizki I. Hikmayuni, IAI

Ester Dorothy Nabasa, S.Ars., M.Ars.



KESELAMATAN

PENANGGUNG JAWAB TOPIK

Ar. Dyah W. Utami Putri, IAI

KONTRIBUTOR

Andika Purnama, S.T.

Ar. Ashari Maulana Putra, IAI

Nahdy Nalurita Sahar, S.Ars.

Reva A. W. Herdiana, S.T.

TIM PENYUSUN PANDUAN



BANGUNAN HIJAU

REGULASI + PENGKAJIAN

Ar. Sigit Kusumawijaya, IAI, GP

PENANGGUNG JAWAB TOPIK

Astrid Hapsari Rahardjo, S.T., M.E.Des.

KONTRIBUTOR

Erlyana Anggita Sari



KAWASAN DAN BANGUNAN CAGAR BUDAYA

PENANGGUNG JAWAB TOPIK

Bayu Witjaksana, M.Arch.

KONTRIBUTOR

Niswatul Azizah, S.T.

Tommy Kurniady, S.T.

Gary Hantono, S.Ars.

Ar. Reza William Martunus, S.T., M.Fil., IAI

Rezki Dikaputera, S.Ars., M.Ars.



DESAIN UNIVERSAL

PENANGGUNG JAWAB TOPIK

Wenny Mustikasari

KONTRIBUTOR

Christie Damayanti

Dr. Rachmita Maun Harahap, S.T., M.Sn.

DAFTAR ISI

PENGANTAR	2
1. PENDAHULUAN	4
2. CARA MENGGUNAKAN PANDUAN INI	6
3. DASAR HUKUM	8
4. PEMBAHASAN	10
• LATAR BELAKANG	11
• KAWASAN BERORIENTED TRANSIT (KBT)	12
• RUANG PUBLIK	14
• POPS/POPOS	16
5. BENCHMARKING	18
• POPS/POPOS DI DUNIA	19
• POTENSI POPS/POPOS DI JAKARTA	30
6. IMPLEMENTASI POPS/POPOS DI JAKARTA	34
• POPS/POPOS SEBAGAI PENUNJANG KONEKTIVITAS KBT	35
• POPS/POPOS DAN PENCIPTAAN RUANG PUBLIK	39
• MANAJEMEN POPS/POPOS	41
REFERENSI	58
UCAPAN TERIMA KASIH	59
INFORMASI INSTANSI	62
INFORMASI ASOSIASI DAN KOMUNITAS	64
INFORMASI KONSULTAN PERENCANA	65
INFORMASI SPONSOR	66
INFORMASI MITRA UNIVERSITAS	69

PENGANTAR

Sebagai arsitek, kami sangat memahami kesulitan yang arsitek hadapi dalam memahami regulasi yang ada. Terutama bila regulasi-regulasi tersebut sangat terbuka untuk multi interpretasi, maka pesan penting yang tertuang dalam regulasi tidak mudah tersampaikan dengan baik, dan arsitek semakin sulit menjalankan peran utamanya sebagai ahli rancang bangun yang mumpuni.

Menyadari kebutuhan akan kefasihan memahami regulasi, maka kami selaku asosiasi profesi arsitek di Jakarta menginisiasi pembuatan panduan ilustratif untuk mempermudah arsitek dalam berpraktik. Ilustrasi adalah bahasa komunikasi yang mudah dipahami tidak hanya oleh arsitek, yang bekerja mengandalkan kepiawaian menerjemahkan konsep abstrak dan ilmu rancang bangunan menjadi sesuatu yang terlihat dan terukur, tapi juga oleh masyarakat dan pemangku kepentingan terkait.

Di awal Rapat Kerja Provinsi IAI Jakarta 2021-2024, telah dituangkan rencana pembuatan buku panduan ilustratif regulasi.

Puji syukur kepada Tuhan YME berkat ijinNya dan totalitas kolaborasi rekan-rekan Kelompok Kerja Khusus, Narasumber, Tim Penyusunan Buku, Akademisi, Mitra Sponsor Industri Konstruksi dan Konsultan Perencana maka Panduan ini dapat terwujud

Kita semua patut mengapresiasi perjuangan semua tim dan partisipan yang terlibat dalam mewujudkan seri buku elektronik IAI Jakarta. Buku ini disusun setelah melalui kajian, dengar pendapat ahli dalam lokakarya selama 6 (enam) bulan dan tinjauan langsung dari dinas-dinas terkait di Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Dalam versi pertama ini, kami menerbitkan 7 (tujuh) buku topik utama yaitu:

- 1) Keprofesian
- 2) Ruang Publik dalam Kawasan Transit
- 3) Intensitas
- 4) Keselamatan
- 5) Bangunan Hijau
- 6) Kawasan dan Bangunan Cagar Budaya
- 7) Desain Universal.

Buku ini ditujukan untuk mempermudah Arsitek, Pelaku Bangunan untuk memahami regulasi yang ada, yang disusun dalam bentuk ilustrasi. Sesuai konsepnya, buku ini bersifat *living document* yang dapat dikinikan, diperbaharui sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan jaman yang senantiasa berubah. Buku ini juga merupakan sumbangan pemikiran kolektif kami untuk kemajuan anggota dalam menjalankan profesinya dengan penuh kompetensi serta merespon pentingnya upaya bersama untuk pembangunan Jakarta yang lebih lestari.

Tentunya dalam penerbitan awal ini, kami tidak mungkin mencakup semua bahan yang sebetulnya banyak yang tidak kalah penting untuk dimasukkan ke dalam panduan ini. Namun kami harap, usaha ini dapat menjadi katalis bagi kita semua dalam meningkatkan keinginan dan kemampuan pemahaman peraturan yang ada. Semoga selanjutnya buku ini dapat menjadi wadah dan berperan dalam pembuatan peraturan ke depan, sehingga karya pembangunan di Jakarta sungguh menjadi lebih mengedepankan pengguna, kesejahteraan masyarakat dan mewujudkan kota yang baik dan berkelanjutan.

Di saat bersamaan kami juga menyelaraskan program ini dengan asosiasi terkait, contoh adalah diterbitkannya Panduan Selubung Bangunan yang bermitra dan didukung oleh Perkumpulan Ahli Facade Indonesia (Perafi). Diharapkan dua panduan ini dapat digunakan secara saling melengkapi dan menjadikan arsitek-arsitek anggota IAI Jakarta lebih kompeten dan profesional.

Terimakasih.

Salam Lestari

Ar. Doti Windajani, IAI, AA
Ketua Ikatan Arsitek Indonesia (IAI) Jakarta



PENDAHULUAN

01

Buku berjudul Panduan Ilustratif Regulasi Bangunan & Kawasan Jakarta ini disusun dengan tujuan untuk memberikan panduan praktis dan visual yang dapat diakses oleh beragam kalangan, mulai dari arsitek profesional, mahasiswa arsitektur, hingga masyarakat umum yang memiliki minat terhadap perkembangan tata kota dan desain bangunan.

Dalam proses penyusunannya, buku ini tidak hanya mengacu pada peraturan-peraturan resmi terkait berbagai topik yang disajikan dalam buku ini, tetapi juga menyajikan contoh-contoh visual yang relevan untuk mempermudah pemahaman dan penerapan di proyek nyata. Tujuan utama buku ini adalah untuk memberikan pemahaman menyeluruh mengenai konsep perencanaan kota yang efisien, berkelanjutan, dan sesuai regulasi, sehingga dapat diterapkan di berbagai kawasan perkotaan di Jakarta. Dengan pendekatan ini, buku ini diharapkan menjadi sumber referensi yang berguna bagi arsitek dan masyarakat luas dalam menciptakan lingkungan yang lebih teratur, nyaman, dan ramah bagi penggunanya.

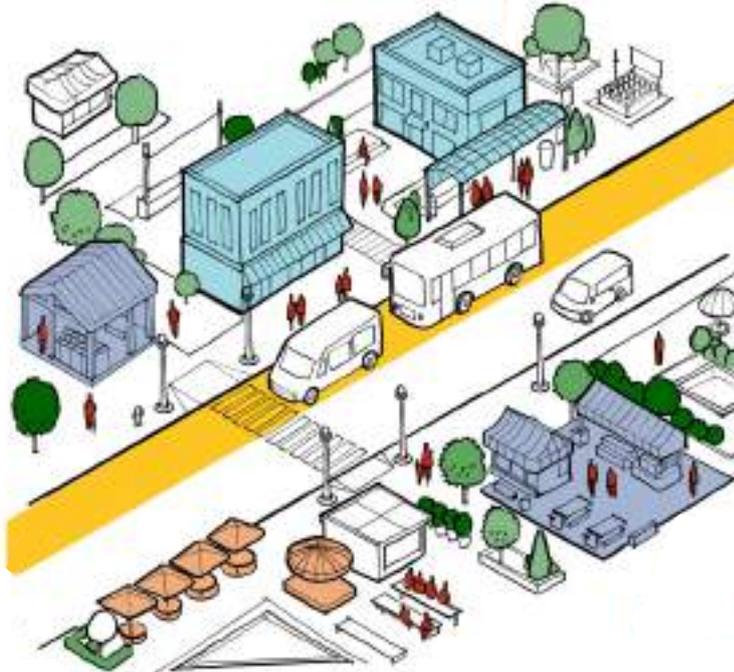
**CARA
MENGGUNAKAN
PANDUAN INI**

02

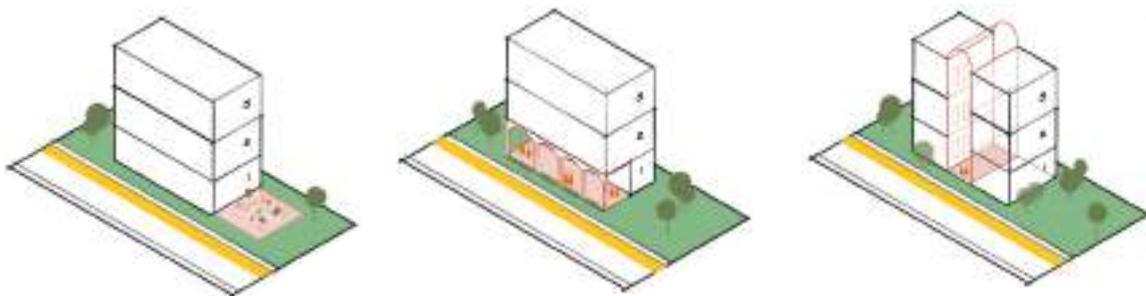
Berikut adalah panduan menggunakan buku ini:

- pahami isi buku ini secara menyeluruh
- telusuri peraturan terkait
- gunakan ilustrasi untuk mempermudah pemahaman

1. BERISI PENGERTIAN RUANG PUBLIK RUANG TERBUKA, POPS POPOS



2. BERISI TIPOLOGI DAN JENIS-JENISNYA



3. BERISI POTENSI POPS DAN POPOS YANG TERIDENTIFIKASI DI JAKARTA



DASAR HUKUM

03

Untuk meningkatkan pengembangan kota yang berbasis transportasi umum serta menciptakan ruang-ruang kota yang lebih efisien dan berkelanjutan, pemerintah telah memberlakukan sejumlah peraturan. Peraturan-peraturan ini menjadi dasar penting dalam penerapan Kawasan Berorientasi Transit (TOD) dan pengelolaan tata ruang di Jakarta.

Beberapa peraturan penting yang menjadi dasar hukum pengembangan kawasan ini antara lain:

- [Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 16 Tahun 2017 Tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit](#)
- [Pergub DKI Jakarta No. 67/2019 Tentang Penyelenggaraan Kawasan Berorientasi Transit](#)
- [Pergub Dki Jakarta No. 50/2021 Tentang Perubahan Atas Pergub No. 67/2019 Tentang Penyelenggaraan Kawasan Berorientasi Transit](#)
- [Pergub No. 31 Tahun 2022 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta](#)
- [Pergub No. 20 Tahun 2024 Tentang Ketentuan Tata Bangunan](#)

PEMBAHASAN

04

LATAR BELAKANG

Seiring dengan meningkatnya ekonomi dan ledakan industri kendaraan, kendaraan pribadi menjadi semakin terjangkau oleh kelas menengah di Jakarta, sehingga menyebabkan perencanaan kota Jakarta memprioritaskan kendaraan pribadi. Namun, hal ini menimbulkan sejumlah masalah. Selain kemacetan dan polusi, jarak yang dapat ditempuh oleh kendaraan pribadi menyebabkan pembangunan kota tersebar dalam jarak yang berjauhan (*sprawling*). Ini kemudian mendorong Jakarta kehilangan kohesi sosial yang sebelumnya tercipta dari ruang-ruang publik (Jane Jacobs, 1961).

Ada banyak cara untuk membangun kembali kohesi sosial dari warga Jakarta. Buku ini akan membahas dua di antaranya yang terkait dengan lingkungan binaan. Pertama dengan menekankan Kawasan Berorientasi Transit—suatu strategi berbasis kendaraan publik yang diharapkan mengurai kemacetan dengan melepaskan ketergantungan warga Jakarta dan kota-kabupaten penunjangnya dari kendaraan pribadi.

Kedua dengan menumbuhkan ruang-ruang publik yang ramah pejalan kaki. Kota sejatinya adalah wadah polinasi ide di mana komunitas dan kolaborasi terjadi. (Florida, 2002) Warga dapat memperoleh kembali ruang publik yang kelak dapat mendorong inovasi hasil perkawinan silang antar berbagai lapisan dan latar belakang warga yang beragam. Pertambahan nilai tidak hanya terjadi secara tidak langsung, tetapi juga secara langsung: kawasan ramah pejalan kaki memiliki peningkatan nilai aset yang akan menguntungkan pemilik dan pemerintah (Joe Cortright, 2009).

Kedua ide di atas bukan tanpa tantangan; Jakarta tidak memiliki banyak ruang publik. Dengan mempertimbangkan segala keterbatasan yang dimiliki oleh berbagai pihak, buku ini menawarkan konsep yang dapat menjadi solusi: POPS dan POPOS, yaitu ruang publik milik pribadi. Konsep ini tidak baru dan telah dilaksanakan di kota-kota besar yang tak kalah kompleksnya dari Jakarta.

Di lembar-lembar berikutnya, buku ini akan menjelaskan lebih detail bagaimana regulasi yang telah ada sehubungan dengan konsep POPS/POPOS, sehingga kita dapat membangun diskusi bagaimana pihak pribadi atau swasta dapat memanfaatkan regulasi ini untuk kepentingan usahanya maupun untuk kepentingan umum.

Selain itu, buku ini juga dapat menjadi preseden bagi regulator untuk meninjau metode pengelolaan dan implementasi di kota-kota lain.

KAWASAN BERORIENTED TRANSIT (KBT)

MEMAHAMI TOD

TOD adalah sebuah alat perencanaan yang akan mendorong penggunaan transportasi umum, dapat dipahami sebagai sebuah pengembangan area transit dengan variasi peruntukan lahan dan ramah pejalan kaki serta pesepeda (Huang et al, 2018).

Kawasan berorientasi transit (TOD) adalah kawasan yang mengutamakan prinsip kompak, *walkable* dan memiliki variasi peruntukan maupun kelas sosial yang akan mendorong penggunaan transportasi umum (Talen & Kochinsky, 2014; Suzuki, Cervero Luchi, 2013)

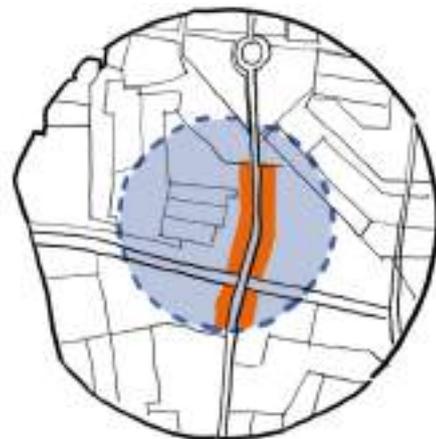
SKALA PERENCANAAN KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT

TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT

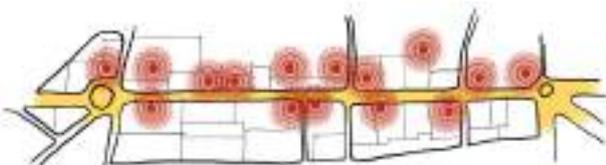
CITY-REGION



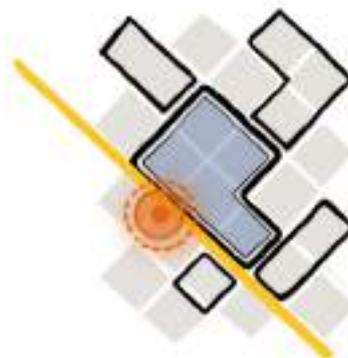
STATION AREA



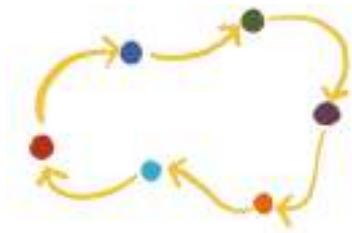
CORRIDOR



SITE LEVEL



TIPOLOGI DALAM PERENCANAAN KORIDOR TOD



DISTRICT CIRCULATORS

- Menghubungkan antar Kawasan dengan pola melingkar
- Dapat menjadi moda integrasi diantara berbagai moda transportasi umum
- Memiliki bangkitan yang lebih merata sepanjang hari baik di hari kerja maupun di akhir minggu



COMMUTER CORRIDORS

- Melayani satu aktivitas besar, yang biasanya merupakan Kawasan Pusat Bisnis (CBD)
- Dilayani sarana dengan tipe Heavy Rail Transit (HRT)
- Memiliki frekuensi tinggi di pagi hari dan sore hari pada hari kerja



DESTINATION CONNECTORS

- Menghubungkan Kawasan Hunian dengan beragam pusat aktivitas
- Merupakan sumber bangkitan dua arah sepanjang hari, karean sifatnya yang menghubungkan pusat aktivitas kerja dengan destinasi lain.

Jakarta sebagai kota besar turut mengembangkan konsep kota berorientasi transit. Pengembangan kota berorientasi transit di Jakarta dan juga Indonesia pada umumnya mengacu pada standar yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 16 Tahun 2017 Tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit, yang merupakan adopsi dari standar *Transit Oriented Development (TOD)* yang berlaku secara internasional.

Dalam Peraturan Menteri No. 16 tahun 2017 tersebut, salah satu aspek yang menjadi indikator keberhasilan sebuah Kawasan Berorientasi Transit adalah adanya jalur-jalur penghubung pejalan kaki yang dapat memperkecil ukuran-ukuran blok-blok lahan, sehingga memperpendek jarak tempuh pedestrian dari satu titik ke titik lain.

Meskipun perkembangan sistem transportasi masal di Jakarta telah berlangsung selama 14 tahun, difasilitasi oleh sistem *Heavy Rail Transit (HRT)*, *Bus Rapid Transit (BRT)*, *Mass Rapid Transit (MRT)*, dan *Light Rail Transit (LRT)*, serta telah ditetapkan beberapa area simpul transit sebagai *Transit Oriented Development (TOD)*. Akan tetapi, perubahan tata kota yang menyesuaikan terhadap kebutuhan sebagai kota dengan konsep *Transit Oriented Development (TOD)* belum terakomodasi. Pola jalan, pola tapak, dan pola sirkulasi makro maupun mikro masih mengadopsi pola kota yang mengadopsi pergerakan dengan menggunakan kendaraan bermotor, khususnya mobil. Hal ini dapat terlihat dengan minimnya fasilitas pedestrian berupa trotoar yang baik, jauhnya jarak garis sempadan bangunan pada persil-persil tapak, yang kemudian digunakan sebagai sarana parkir dalam tapak, dan kualitas jalur penghubung pedestrian pada blok-blok tapak tersebut sebagai pilihan akses alternatif jaringan jalan umum dari dan ke koridor-koridor utama transit sarana dan prasarana transportasi publik dengan koridor lingkungan lapisan kedua di belakangnya.

RUANG PUBLIK

MEMAHAMI RUANG PUBLIK

“Ruang Publik adalah seluruh tempat yang dimiliki oleh dan atau dapat dimanfaatkan, mudah diakses, dan dapat dinikmati oleh masyarakat umum dengan bebas tanpa ada keuntungan yang didapat oleh pihak-pihak tertentu.”

(UN HABITAT)

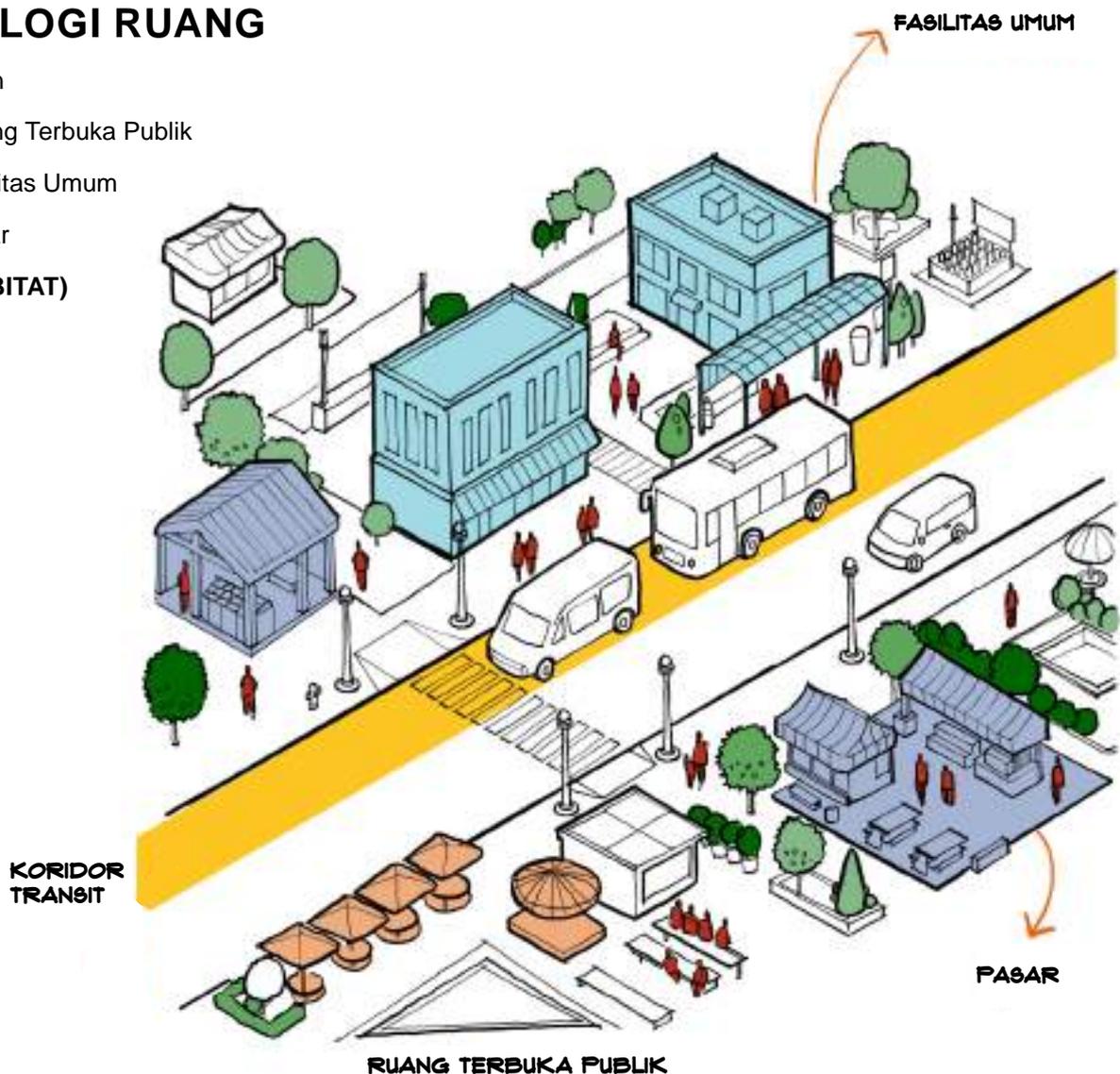
Ruang Publik adalah ruang atau tempat yang terbuka maupun tertutup, dapat diakses bagi semua warga dan berbagai latar belakang yang berbeda tanpa harus dipungut biaya sebagai tempat aktualisasi dan bersosialisasi warga dan masyarakat dan sebagai salah satu ikon kota.

(Pergub 67/2019)

TIPOLOGI RUANG

- Jalan
- Ruang Terbuka Publik
- Fasilitas Umum
- Pasar

(UN HABITAT)



RUANG PUBLIK DALAM KAWASAN TRANSIT

MENGAPA RUANG PUBLIK DIPERLUKAN DALAM TATA RUANG KOTA?

Ruang publik ramah pejalan kaki memiliki banyak fungsi. Jane Jacobs, seorang penulis urban, berargumen ruang publik ramah pejalan kaki adalah wadah untuk memfasilitasi interaksi tidak resmi, mendorong tumbuhnya komunitas dan memungkinkan kelompok warga yang beragam untuk **memperkuat kohesi sosial antar warga**. Selain itu, kehadiran mata warga di ruang publik berfungsi juga **menciptakan keamanan dan perasaan keamanan** itu sendiri. Jacobs menekankan pentingnya publik untuk terhubung dengan aktivitas komersial dan sosial yang beragam.

Sedangkan menurut Jan Gehl, kebutuhan ruang publik muncul dari kebutuhan manusia untuk berinteraksi, afirmasi sosial, berolah raga, dan udara segar. Gehl juga menekankan ruang publik **menciptakan kota yang layak huni** dengan memfasilitasi wadah yang sesuai skala manusia, yaitu: ruang yang mudah diakses, sesuai proporsi manusia, dan mempertimbangkan kebutuhan dan perilaku individu ketimbang kendaraan dan bangunan besar.

Dari sumber lain dapat ditemukan juga argumen kalau lingkungan dengan ruang publik ramah pejalan kaki **meningkatkan nilai jual suatu kawasan**. Dalam penelitiannya, Joe Cortright menemukan kalau kawasan dengan akses yang mudah untuk pejalan kaki akan memiliki harga jual sampai USD 34.000 dibandingkan kawasan yang tidak ramah pejalan kaki dalam kawasan kota yang dipelajari.

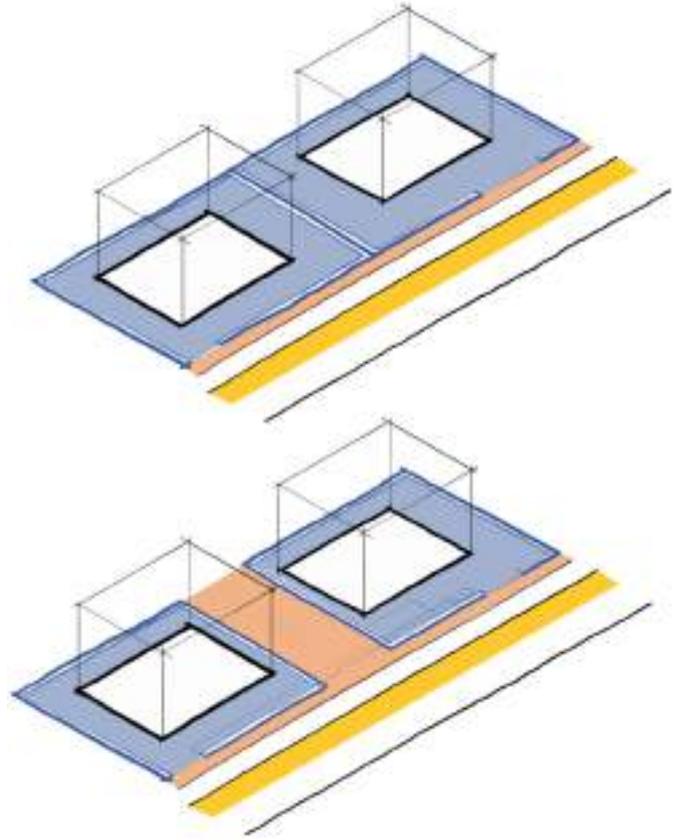
Terakhir, ruang terbuka publik ramah pejalan kaki **baik untuk kesehatan warganya**. Bentuk kota menyebar (*sprawling*) mendorong warga untuk enggan berjalan kaki dan meningkatkan kemungkinan penyakit jantung, stroke, dan diabetes. Howard Frumkin mencatat, kota dengan lingkungan ramah pejalan kaki memiliki tingkat kelebihan berat badan sampai 35%, dibandingkan dengan kota dengan lingkungan yang tidak ramah pejalan kaki bisa mencapai 60%. Belum lagi efek samping *sprawling* antara lain polusi, stres dalam kemacetan, dan kemungkinan kecelakaan kendaraan.

POPS/POPOS

DEFINISI POPS/POPOS

POPS adalah ruang publik yang didedikasikan di dalam lahan yang dimiliki dan dikembangkan oleh sektor swasta. Pemilik, pengembang dan tim manajemen properti diwajibkan untuk menyediakan ruang publik di lokasi pengembangan tertentu, seperti:

1. Lokasi baru di mana ruang publik diperlukan sebagai bagian dari UDGL; dan
2. Lokasi redevelopment di mana ruang publik diperlukan sebagai bagian dari kondisi perencanaan untuk pekerjaan perubahan (*transformation*), penambahan besar (*expansion*), atau proposal pengembangan (*redevelopment*). Hal ini termasuk lokasi ruang publik, seperti rencana taman dan badan air, yang ada di Rencana Detail Ruang Terbuka.



Pemilik properti dan pengembang juga dapat secara sukarela menyediakan ruang terbuka publik seperti itu untuk menawarkan fasilitas di area pengembangan mereka dan sekitarnya agar area tersebut memiliki kualitas ruang kota yang baik.

(Jerold S. Kayden)

- **POPS - PRIVATELY OWNED PUBLIC SPACE**

Ruang Publik Milik Privat. Ruang terbuka yang dimiliki dan dikelola oleh entitas swasta tetapi terbuka untuk umum

- **POPOS - PRIVATELY OWNED PUBLIC OPEN SPACE**

Ruang Terbuka Publik Milik Privat. Sebagaimana POPS tetapi difokuskan pada ruang hijau dan Taman

KRITERIA POPS/POPOS

INTEGRATED

Integrasi dengan pembangunan secara keseluruhan

ACCESSIBLE

Dapat diakses, secara visual dan fisik oleh semua pengguna

CONNECTED

Terhubung dengan baik ke taman umum, plaza, jalan di sekitarnya

COMFORTABLE

Nyaman digunakan sepanjang hari dan dalam berbagai musim dan kondisi cuaca

AESTHETICS

Dirancang dan dikembangkan agar indah, aman, bersih, dan dapat menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat dengan diadakan fasilitas penunjang lainnya

OPERATION & MAINTENANCE

Dirancang untuk kemudahan pengoperasian dan pemeliharaan, ketahanan terhadap penggunaan sepanjang tahun

KONSEP DAN SEJARAH POPS/POPOS

Keberadaan POPS pertama kali dikenal ketika Kota New York mengeluarkan peraturan mengenai insentif bangunan di tahun 1961, untuk memberikan bonus tata ruang bagi properti properti yang memberikan ruang publik dalam area lahan milik swasta. Istilah POPS menjadi sangat dikenal melalui buku yang diterbitkan oleh Professor Harvard Jerold S. Kayden pada tahun 2000 dengan judul *Privately Owned Public Space: The New York City Experience*

MENGAPA POPS/POPOS DIPERLUKAN DALAM TATA RUANG KOTA

Dalam lingkungan perkotaan, dimana lahan terbatas dan mahal, penciptaan ruang publik menjadi sulit. Kemampuan pemerintah kota untuk memberikan ruang publik menjadi sangat terbatas. POPS/POPOS memberikan mekanisme pembentukan ruang publik secara kolaboratif antara pemerintah dan pemilik properti swasta dengan mekanisme yang saling menguntungkan dengan pemberian insentif baik fiskal maupun non-fiskal berupa bonus tata ruang

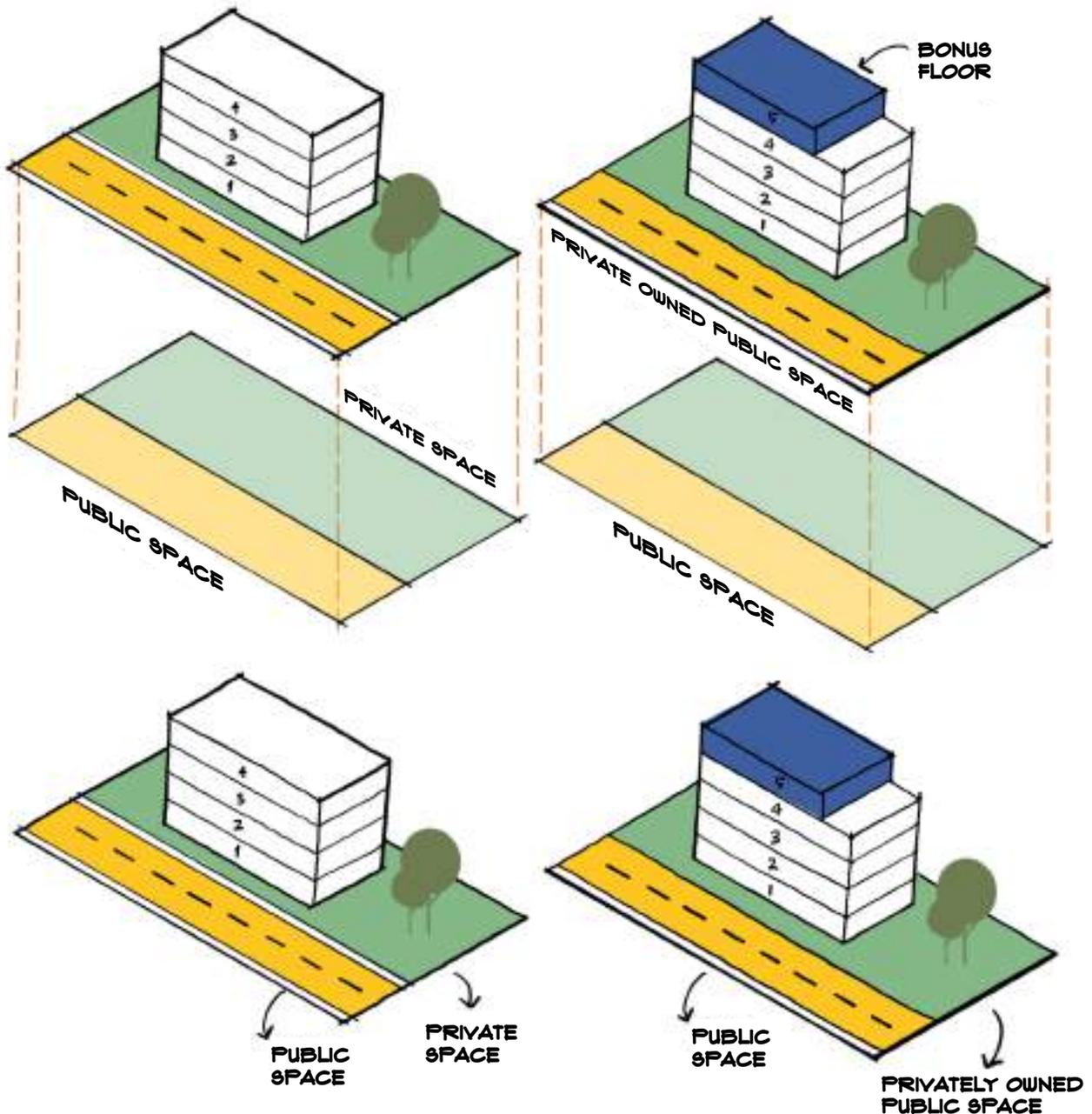
BENCHMARKING

05

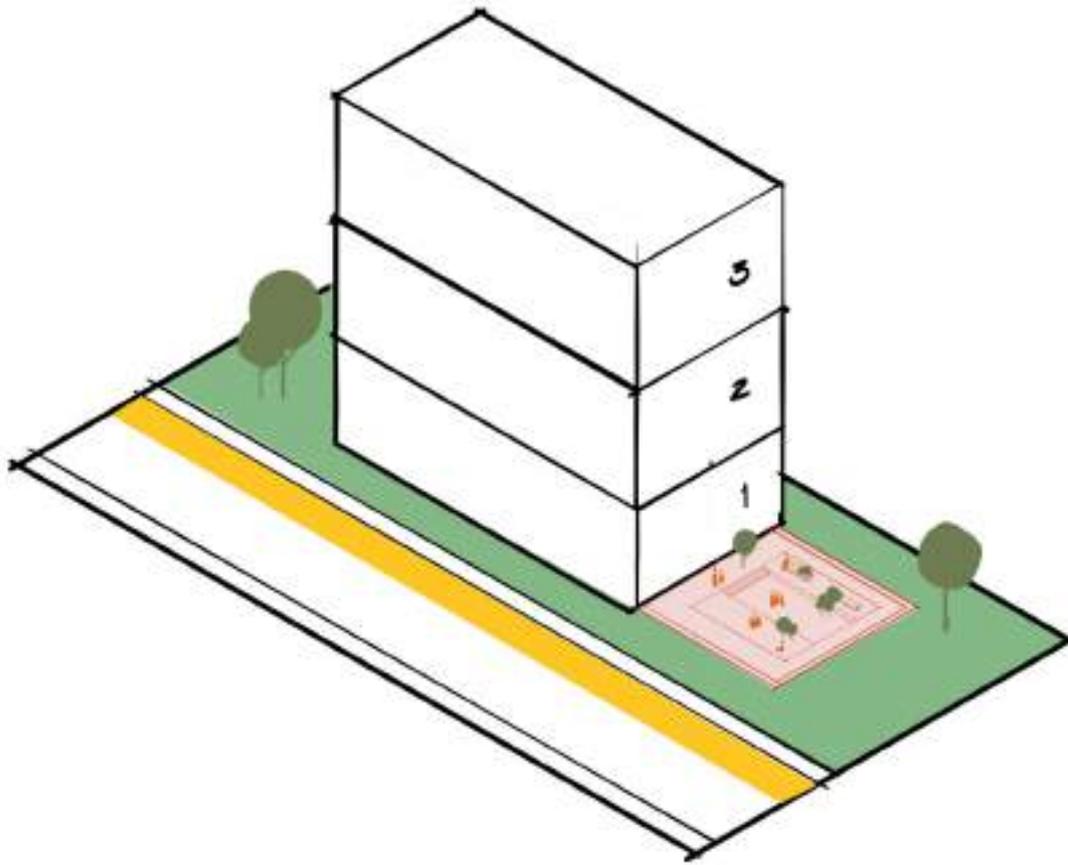
POPS/POPOS DI DUNIA

TIPOLOGI

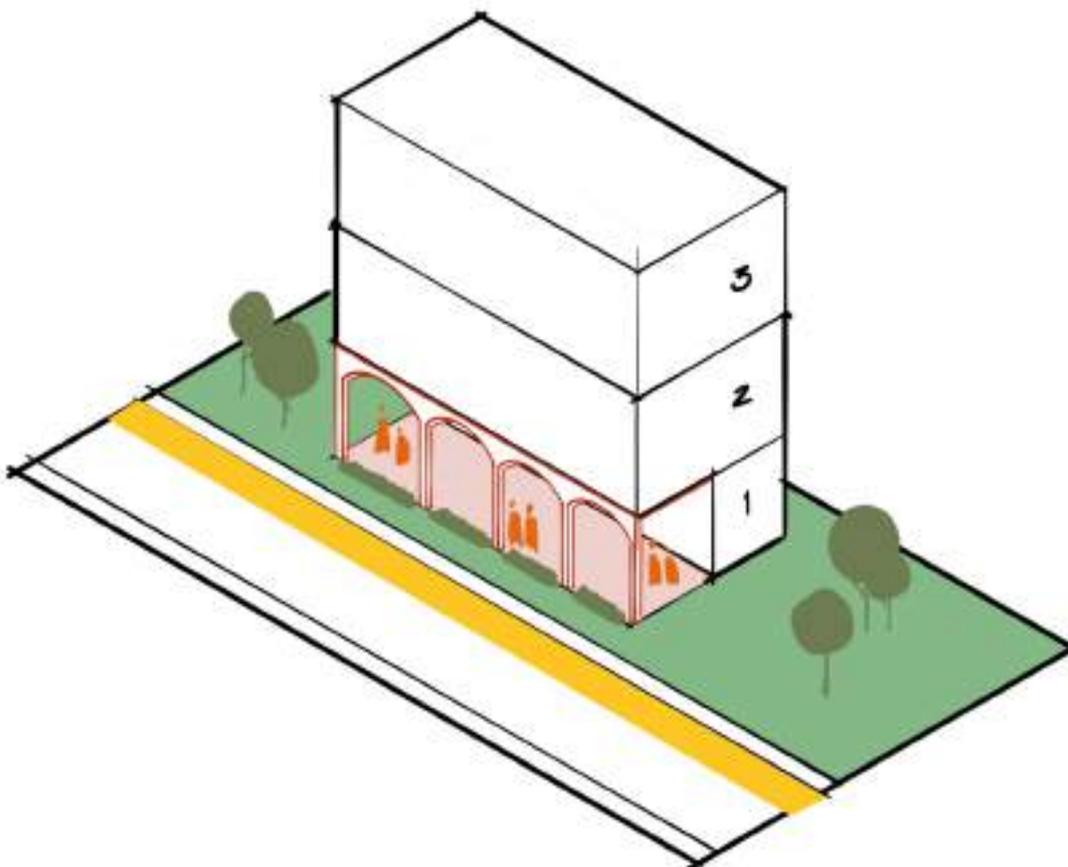
POPS dan POPOS dapat dijumpai dalam berbagai macam bentuk dan fungsi. Ilustrasi di bawah ini menggambarkan bagaimana bentuk tipologi di seluruh dunia. Setiap tipologi memiliki karakternya masing-masing guna menunjukkan perbedaannya dalam hal desain, fungsi, serta tujuan penggunaannya. Tipologi POPS/POPOS yang sering dijumpai adalah *plaza*, *arcade*, *elevated plaza*, *through block arcade*, *covered pedestrian space*, *open air concourse*, *urban plaza*, *sidewalk widening*, *residential plaza*, *through block connection*, dan *through block galleria*.



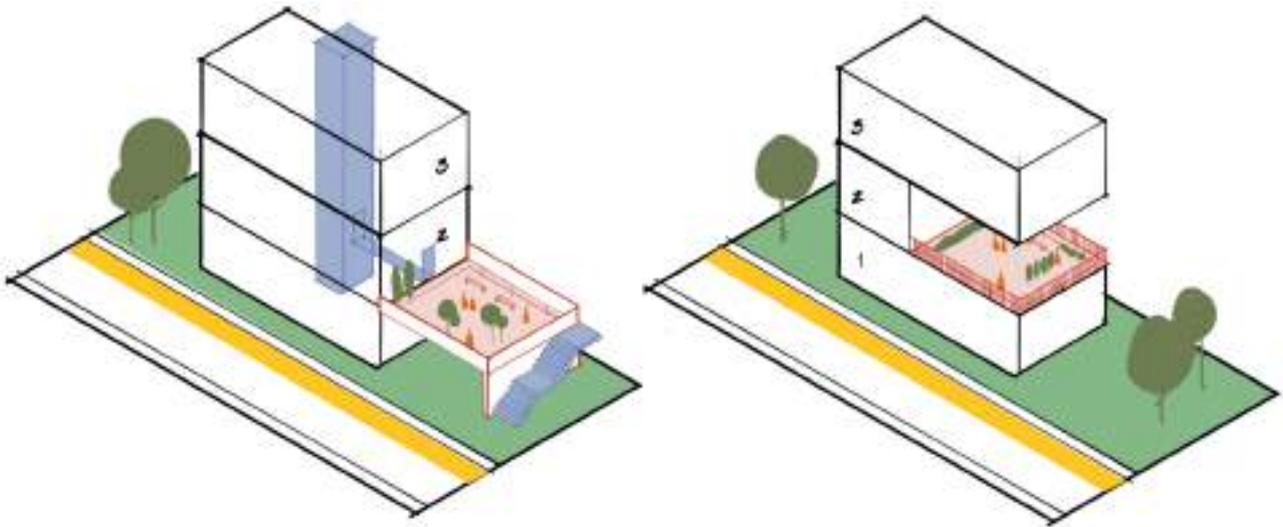
PLAZA



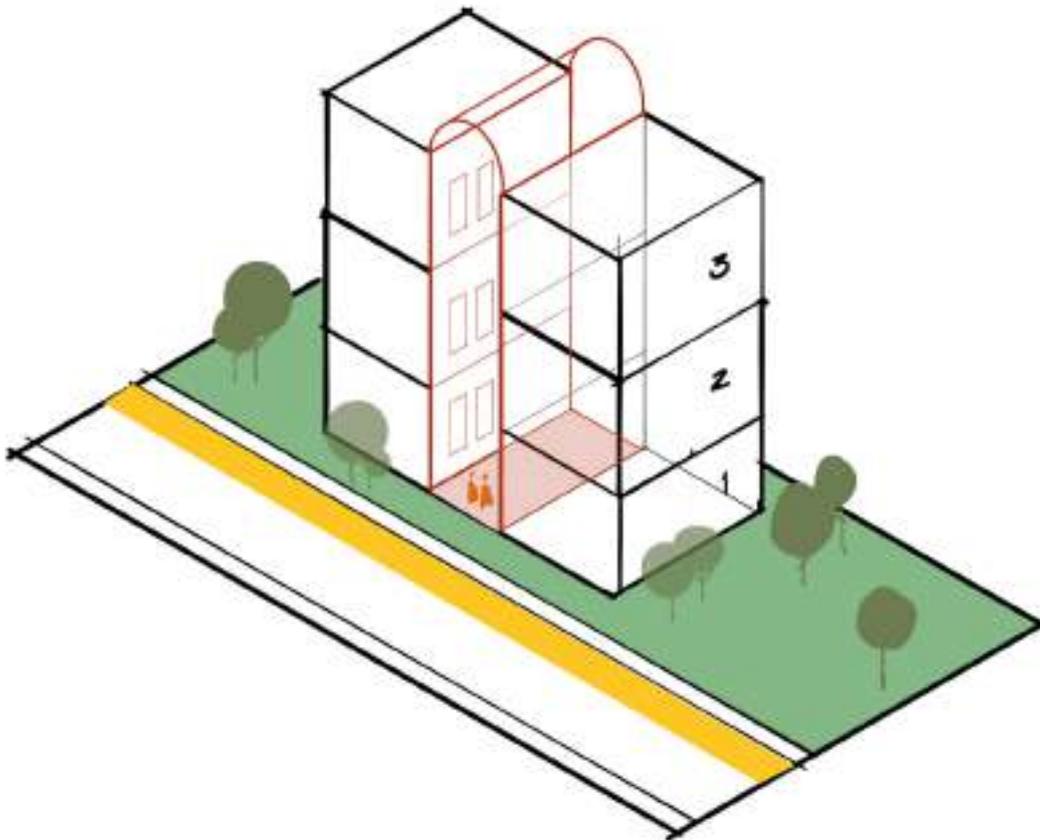
ARCADE



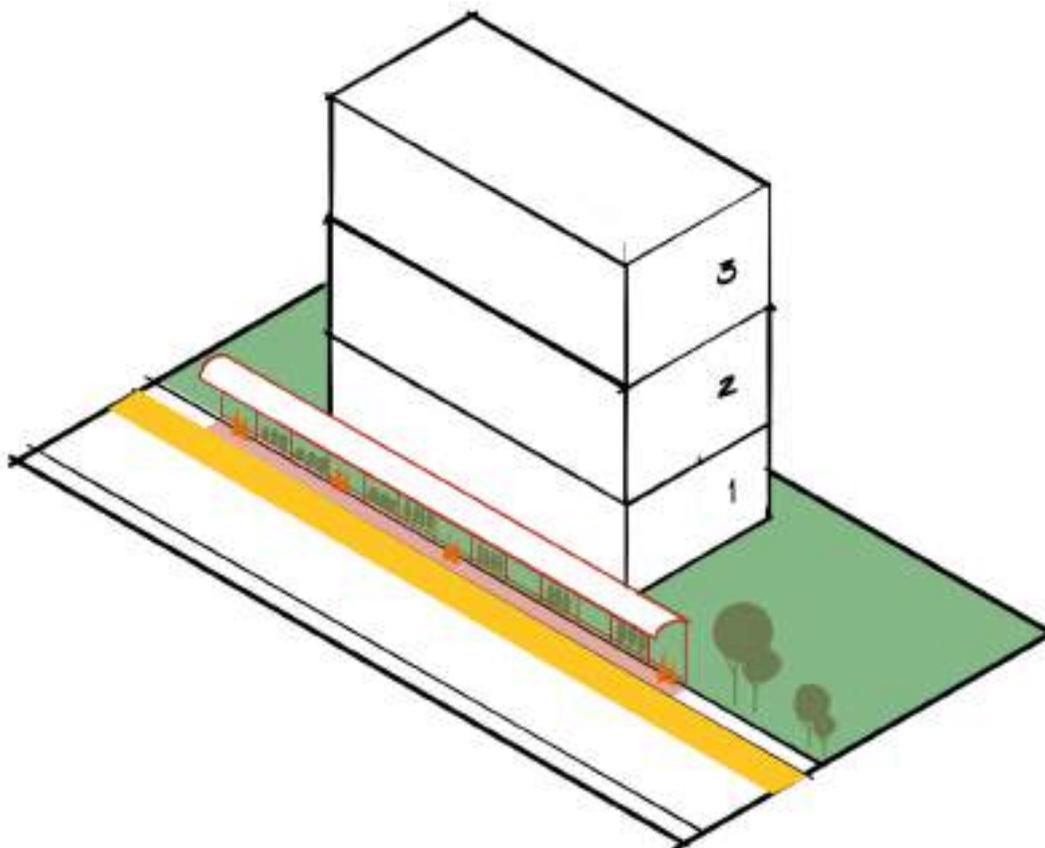
ELEVATED PLAZA



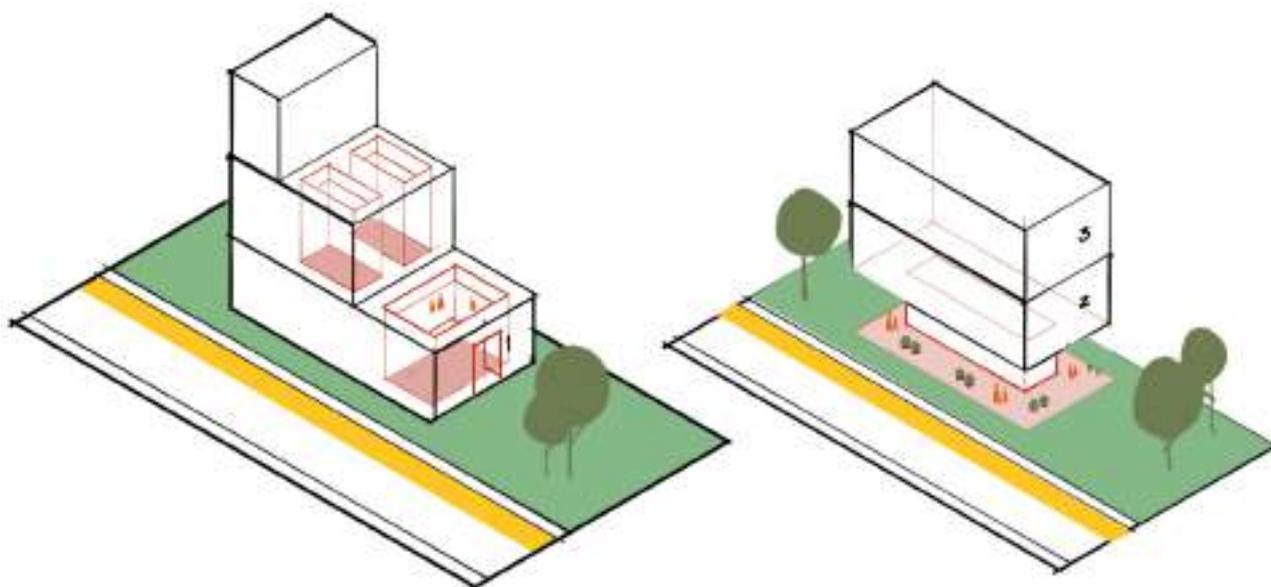
THROUGH BLOCK ARCADE



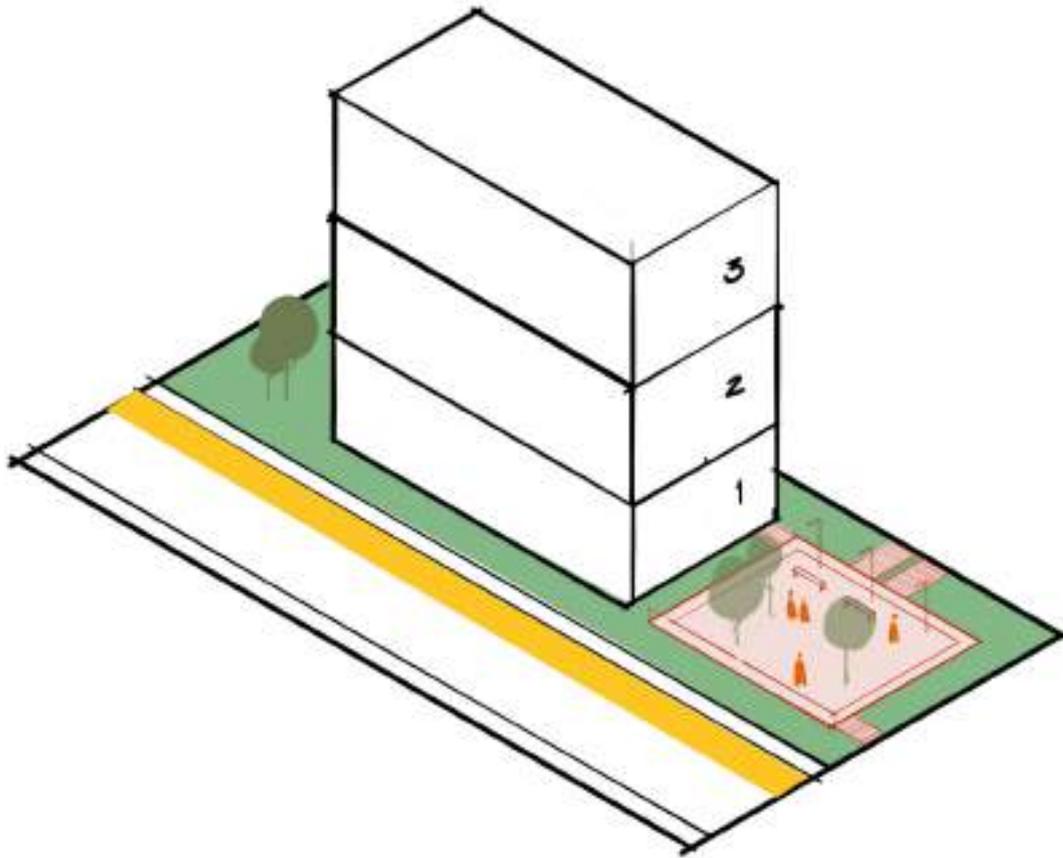
COVERED PEDESTRIAN SPACE



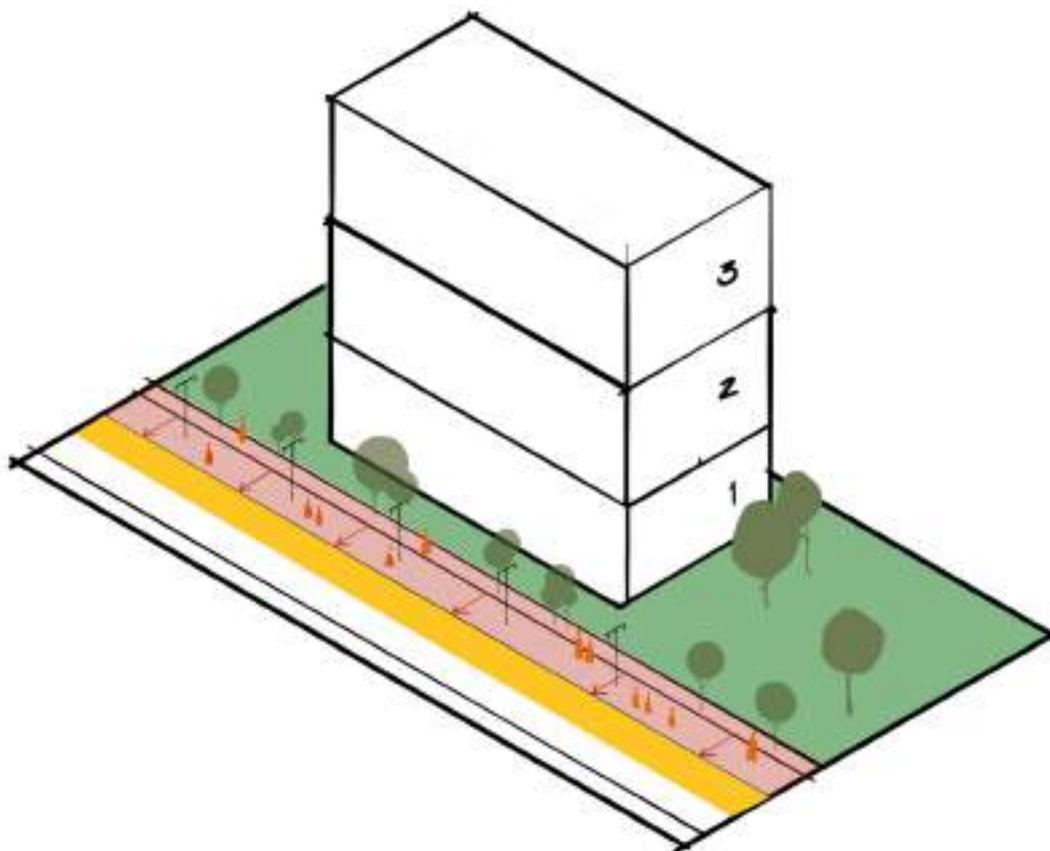
OPEN AIR CONCOURSE



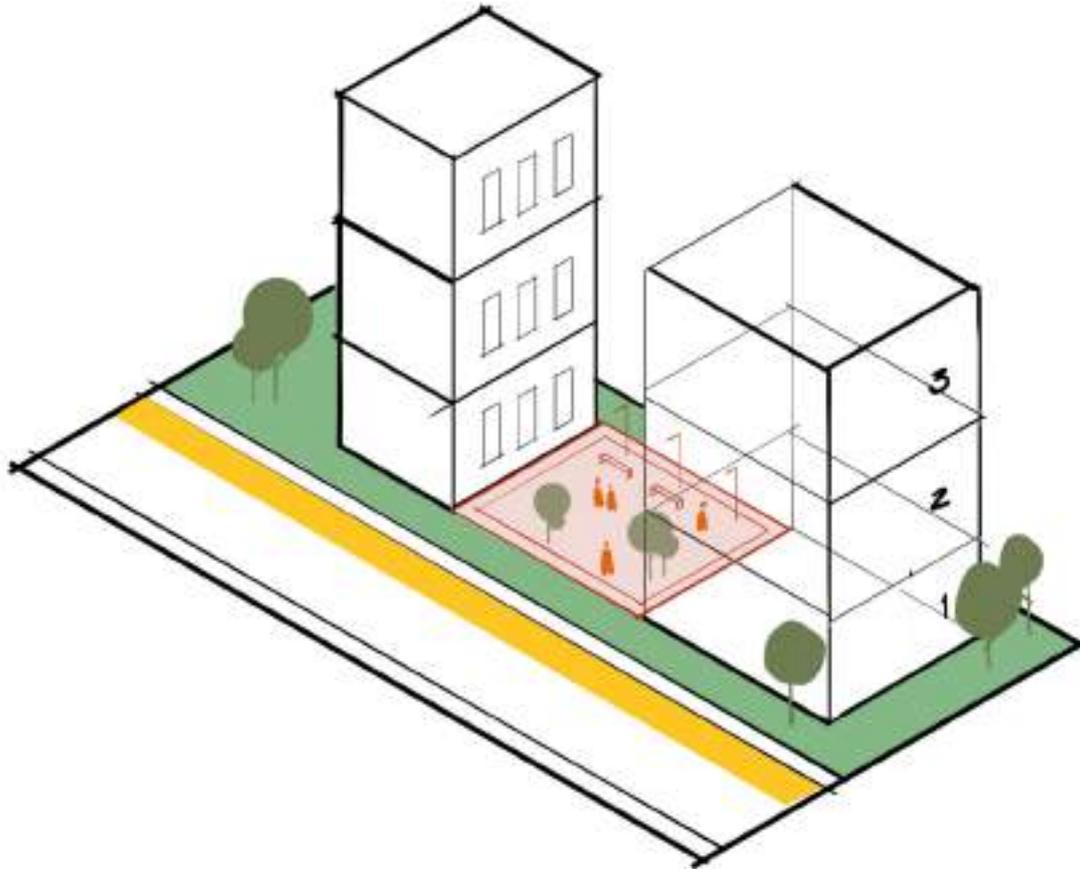
URBAN PLAZA



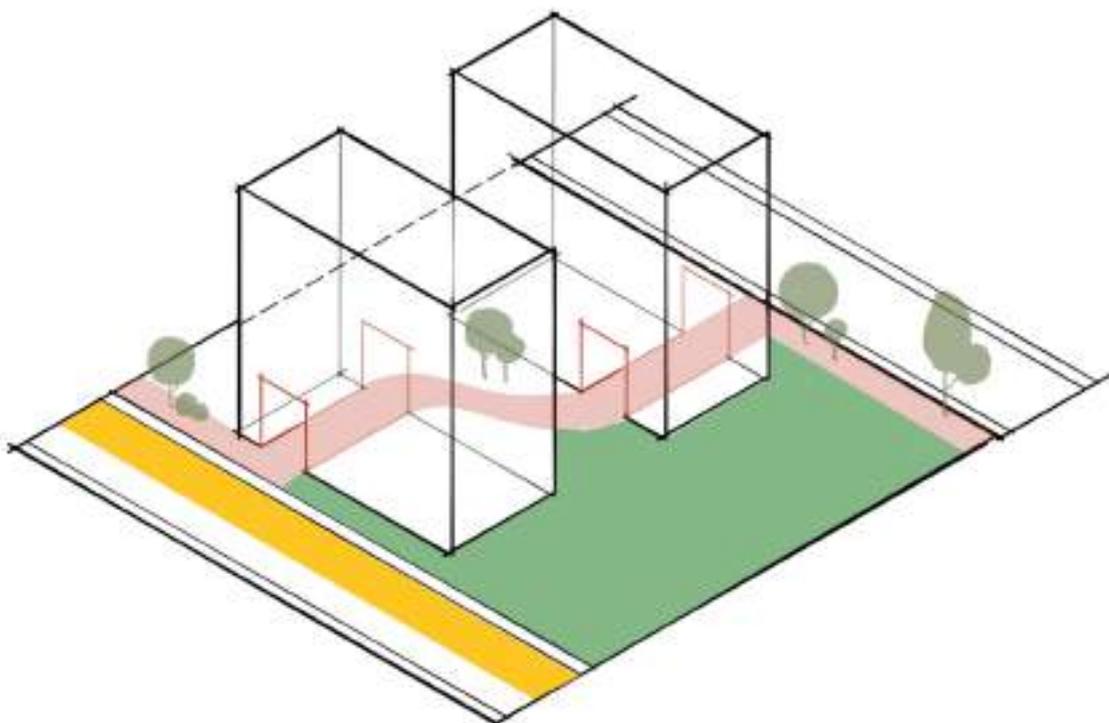
SIDEWALK WIDENING



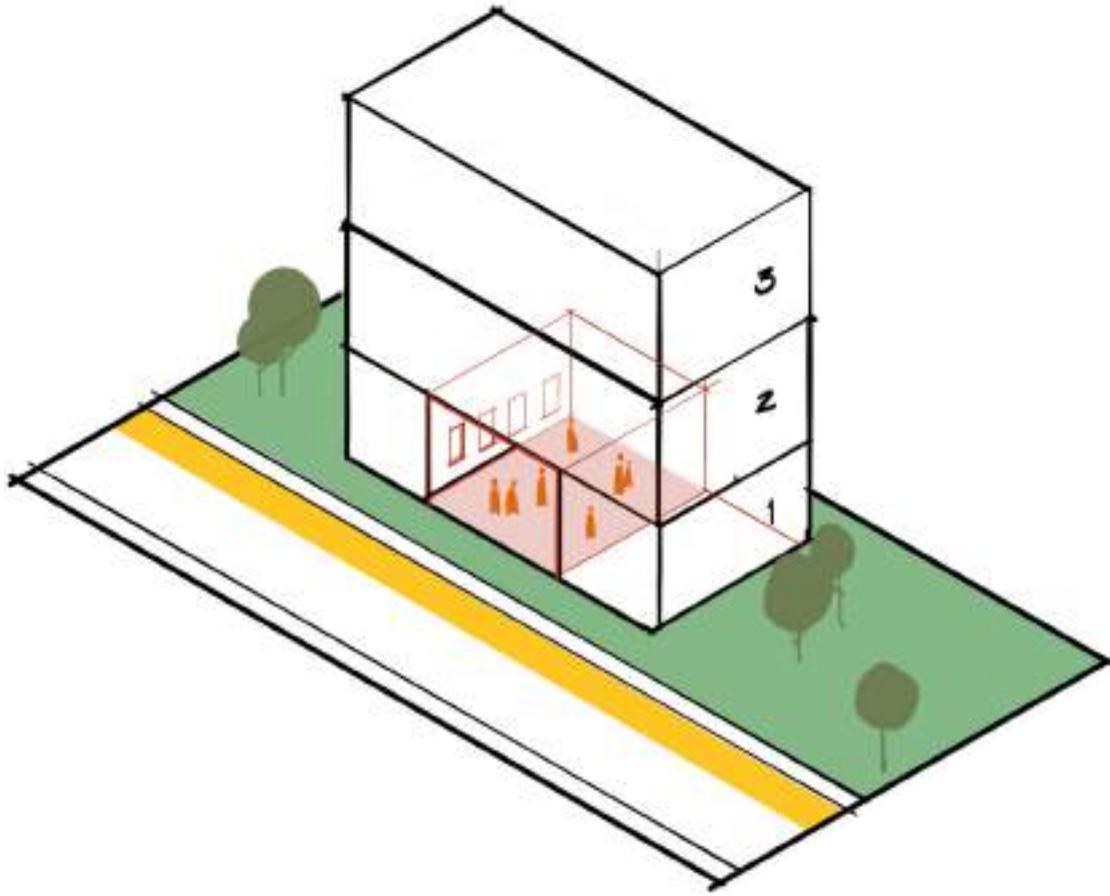
RESIDENTIAL PLAZA



THROUGH BLOCK CONNECTION



THROUGH BLOCK GALLERIA

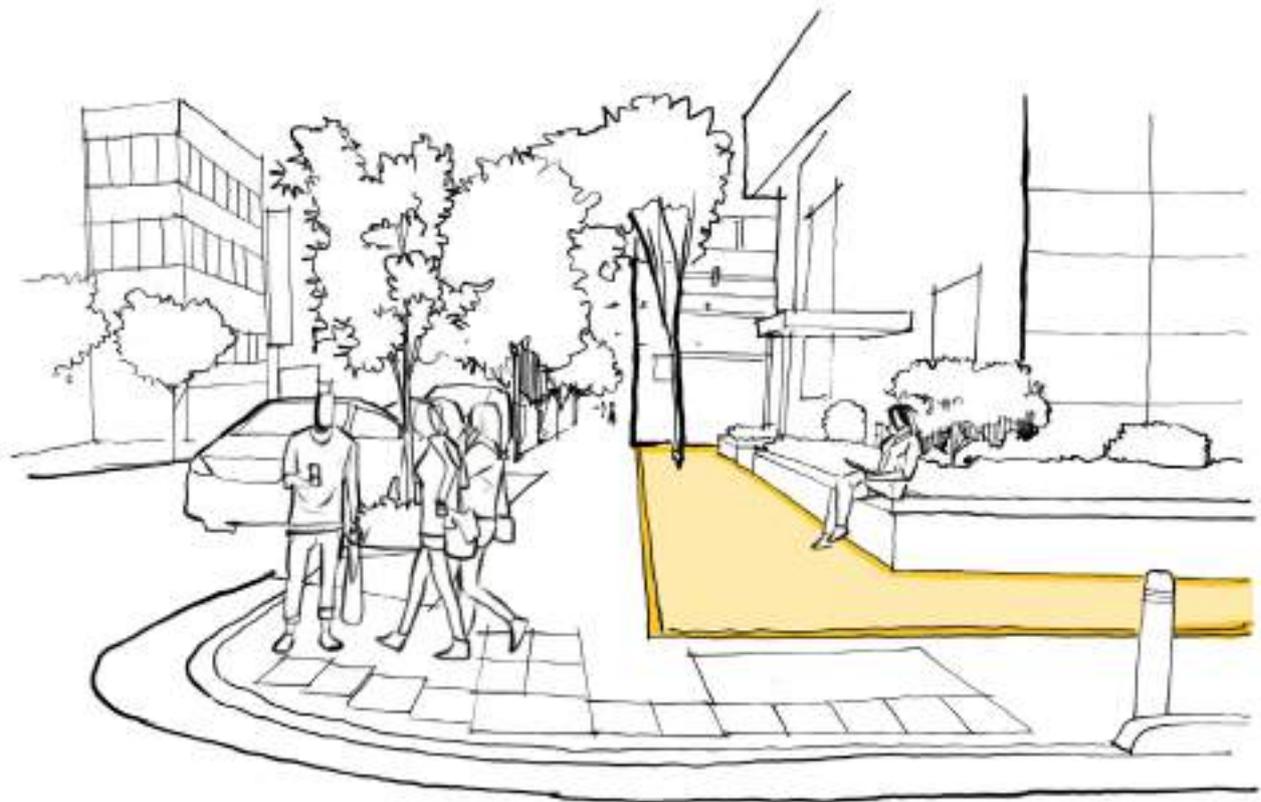


MANAJEMEN

PRESEDEN REGULASI (REGULASI DUNIA DAN IMPLEMENTASINYA)

Kejelasan Informasi

Gambar berikut ini merupakan contoh bagaimana kejelasan informasi direpresentasikan secara visual. Dalam pengelolaan ruang publik, pentingnya kejelasan informasi tidak dapat diabaikan demi terciptanya kenyamanan bagi para pengguna jalan, seperti pejalan kaki dan pesepeda.



**Distribution of 562 POPS
in Central Tokyo**

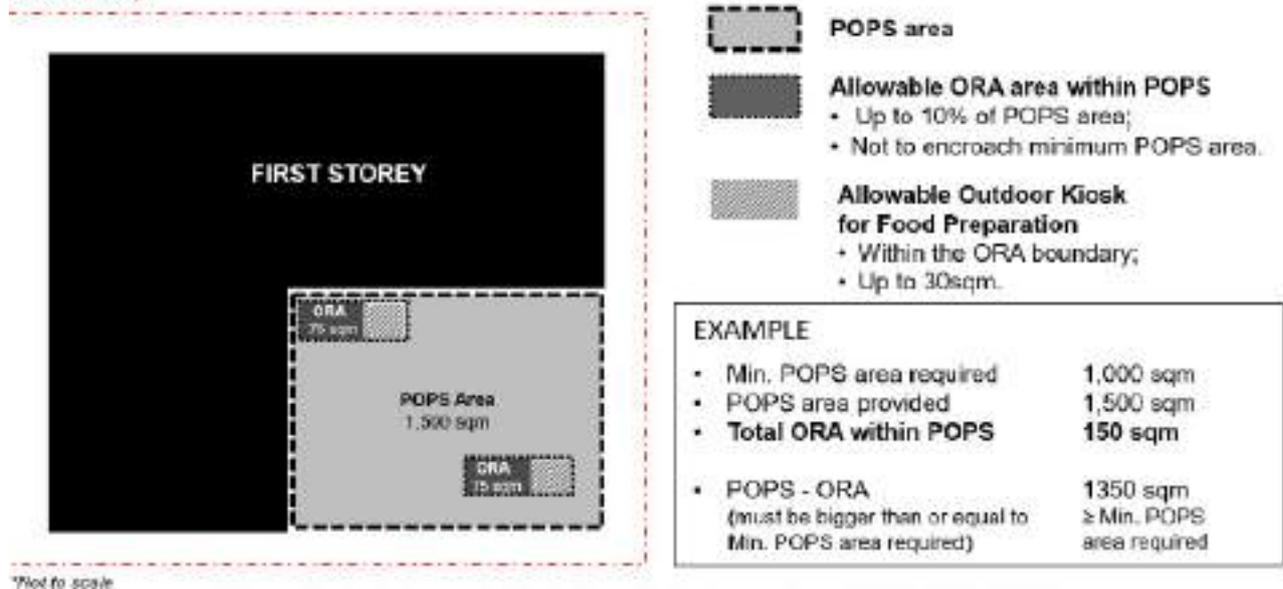


Sumber: The University of Tokyo, Global Center of Excellence for Sustainable Urban Regeneration

WHAT IS A 'PRIVATELY-OWNED PUBLIC SPACE'?

Privately owned public spaces (POPS) are dedicated public spaces within private development.

Site Boundary



Picture: Illustrated example for Outdoor Refreshment Area (ORA) within POPS

- **Singapura**

Singapura mengatur POPS melalui lembaga Urban Redevelopment Authority yang mengatur mengenai

1. Ukuran dan Konfigurasi
2. Lokasi dan Akses
3. Amenitas dan Area duduk
4. Peneduh
5. Tata Informasi

- **New York**

Kota New York mengatur POPS dalam regulasi Tata ruang dalam peraturan zonasi, dimana dalam aturan tersebut mengatur prinsip prinsip POPS, yaitu:

1. Terbuka dan menarik
2. Mudah diakses
3. Aman
4. Nyaman dan interaktif

Di bawah ini terdapat dua contoh POPS yang diterapkan di IBM Tower, New York dan David Rubenstein Atrium, New York.

CASE STUDY POPS 1

IBM TOWER

590 Madison Avenue, New York

Luas Lantai Total: 93.500 m²

Ketinggian Bangunan: 184 m

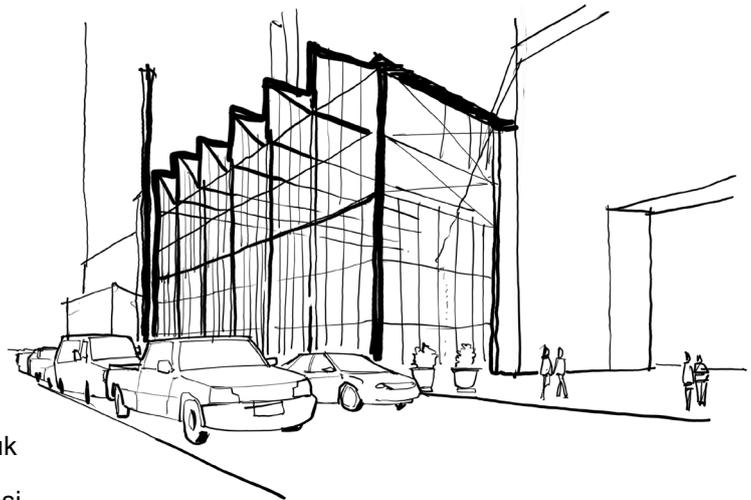
Luas Area dari POPS : 1540 m²

Bonus Luas Lantai : 13.710 m²

Jam Operasional POPS : 08:00 - 22:00

Fungsi POPS: Pedestrian dan area untuk duduk

Ketika IBM Tower terbangun, Pengaturan zonasi bonus plaza telah direvisi pada tahun 1975, menuntut persyaratan POPS yang lebih spesifik. IBM Tower memiliki luas lahan sebesar 2.500 m² dan 60% lahan menjadi POPS seluas 1.540 m² sehingga IBM Tower mendapat bonus luas lantai sebesar 13.700 m² dan mendapat penambahan 5 lantai dari insentif yang didapatkan.



CASE STUDY POPS 2

DAVID RUBENSTEIN ATRIUM

61 West 62nd Street, New York

Luas Lantai Total: 76.830 m²

Ketinggian Bangunan: 108 m

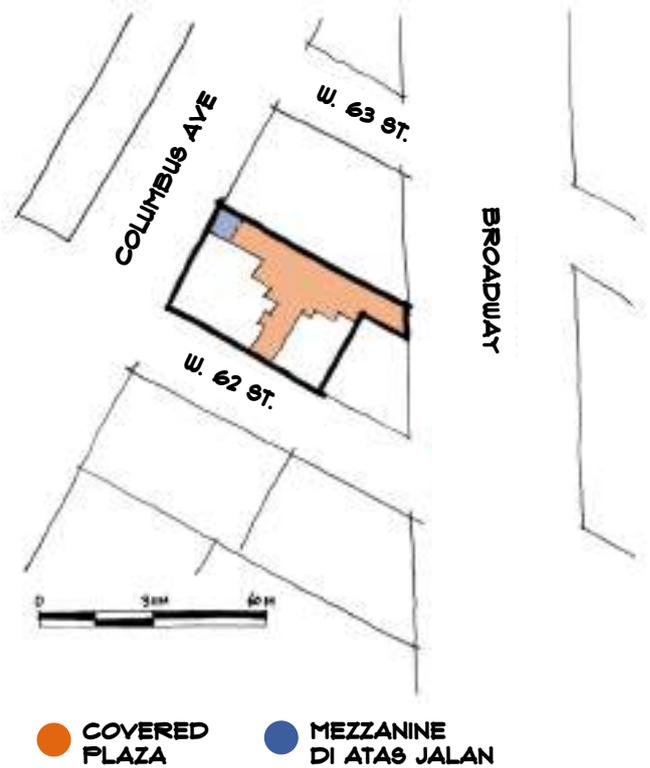
Luas Area dari POPS : 645 m²

Bonus Luas Lantai : 8.850 m²

Jam Operasional POPS : 08:00 - 22:00

Fungsi POPS: Pedestrian, area untuk berolahraga, dan area untuk duduk

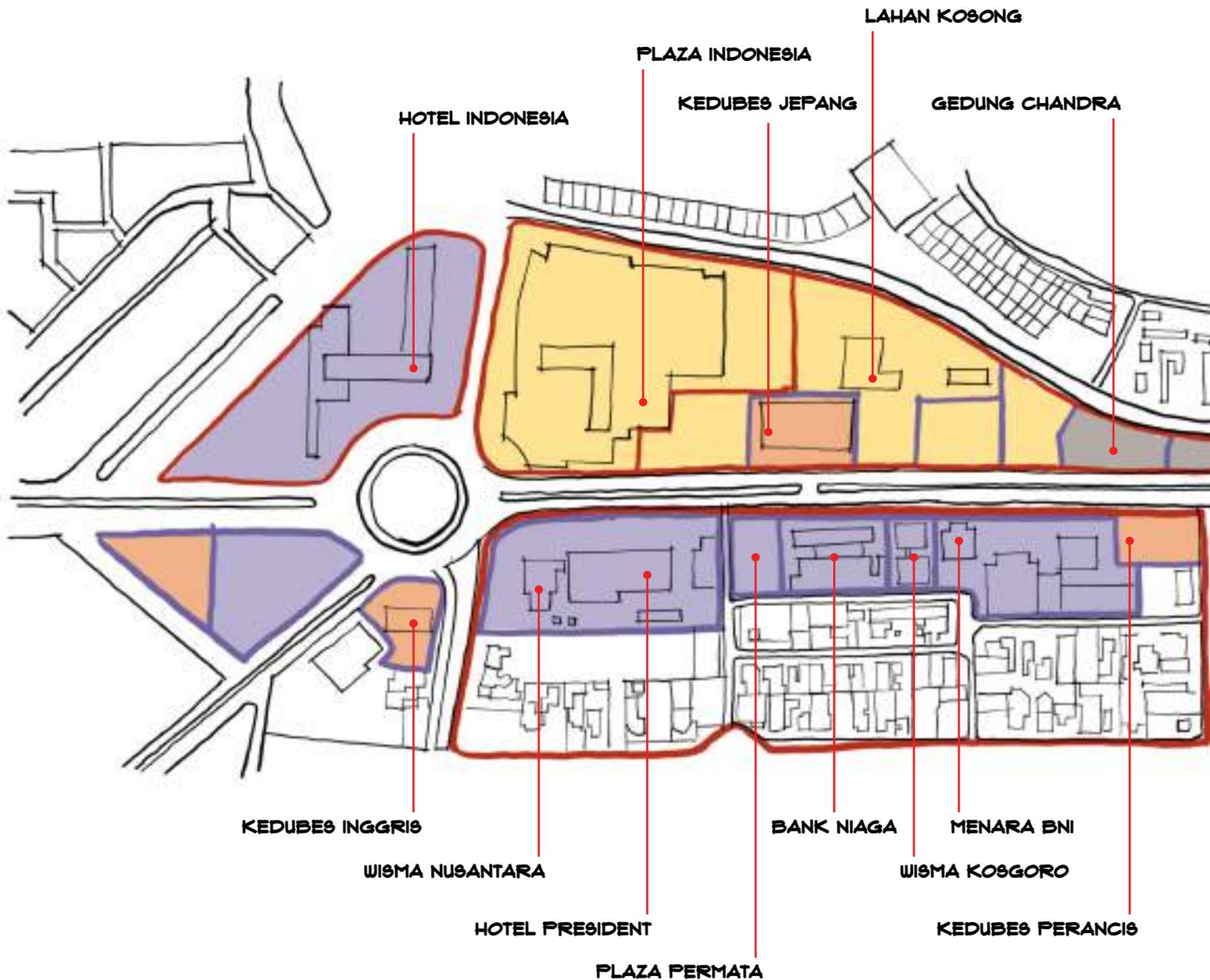
David Rubenstein Atrium dibangun pada tahun 1979. Terletak di Lincoln Center yang merupakan area pusat kebudayaan di New York. Privately Owned Public Space dalam bangunan David Rubenstein Atrium terdapat dinding panjang yang digunakan oleh klub panjat tebing lingkungan sekitar, terdapat kafe, dan ruang duduk serta meja yang dapat digunakan oleh publik. Atrium menghasilkan luas lantai bonus sebesar 8.850 m².

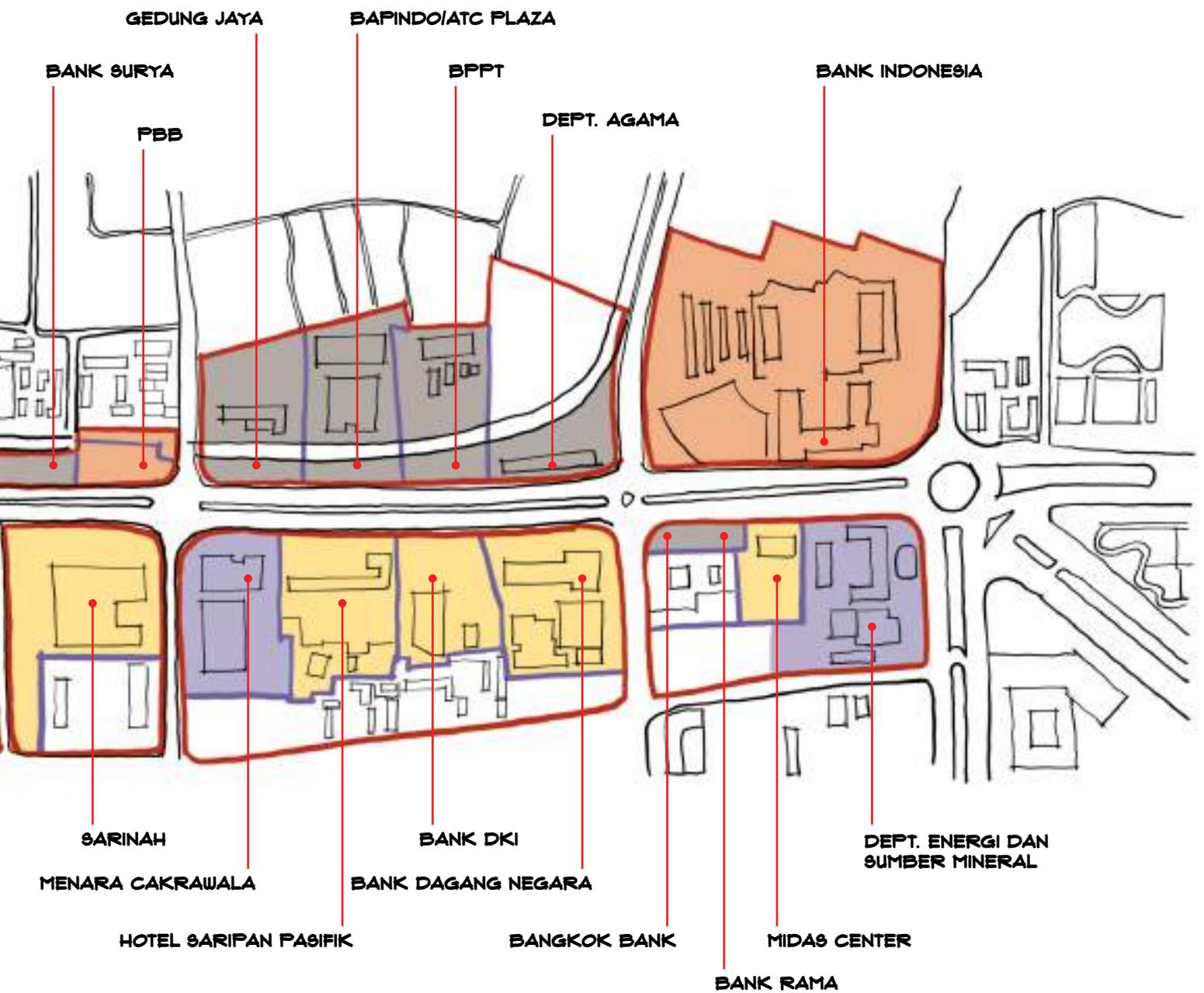


POTENSI POPS/POPOS DI JAKARTA

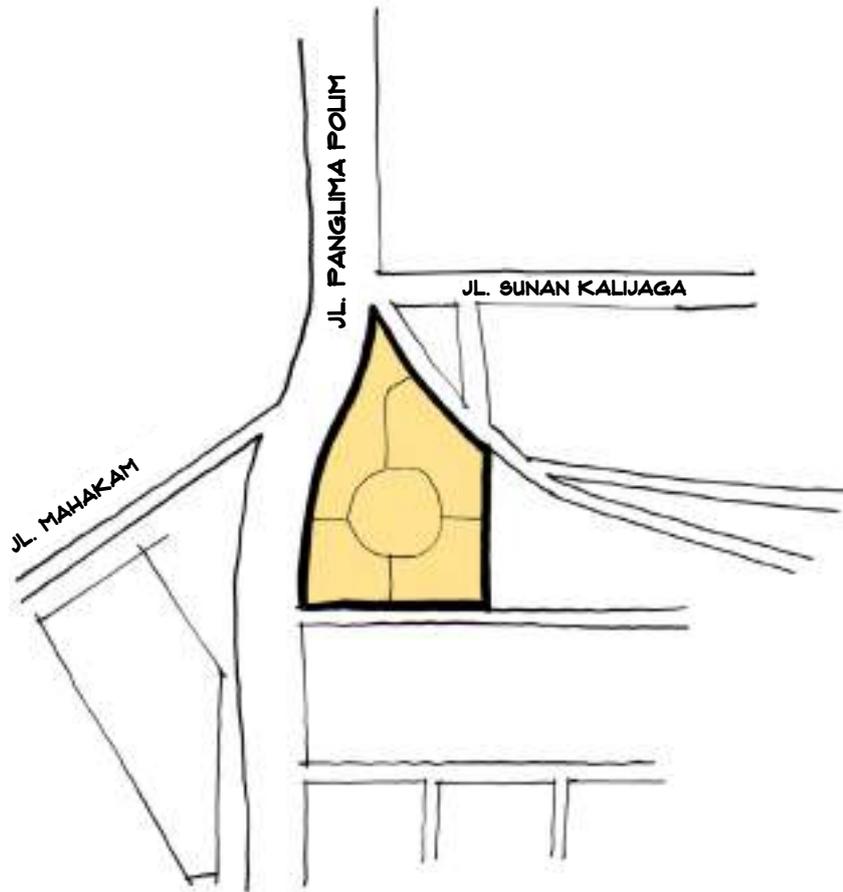
Kawasan Sudirman-Thamrin merupakan salah satu kawasan strategis di Jakarta yang memiliki potensi besar dalam pengembangan dan penetapan POPS/POPOS. Gambar di bawah ini menunjukkan cara implementasi POPS/POPOS di sepanjang koridor Sudirman-Thamrin.

KORIDOR SUDIRMAN-THAMRIN





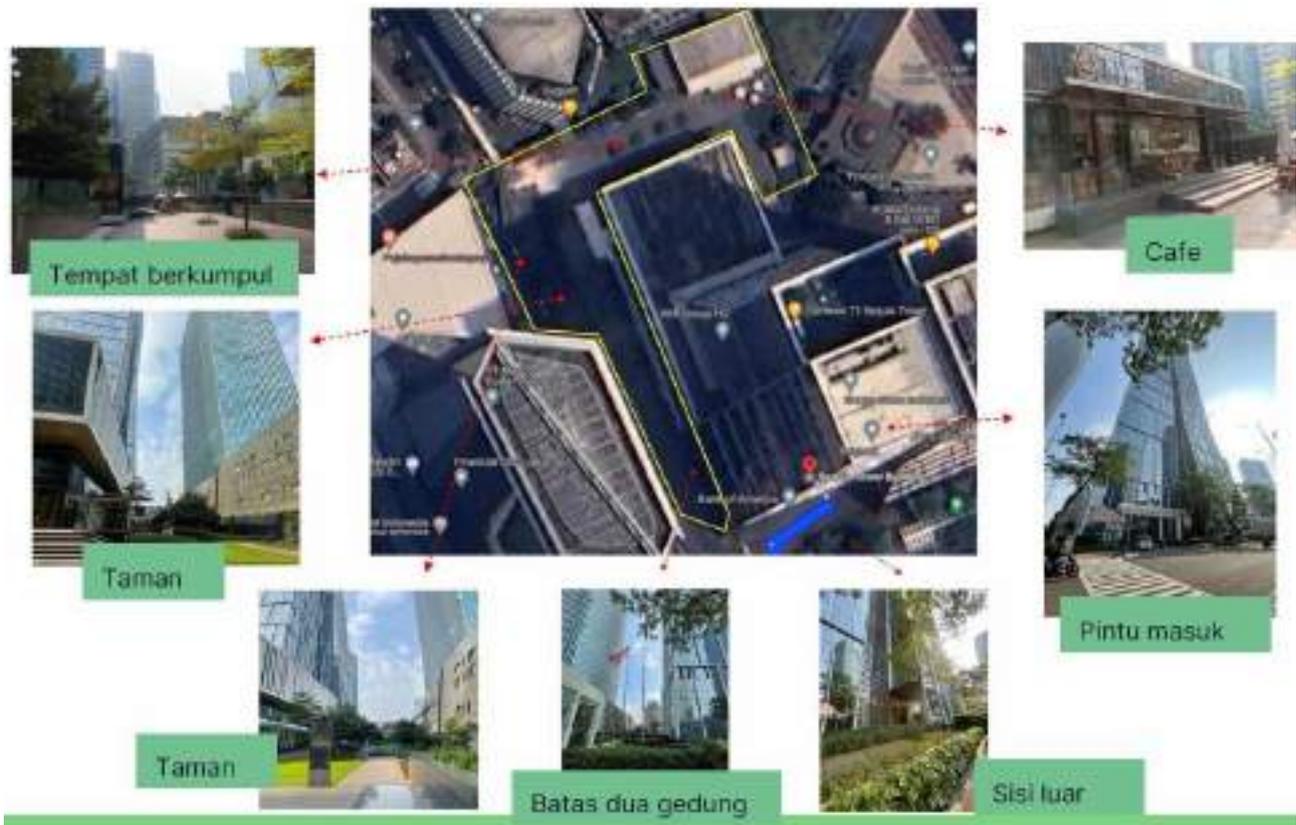
TAMAN LITERASI MARTHA CHRISTINA TIAHAHU



ASHTA DISTRICT 8



SEQUIS TOWER

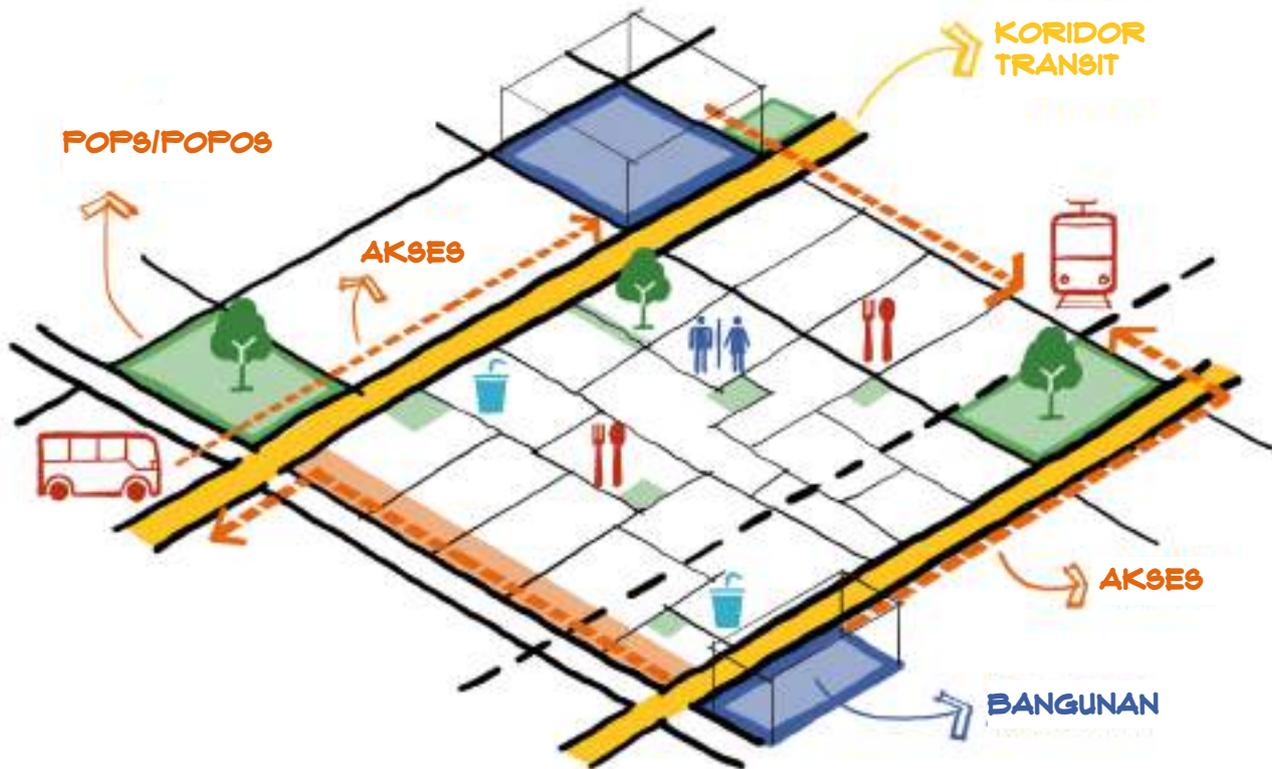


**IMPLEMENTASI
POPS/POPOS
DI JAKARTA**

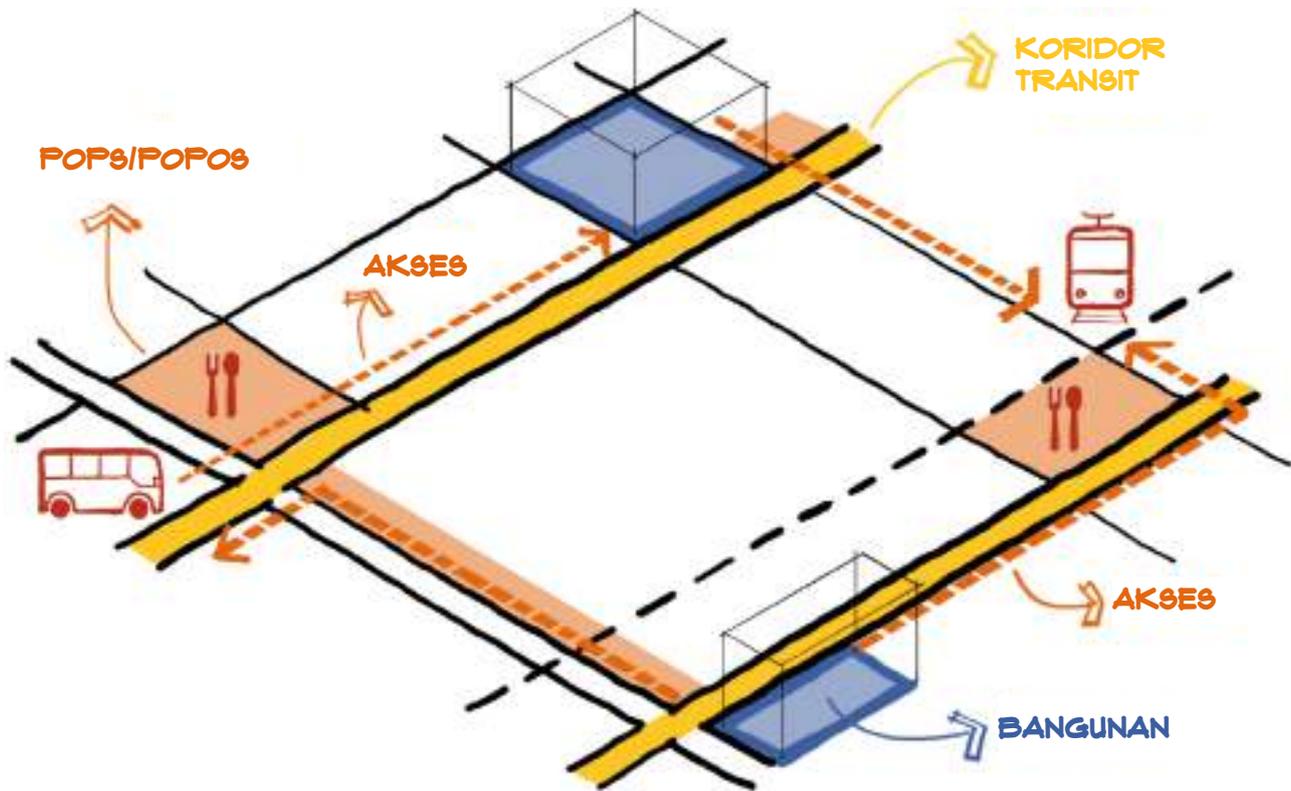
06

POPS/POPOS SEBAGAI PENUNJANG KONEKTIVITAS KBT

FUNGSI RUANG PUBLIK SEBAGAI TITIK TEMU DALAM KAWASAN TRANSIT



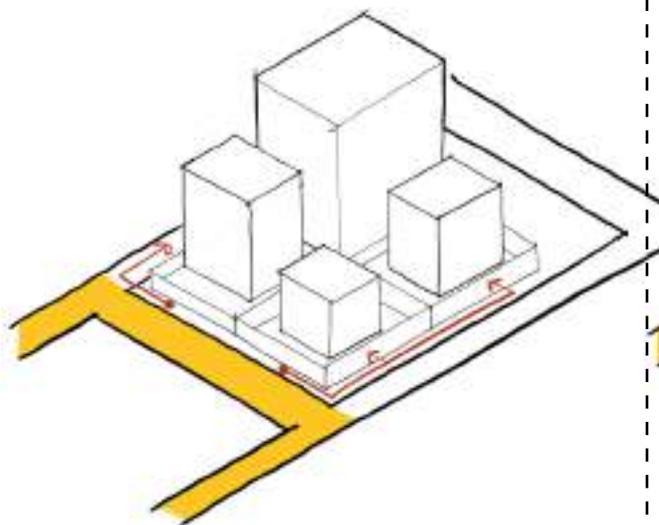
FUNGSI RUANG PUBLIK SEBAGAI PEMECAH KERAMAIAAN DALAM KAWASAN TRANSIT



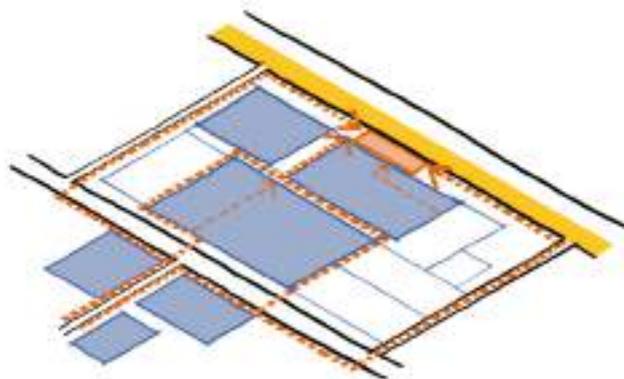
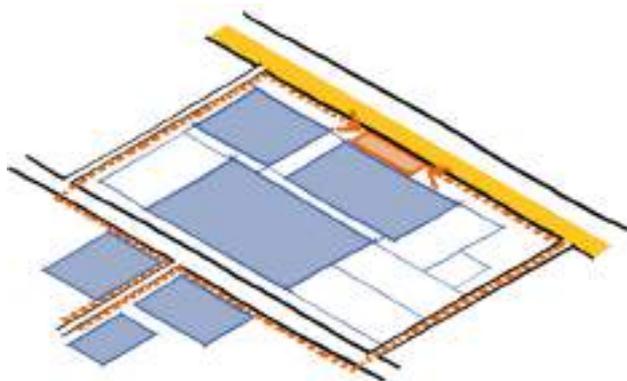
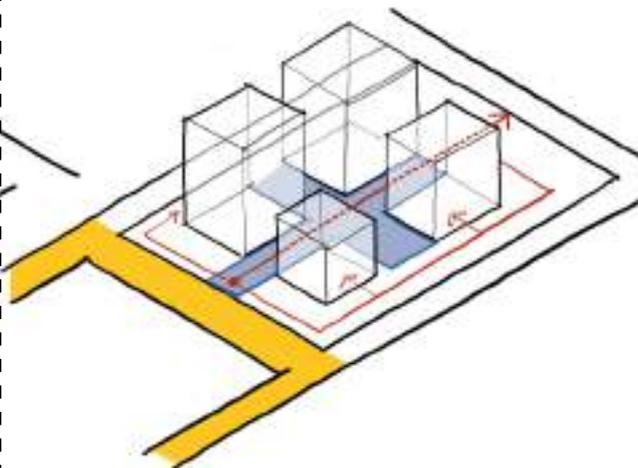
Memecah Keramaian → Dengan adanya pilihan kegiatan maka tumpukan keramaian di titik transportasi terdekat dapat dibantu diurai

FUNGSI RUANG PUBLIK SEBAGAI JARINGAN JALUR PEDESTRIAN DALAM KAWASAN TRANSIT

SEBELUM



SESUDAH



Memperpendek Waktu dan Jarak



Zona yang tadinya membuat perjalanan memutar apabila dijadikan ruang publik maka dapat memperpendek perjalanan

Regulasi mengenai POPS/POPOS sebagai penunjang konektivitas KBT ini telah diatur secara rinci dalam berbagai kebijakan pemerintah daerah, di antaranya:

JALUR PEDESTRIAN SEBAGAI RUANG PUBLIK

Untuk menciptakan kawasan yang mendukung pejalan kaki dan menekankan pentingnya ruang publik dalam struktur kota, sejumlah regulasi telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Salah satu regulasi kunci yang mendukung inisiatif ini adalah Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 67/2019 Pasal 31 di bawah ini:

Pasal 31

- (1) Pergerakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf g meliputi kemudahan pergerakan pejalan kaki dari dan menuju prasarana dan sarana angkutan umum massal.
- (2) Pergerakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didukung dengan ketersediaan ruang publik dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. memiliki rasio Ruang Publik yang lebih luas dapat berbentuk RTH dan Ruang Terbuka Publik seperti plaza;
 - b. menyediakan RTH yang diupayakan luasannya minimal seluas 30% (tiga puluh persen) pada Kawasan dengan luasan hijau publik minimal seluas 20% (dua puluh persen); dan
 - c. area Ruang Publik tertutupi oleh tajuk pohon minimal 50% (lima puluh persen).

Pergub 67/2019

POPS/POPOS SEBAGAI RUANG TRANSIT

Regulasi selanjutnya yang berperan penting dalam pengembangan Kawasan Berorientasi Transit (KBT) adalah yang tercantum dalam Pasal 32 Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 67/2019. Berikut regulasinya:

Pasal 32

Pelataran antar moda atau Transit Plaza sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf h sebagai titik perpindahan antar moda di dalam Kawasan Berorientasi Transit.

Pergub 67/2019

POPS/POPOS DAN PENCIPTAAN RUANG PUBLIK

Pada Pasal 172 Peraturan Gubernur DKI Jakarta No. 31 Tahun 2022 ayat 1 sampai 4, diatur mengenai mekanisme kontribusi untuk memperoleh bonus intensitas pada Zona Bonus.

Perlu dicatat bahwa beberapa ketentuan dalam pasal ini tidak disertakan dan hanya diberi titik-titik, karena ketentuan tersebut tidak berkaitan langsung dengan topik yang dibahas dalam panduan ini. Regulasi yang disajikan berfokus pada aspek pengembangan ruang publik yang mendukung Kawasan Berorientasi Transit (KBT), sementara ketentuan lainnya mungkin tidak relevan dengan konteks saat ini. Berikut adalah regulasi yang dimaksud:

Pasal 172

- (1) Intensitas Bonus pada Zona Bonus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 171 ayat (3) diberikan dengan mekanisme kontribusi dengan ketentuan:
 - a. kontribusi dalam satuan rupiah disesuaikan dengan usulan penambahan KDB, KLB dan/atau KTB; atau
 - b. membangun Prasarana dan Sarana Umum.
- (4) Pembangunan Prasarana dan Sarana Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dikonversi dalam satuan rupiah untuk membangun:
 - a. Ruang publik pada Lahan privat;
 - b. Ruang UMKM;
 - d. jalur pedestrian dengan lebar paling sedikit 3 (tiga) meter;
 - e. RTH yang dapat diakses publik;

Pergub 31/2022

POPS DAN PENCIPTAAN RUANG PUBLIK

- Ditempatkan di dalam Ruang Publik Milik Pribadi (POPS) yang dikembangkan secara komersial atau serba guna
- Harus terbuka untuk umum
- Tempat duduk harus disediakan

Ruang publik dapat mencakup fasilitas lain untuk mendorong penggunaan ruang publik seperti:

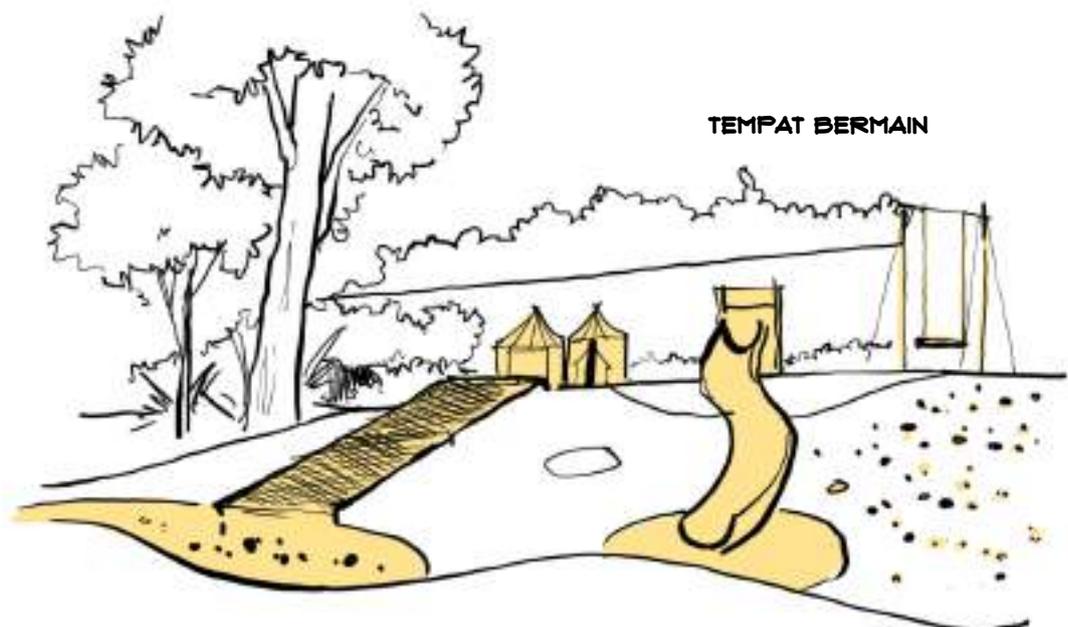
- Fitur Desain: Seni Publik;
- Furniture + Peralatan: Meja, Peralatan Bermain/Olahraga, Pencahayaan Internal dan Peralatan Audio untuk acara; dan
- Layanan: Koneksi Wifi, Titik Pengisian Daya Telepon



MEJA DAN KURSI



**PERALATAN AUDIO
UNTUK ACARA**



TEMPAT BERMAIN

MANAJEMEN POPS/POPOS

PENGELOLAAN POPS/POPOS

FASILITAS

- Kursi
- Meja
- Area Merokok
- Area Terlindung
- Fitur air / *Waterscape*
- Area bermain anak
- Area Kreatif
- Area Komersil
- Ramah Disabilitas
- Penunjuk Arah

PEMANFAATAN

- Membawa Binatang Peliharaan
- Melakukan Pertunjukkan seni
- Kegiatan Perdagangan UMKM
- Kegiatan Olahraga

KEAMANAN

- CCTV
- Petugas Keamanan

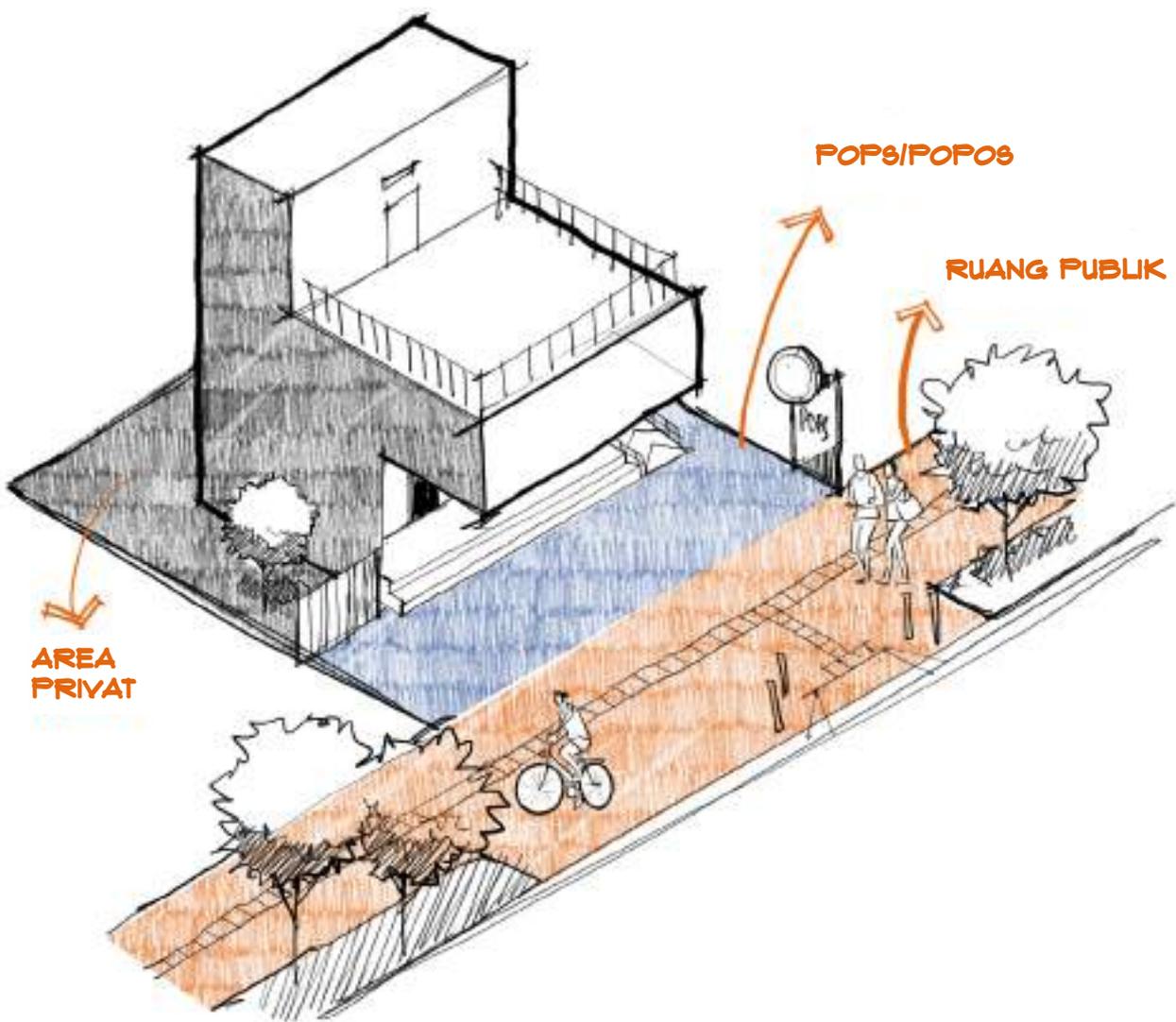
1. SIZE/UKURAN DAN KONFIGURASI/BENTUK

Do's:

- Ukuran harus minimal sebesar 20% dari luas lahan *private*
- Konfigurasi sebagai bagian dari ruang luar di dalam lahan *private* dan ruang dalam bangunan pada lantai dasar yang langsung terhubung dengan ruang luar di lahan publik.

Don'ts:

- Size besar namun terletak di belakang/jauh dari fasilitas publik.
- Konfigurasi disesuaikan hanya karena sisa lahan dari *siteplan*.



2. AKSES DAN LOKASI

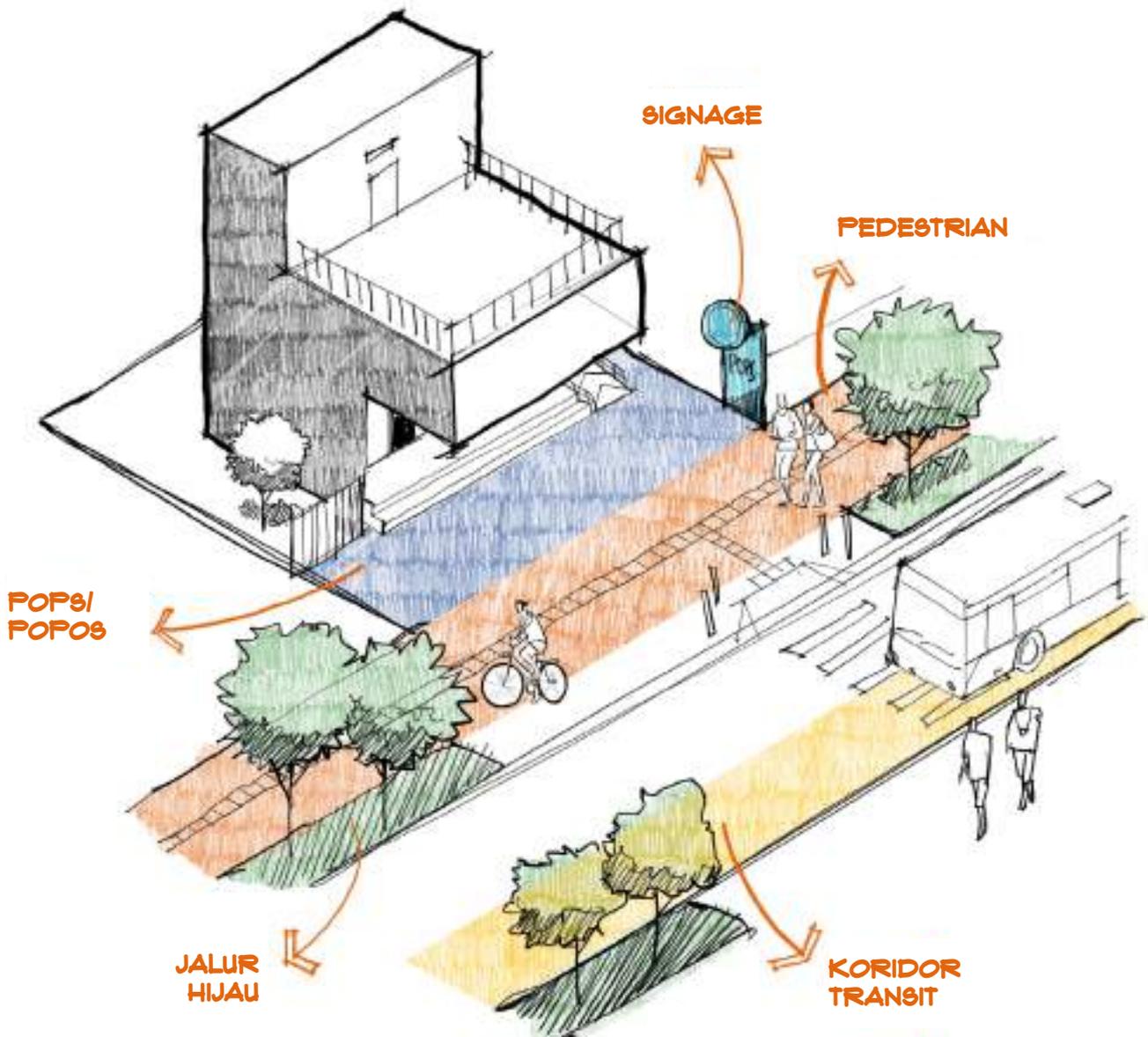
2.1. Akses POPS

Do's:

- Akses POPS dari bangunan dan fasilitas/ruang publik harus mudah dijangkau dengan jalur pejalan kaki yang menerus.
- Akses POPS harus jelas dengan pemberian *signage*.

Don'ts:

- Akses POPS jauh dari bangunan dan ruang publik di luar lahan *private*, apalagi tidak boleh tertutup.



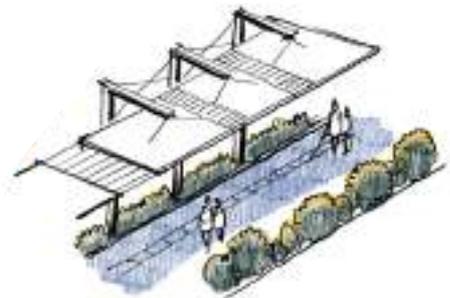
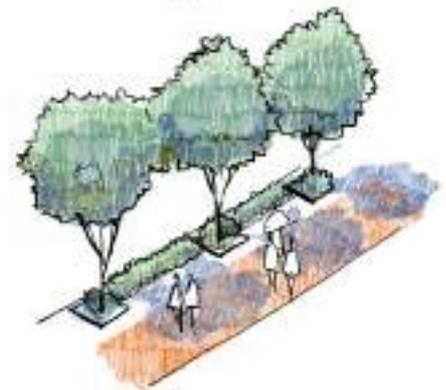
2.2. Jalur pejalan kaki yang menerus sebagai konektor fasilitas publik luar ke area POPS

Do's:

- Jalur pejalan kaki disediakan dari fasilitas transportasi ke fasilitas lain di sekitarnya, terutama ke fasilitas transportasi publik seperti halte, stasiun dan taksi/*online taxi b stand*.
- Jalur pejalan kaki harus diberikan naungan/perlindungan sinar matahari dalam bentuk pohon rindang, kanopi atau struktur bangunan arsitektur.

Don'ts:

- Jalur pejalan kaki tidak *crossing*/persimpangan jalur kendaraan pribadi (mobil/motor).



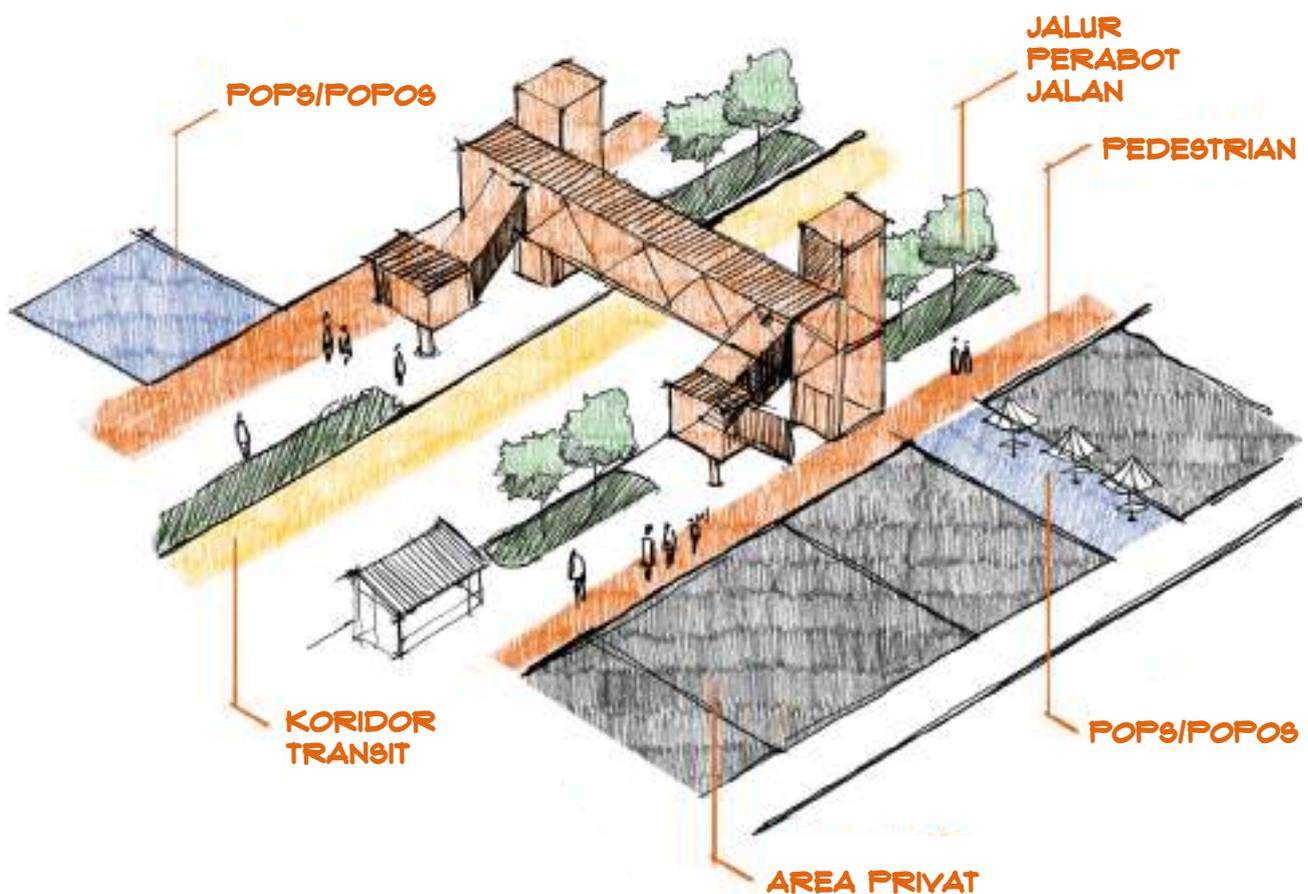
2.3. Lokasi

Do's:

- Berada di Lokasi yang terhubung dengan fasilitas sekitarnya atau ruang publik di luar lahan *private*

Don'ts:

- Jauh di belakang dan tertutup atau tidak jelas aksesnya.



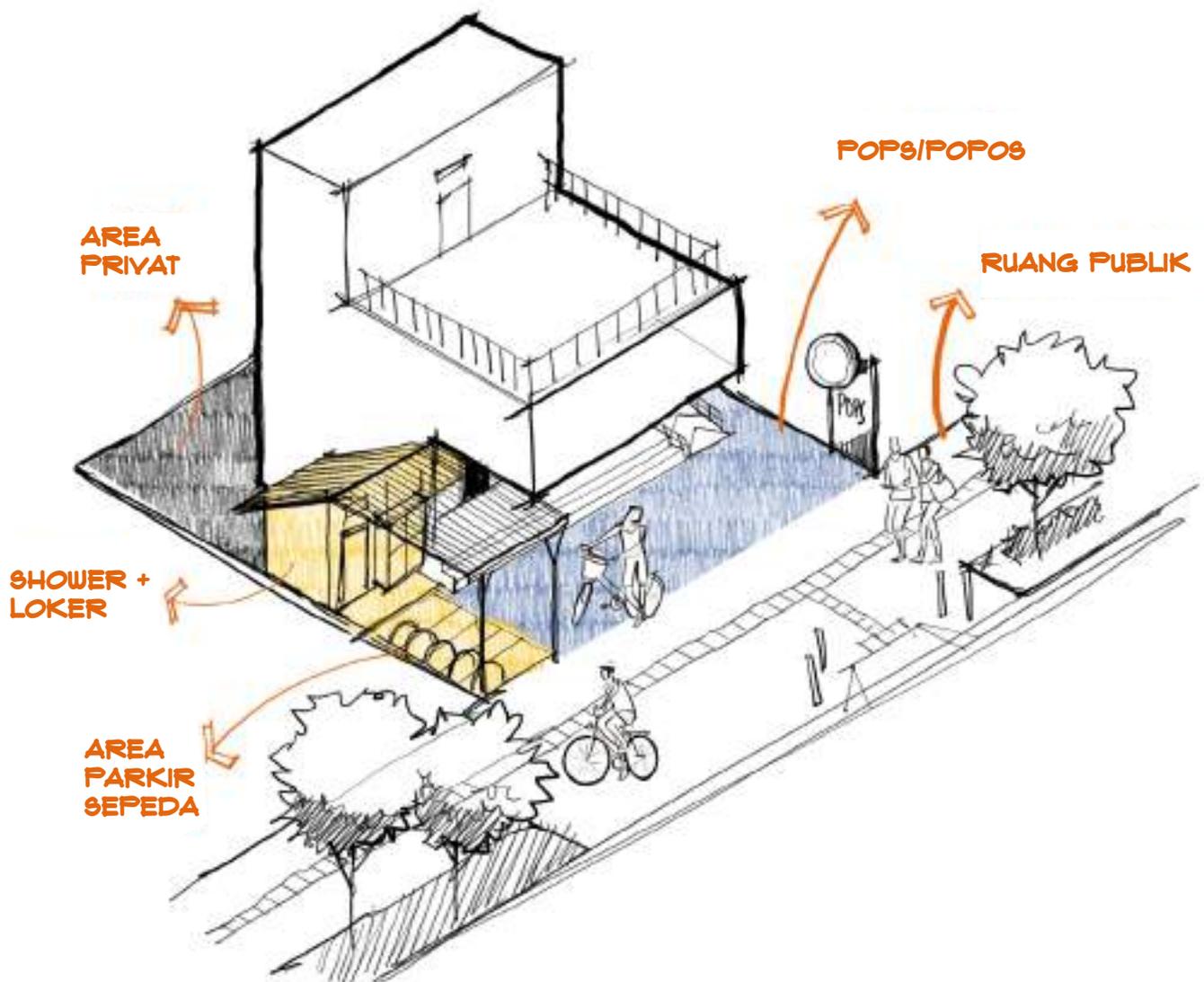
3. RUANG PARKIR SEPEDA

Do's:

- Ruang parkir sepeda harus terletak dekat dengan bangunan-bangunan fasilitas tersebut demi kenyamanan pesepeda.
- Ruang parkir sepeda harus diberikan naungan/perlindungan sinar matahari dalam bentuk pohon rindang, kanopi, atau struktur bangunan arsitektur.
- Penyediaan 1 bilik *shower* per 10 ruang parkir sepeda (sekitar 1,20 m² per bilik *shower*)
- Penyediaan dan ukuran loker sebanyak 25% dari jumlah parkir.
- Ruang parkir sepeda harus diberi penerangan setelah jam 18.00

Don'ts:

- Ruang parkir sepeda jauh dari bangunan dan sulit ditemukan dari pintu masuk POP:



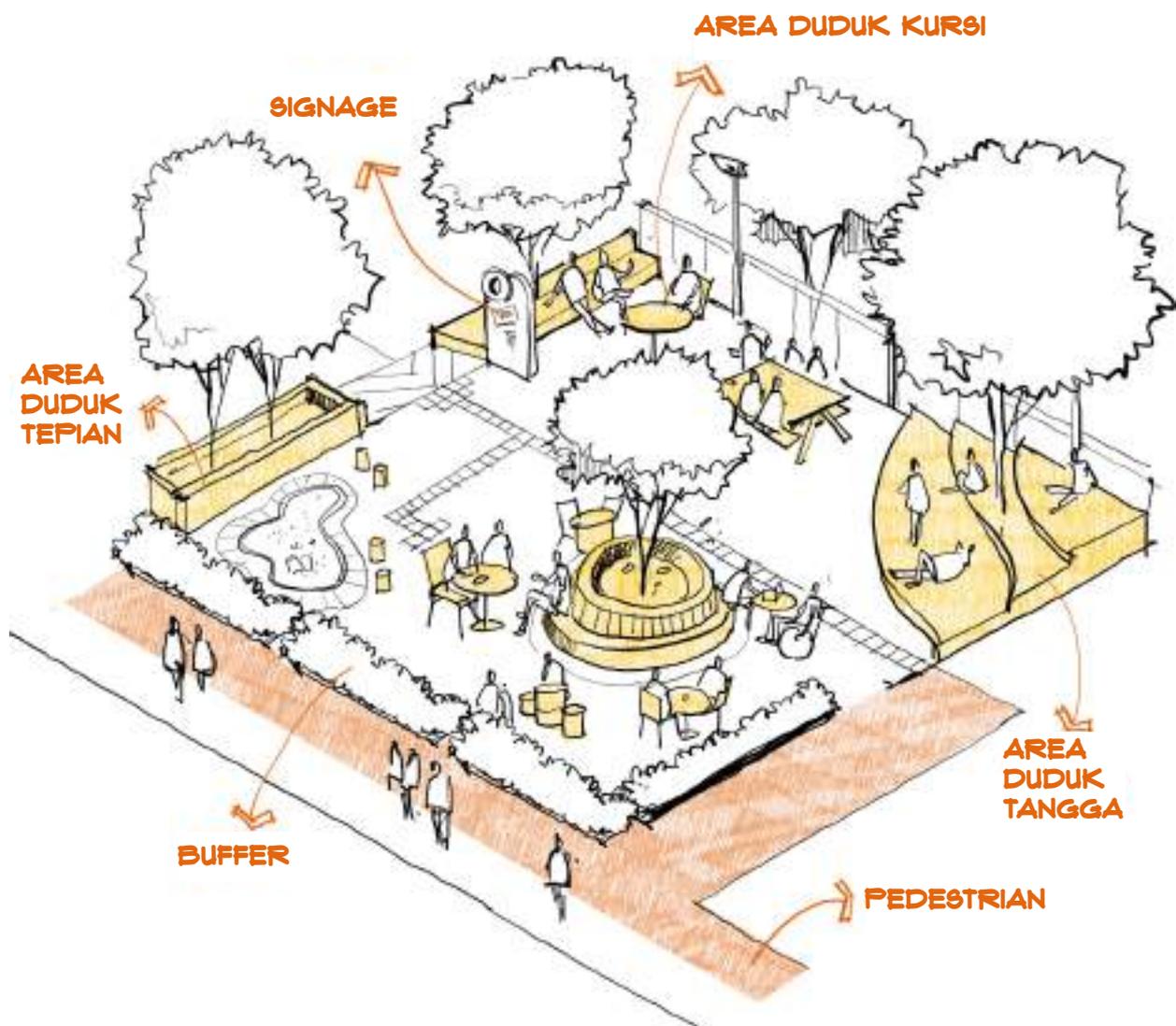
4. TEMPAT DUDUK

Do's:

- Tempat duduk harus tersebar di seluruh ruang POPS
- Tempat duduk harus ada variasi tempat duduk untuk mengakomodasi berbagai penggunaan, kelompok usia, dan kemampuan fisik.
- Sebagai panduan, POPS harus mencakup setidaknya 1 tempat duduk per 20 m² area POPS. (1 meter bangku/tepi = 2 tempat duduk).
- Jenis tempat duduk yang berbeda adalah: tempat duduk yang dapat dipindahkan, dan tempat duduk tetap seperti kursi dan bangku, dinding, tepi, bangkai, tangga. Sebagai panduan:
- Tidak lebih dari 15% tempat duduk harus berada di tangga atau tepi; dan
- Setidaknya 50% kursi harus memiliki sandaran punggung dan sandaran lengan.
- Kursi harus terbuat dari bahan yang tahan lama dan nyaman.

Don'ts:

- Pemilihan tempat duduk tidak boleh yang mudah menyerap panas tinggi untuk ruang-ruang terbuka tanpa naungan



5. KENYAMANAN PENGGUNA

POPS harus dirancang untuk memberikan kenyamanan bagi pengguna sepanjang hari dan dalam berbagai kondisi cuaca, sehingga harus memperhatikan *shade*, *lighting*, ventilasi, kebisingan.

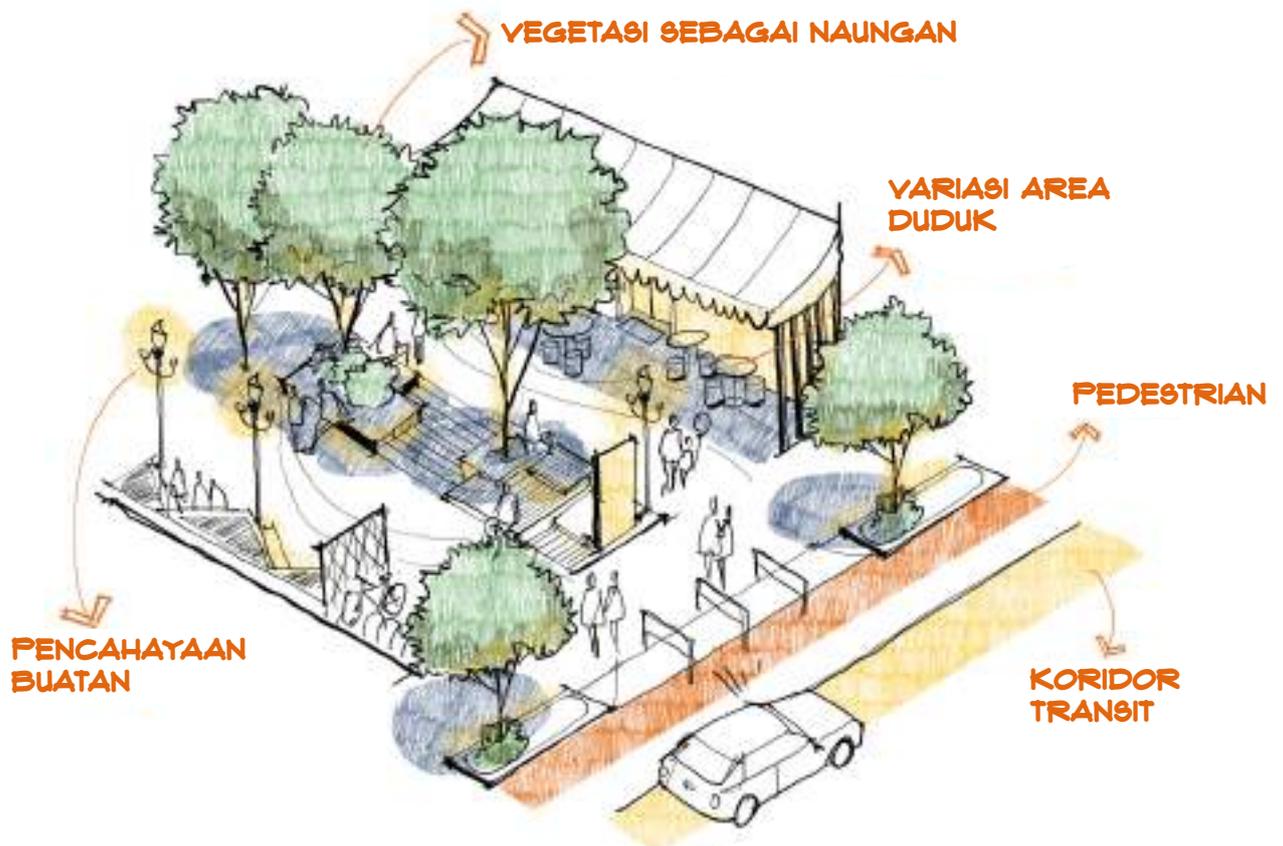
5.1. *Shade*/naungan

Do's:

- *Shade* yang memadai harus ada untuk setiap penyediaan POPS guna mendorong penggunaan publik sepanjang hari
- *Shade* dapat disediakan melalui integrasi dengan lantai dasar bangunan, atau oleh bangunan yang berdampingan/ berdekatan, pohon-pohon, kanopi/pergola, payung/*awning* yang disesuaikan, dan/atau elemen lanskap.
- *Shade* diprioritaskan untuk jalur pejalan kaki, tempat duduk, dan parkir sepeda POPS.
- Studi pembayangan matahari harus dilakukan untuk menunjukkan bahwa naungan yang cukup disediakan antara pukul 09.00 dan 16.00, terutama pukul 09.00, 12.00, dan 16.00. Untuk setiap diagram bayangan:
 - Minimal 50% dari area POPS harus ternaungi, dan
 - Minimal 50% dari tempat duduk POPS harus dinaungi.

Don'ts:

- *Shade* tidak dibuat masif sehingga tidak memperoleh pencahayaan yang cukup pada siang hari sehingga harus menggunakan lampu. Hal ini untuk membuat pengguna menjadi aman dan nyaman.



5.2. *Lighting*/pencahayaan

POPS harus diterangi dengan menarik untuk menciptakan lingkungan yang aman dan nyaman.

Do's:

- Ruang-ruang fasilitas POPS harus diterangi secara alami pada siang hari dan diterangi secara buatan hingga pukul 22.00 untuk mendorong penggunaan ruang pada malam hari.
- Pencahayaan malam hari harus melengkapi desain pencahayaan keseluruhan untuk pengembangan ruang luar, termasuk ruang POPS, dan dipandu oleh pedoman pencahayaan malam hari yang berlaku untuk area tersebut.
- Jika POPS terletak di dalam Pengembangan Penggunaan Campuran dan berdekatan dengan dengan unit-unit hunian, maka desain pencahayaan malam hari harus tetap menjaga kenyamanan penghuni.

Don'ts:

- Ruang-ruang dan fasilitas POPS tidak minim pencahayaan/gelap, baik siang dan malam hari.
- Arah pencahayaan tidak boleh diarahkan ke unit-unit hunian jika ruang POPS berdekatan dengan unit-unit hunian di dalam Pengembangan Penggunaan Campuran.

5.3. Ventilasi

Do's:

- POPS harus dirancang dengan ventilasi alami
- POPS harus dirancang dengan orientasi ruang luar dan bangunan yang dapat mengoptimalkan kondisi angin setempat sehingga menciptakan lingkungan yang nyaman dan terdinginkan secara pasif sepanjang hari.
- Jika diperlukan, penggunaan kipas angin dan mist luar ruangan dapat dipertimbangkan untuk melengkapi dan mempercepat pendinginan pasif (*passive cooling*).

Don'ts:

- Letak control kipas angin dan *mist* luar ruangan harus dapat mudah diawasi oleh pengelola gedung/POPS.

5.4. Kebisingan

Do's:

- POPS harus dilindungi dari sumber kebisingan eksternal utama agar dapat digunakan publik sepanjang hari.
- Pertimbangkan untuk menggunakan fitur air dan elemen lanskap untuk meredam kebisingan eksternal yang tidak diinginkan.

Don'ts:

- Ruang POPS, terutama ruang duduk dan aktivitas bersama tidak boleh bising yang mengganggu aktivitas publik
- Tidak diperkenankan pengurangan kebisingan dengan material masif atau desain yang tertutup sehingga akses ke POP menjadi terbatas.

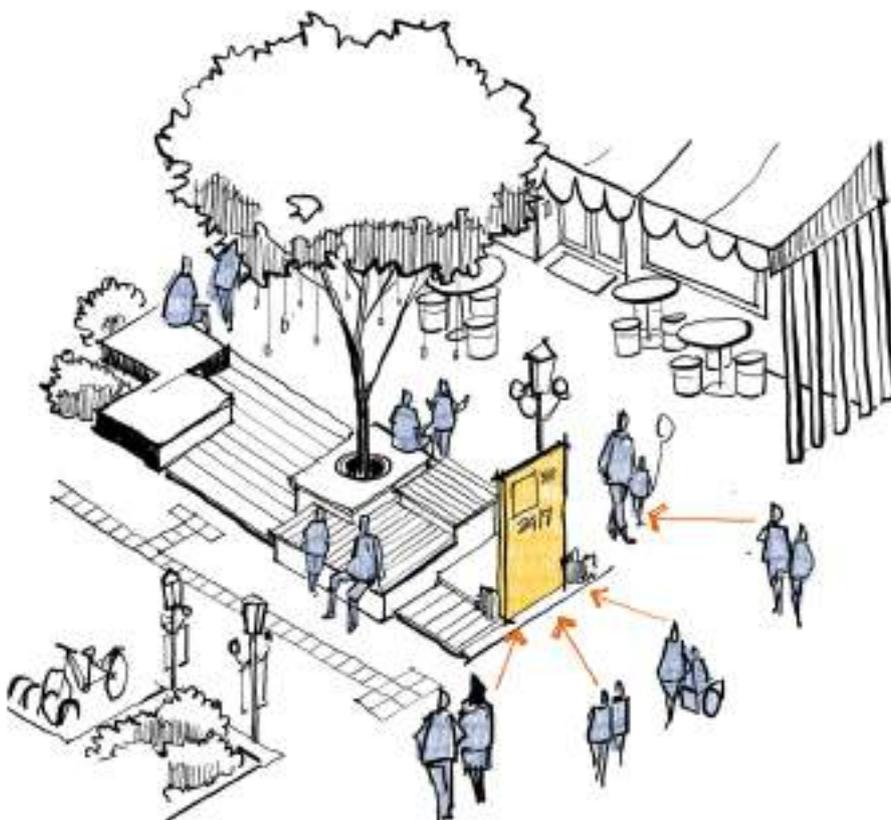
6. SIGNAGE (PAPAN PETUNJUK)

Do's:

- Lokasi:
 - a. Lokasi *signage* POPS sebagai ruang yang dapat diakses oleh publik diletakkan di lokasi yang dapat terlihat dan dekat dengan pintu masuk utama ruang publik
 - b. Papan *signage* POPS harus diintegrasikan dengan papan *signage* lainnya dalam pengembangan tersebut, dan di sekitar area yang sama untuk mengurangi kepadatan visual
- Isi informasi:
 - a. Penyediaan ruang publik apa saja di lahan *private* tersebut;
 - b. Logo "Ruang Terbuka Publik" berukuran minimal 30 cm x 30 cm;
 - c. Pernyataan "Terbuka untuk publik 24 jam"
 - d. Pemilik ruang publik dan informasi kontak mereka.
- Penyajian: Semua teks pada papan penunjuk harus sangat kontras dengan warna latar belakang, tinggi *font* minimal 20 mm, dan jenis *font* yang sangat terbaca.
- Material: *Signage* harus terbuat dari bahan yang sangat tahan lama, seperti logam atau batu yang sepenuhnya tidak tembus cahaya dan tidak memantulkan cahaya.

Don'ts:

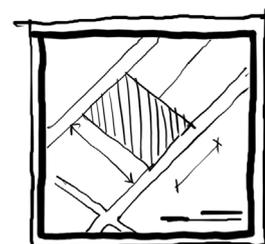
- Diletakkan bersama *signage* lain tanpa memperhatikan kepadatan visual yang mempersulit pengguna membaca keterangan *signage* POPS



OPEN TO PUBLIC
24 HOURS

Oleh:

PT.



7. LANSKAP

Do's:

- POPS harus ditanami dengan tanaman yang rimbun, untuk mewujudkan ruang publik yang nyaman dan aman.
- POPS harus mencakup elemen *softscape* (rumput, *planter beds*, pohon) dan *hardscape* (penataan) untuk menyesuaikan dengan tipologi pengembangan dan konteks situs.
- Pembagian lanskap meliputi dua elemen dengan ketentuan:

1. Softscape

- 10-20% dari area POPS yang tertutup dan/atau direncanakan untuk penggunaan acara besar/reguler; dan
- 20-40% dari area POPS yang terbuka ke langit.
- *Softscape* terdiri dari pohon-pohon, rumput dan *planter beds*
- Pohon-pohon: pohon-pohon diletakkan di ruang-ruang terbuka untuk memberikan naungan di area-area yang terbuka ke Langit dengan ketentuan:
 - Area yang terbuka ke langit harus mencakup 1 pohon per 100 m² area POPS.
 - Spesies pohon harus dipilih yang cocok dengan kondisi situs dan tipologi ruang,
 - Pohon harus dipastikan untuk tumbuh yang berkelanjutan dalam jangka panjang.
 - Pohon dapat ditanam di *planter beds* yang dinaikkan jika POPS terletak di atas ruang bawah tanah atau saluran drainase.
 - Rumput: Rumput disarankan untuk ruang-ruang yang lebih luas yang direncanakan untuk rekreasi aktif oleh penduduk/pekerja setempat, misalnya penggunaan informal untuk olahraga, *drone*, layangan, dll.
 - *Planter beds*: harus diletakkan rata dengan tanah, atau dinaikkan tidak lebih dari 400-500 mm di atas tingkat lantai jadi untuk menciptakan tempat duduk tambahan.

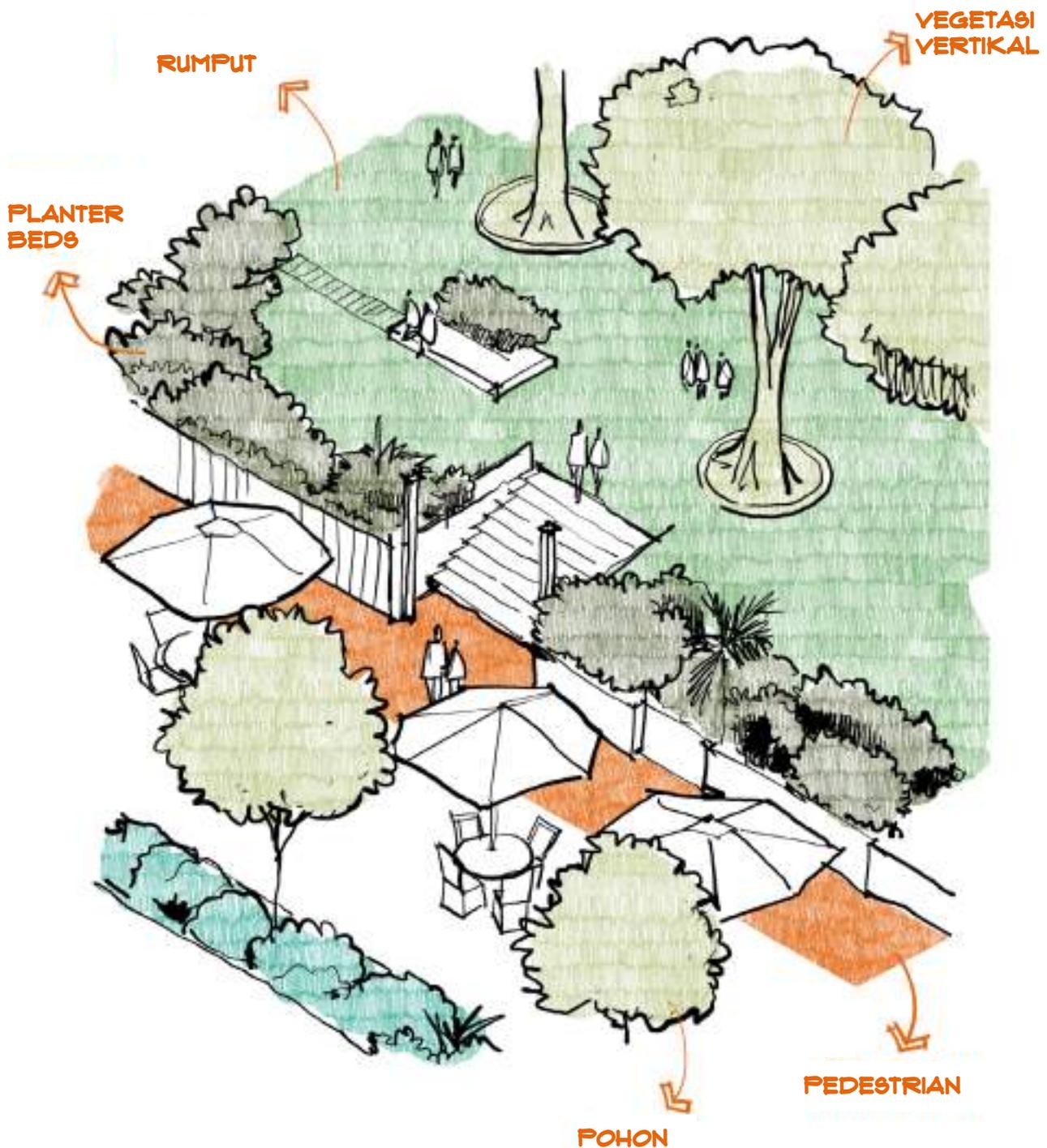
2. Hardscape

Do's:

- Didominasi dengan vegetasi vertikal, terutama pohon untuk memberikan naungan di area-area yang terbuka ke langit.
- Area yang terbuka ke langit harus mencakup 1 pohon per 100 m² area POPS.
- Spesies pohon harus dipilih untuk cocok dengan kondisi setempat agar tumbuh berkelanjutan dalam jangka panjang.

Don'ts:

- Pohon terpilih tidak boleh memiliki akar yang merusak struktur bangunan atau fasilitas lain

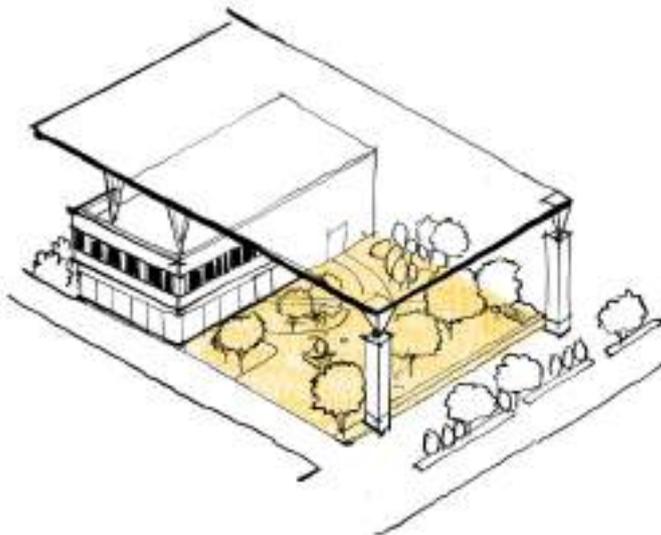


8. TAMAN KOTA BERKANOPI

Taman kota berkanopi di lantai dasar adalah ruang hijau dengan berbagai jenis vegetasi di lantai dasar yang berada di bawah naungan struktur bangunan atau overstek di atasnya sehingga teduh.

Do's:

- Area taman berkanopi harus menempati setidaknya 50% dari luas tapak bangunan lantai 1.
- Di dalam area taman berkanopi, minimal 60% harus ditanami dengan tanaman rimbun, sementara 40% sisanya harus disediakan untuk ruang dan fasilitas komunal yang tidak tertutup. Ruang-ruang ini dapat mencakup jalan setapak taman, taman bermain, kolam hias berkanopi dan tempat duduk.
- Area taman kota berkanopi di lantai dapat dikecualikan dari GFA hingga area maksimum yang ditentukan oleh garis 45 derajat dari tepi proyeksi atas.
- Taman kota berkanopi di lantai dasar harus mengalir/menerus dengan lancar antara bagian yang tertutup dan terbuka di lantai 1.



- Taman kota berkanopi di lantai dasar harus dirancang agar terang dan berudara segar dengan lanskap berkualitas.
- Taman kota berkanopi di lantai dasar harus dapat diakses oleh publik dan/atau pengguna bangunan selama jam operasional.
- Area taman kota berkanopi di lantai dasar juga tidak boleh terletak di sudut yang gelap/tersembunyi yang tidak kondusif untuk lanskap maupun penggunaan publik.
- Titik penjemputan berkanopi dapat dipertimbangkan sebagai bagian dari Taman kota berkanopi di lantai dasar jika terintegrasi dengan baik, diberi material paving yang sesuai dan dipadukan dengan lanskap yang rimbun.
- Varietas tanaman disesuaikan dengan tanaman pot dan di dalam tanah. Diprioritaskan di dalam tanah untuk meningkatkan kualitas spasial dan visual ruang.

Don'ts:

- Taman kota berkanopi di lantai dasar tidak boleh dikurung dan dikonversi untuk penggunaan lain di masa depan

INSENTIF TATA RUANG

Salah satu regulasi yang dikeluarkan pemerintah terkait hal ini adalah Pergub No. 20 Tahun 2024 Tentang Ketentuan Tata Bangunan, yang mengatur berbagai aspek dalam pembangunan ruang publik. Berikut adalah regulasinya:

Pasal 64

(1) Bonus elemen pembentuk RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (4) huruf d juga termasuk pada:

- a. perkerasan yang merupakan bagian dari lanskap atau taman yang berada di atas permukaan tanah dengan menggunakan material yang dapat meresapkan air, meliputi:
 1. lintasan lari;
 3. plaza atau ruang terbuka nonhijau;
 4. jalur pejalan kaki; dan/atau
 5. jalur sepeda.

Pergub 20/2024

Pasal 12

(1) Jarak GSB terhadap GSJ berlaku ketentuan:

- a. pada subzona R-1 dan subzona R-2 terdiri atas:
 3. Jalan di atas 8 m (delapan meter) diberikan GSB paling rendah 0,5 (nol koma lima) kali lebar Jalan atau 5 m (lima meter) dari GSJ.
- d. bangunan Gedung dalam Kawasan Kompak atau Kawasan Berorientasi Transit dapat diberikan GSB 0 m (nol meter) dengan tetap mengacu pada panduan rancang kawasan yang telah ditetapkan serta memperhatikan kontinuitas akses bagi pejalan kaki dan keserasian lingkungan;
- e. berkaitan dengan GSB 0 m (nol meter) pada Kawasan Kompak atau Kawasan Berorientasi Transit sebagaimana dimaksud pada huruf d, menyediakan akses penghubung langsung dengan Stasiun Angkutan Umum Massal;

Pergub 20/2024

Pasal 19

Jarak Bebas Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) dikecualikan pada: (Huruf a hingga k tidak berkaitan dengan TOD)

- I. Bangunan Gedung yang berada dalam Kawasan Kompak atau Kawasan Berorientasi Transit.

Pergub 20/2024

Pasal 31

Bangunan Gedung yang berada dalam Kawasan Kompak atau Kawasan Berorientasi Transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf l dapat dibebaskan dari ketentuan Jarak Bebas Bangunan terhadap LP pada bangunan dengan podium atau Bangunan Gedung dengan Ketinggian Bangunan sampai dengan 8 (delapan) lantai, dengan tetap memperhatikan kontinuitas akses bagi pejalan kaki, keserasian lingkungan, pencahayaan alami, dan kenyamanan

Pergub 20/2024

Pasal 36

- (1) Jarak Bebas Basemen berlaku ketentuan:
- (2) Ketentuan Jarak Bebas Basemen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dibebaskan pada:
 - c. basemen yang terintegrasi dengan titik transit Angkutan Umum Massal.

Pergub 20/2024

Pasal 56

- (1) KLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) diberikan pembebasan perhitungan pada: *(Huruf a hingga d tidak berkaitan dengan TOD)*
 - e. lantai yang digunakan untuk parkir beserta sirkulasinya yang merupakan fasilitas Bangunan Gedung dengan ketentuan:
 1. di luar Kawasan Berorientasi Transit tidak melebihi 50% (lima puluh persen) dari batasan KLB yang telah ditetapkan dan terhadap kelebihananya dihitung 100% (seratus persen); atau
 2. pada Kawasan Berorientasi Transit tidak melebihi 25% (dua puluh lima persen) dari batasan KLB yang telah ditetapkan dan terhadap kelebihananya dihitung 100% (seratus persen)

Pergub 20/2024

Pasal 57

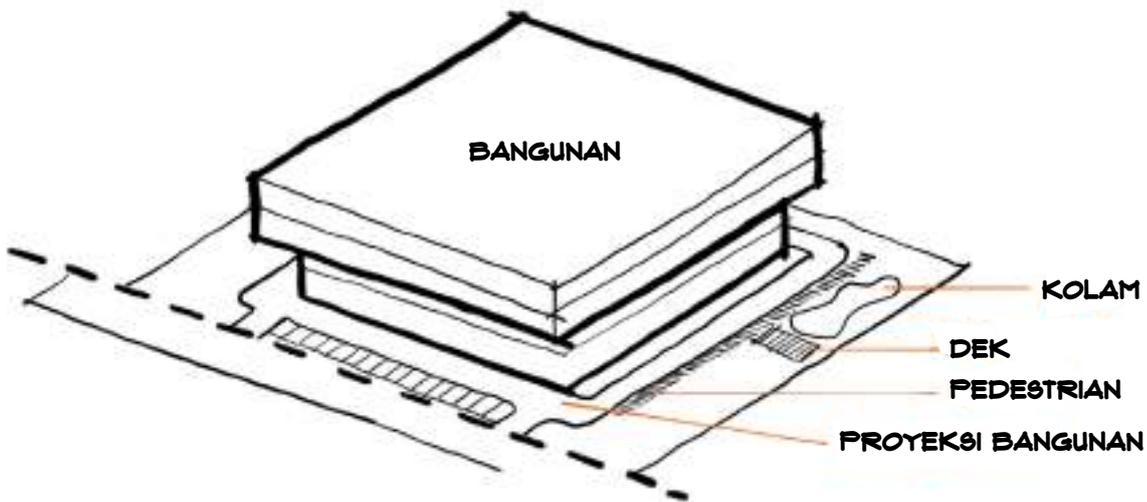
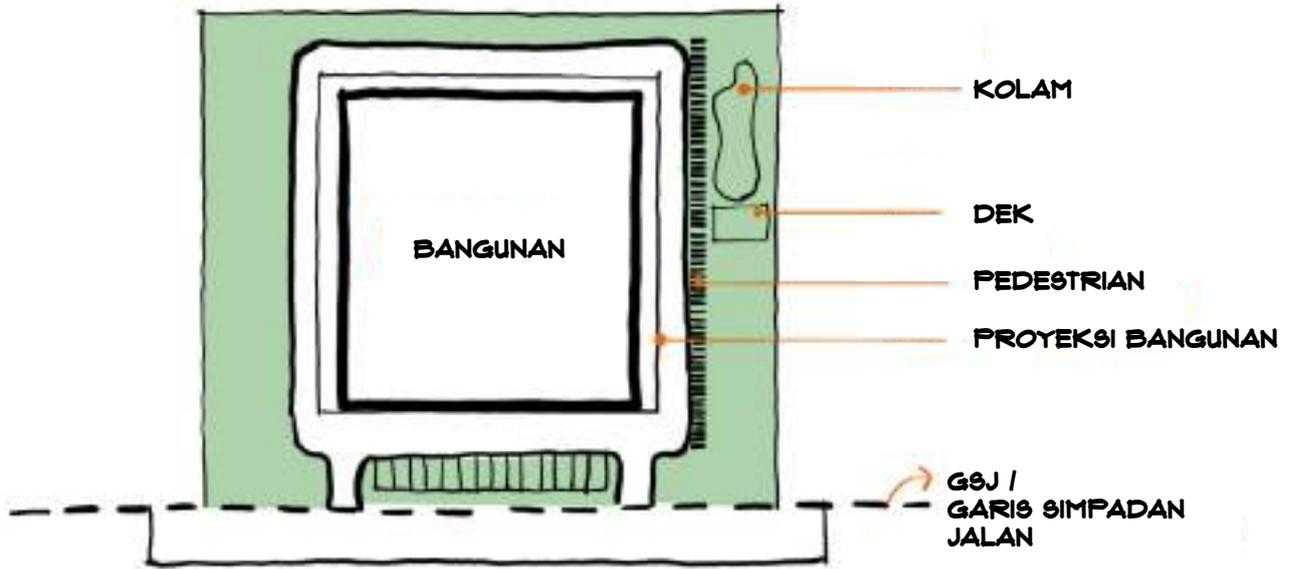
- (1) Besaran KLB sesuai dengan yang ditetapkan dalam RDTR dikecualikan pada
- (2) Batasan KLB untuk lantai parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b tidak berlaku pada Kawasan Berorientasi Transit dan pada LP yang dilalui jaringan Angkutan Umum Massal.

Pergub 20/2024

PEMBEBASAN PERHITUNGAN NILAI KDH

Perkerasan di permukaan tanah yang dipergunakan sebagai jalur pedestrian, plaza, jalan akses kendaraan dan/atau prasarana parkir yang tidak menggunakan material menyerap air; dan

Tapak Bangunan Prasarana dan Sarana Penunjang Bangunan Gedung.



REFERENSI

DAFTAR PUSTAKA

- amlegal.com. (n.d.). SEC. 429. *Artworks, options to meet public art fee requirement, recognition of architect and artists, and requirements*. American Legal Publishing Corporation. Retrieved from <https://amlegal.com>
- Community Board 6 Manhattan. (2008). *Privately owned public spaces in CB6: Public plaza report*. Diakses dari <https://www.nyc.gov/html/mancb6/downloads/Privately%20Owned%20Public%20Spaces%20in%20CB6/2008-CD6%20-%20PublicPlaza%20Report.pdf>
- Cortright, J. (2009). *Walking the walk: How walkability raises home values in U.S. cities*.
- Florida, R. (2002). *The rise of the creative class: And how it's transforming work, leisure, community, and everyday life*. Basic Books.
- Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. Random House.
- Kayden, J. S. (2000). *Privately Owned Public Space: The New York City Experience*. Wiley.
- Moussavi, F. (n.d.). *Privately owned public space*. Diakses dari https://www.farshidmoussavi.com/wp-content/uploads/2014/12/720-Privately-Owned-Public-Space_small.pdf
- NYC Department of City Planning. (n.d.). *Privately owned public spaces (POPS)*. Diakses dari <https://www.nyc.gov/site/planning/plans/pops/pops.page>
- sfstandard.com. (n.d.). *A guide to San Francisco's POPOS-Public parks in private spaces*. SF Standard. Diakses dari <https://sfstandard.com>
- SPUR. (n.d.). *POPOS handout*. SPUR. Diakses dari <https://spur.org>

DAFTAR SINGKATAN

BRT

Bus Rapid Transit

HRT

Heavy Rail Transit

LRT

Light Rail Transit

MRT

Mass rapid Transit

POPS/POPOS

Privately Owned Public Space/ Privately Owned Public Open Space

TOD

Transit Oriented Development (Kawasan Berorientasi Transit/KBT)

UCAPAN TERIMA KASIH

NARASUMBER LOKAKARYA 1

KEPROFESIAN

Ar. Suwardana Winata, S.T., M.Arch., IAI

RUANG PUBLIK DALAM KAWASAN TRANSIT

Dr. drs. Yayat Supriyatna, MSP.

Merry Morfosa S.T. M.T.

Ir. Iwan Kurniawan, S.T., M.T.

INTENSITAS

Heru Hermawanto, S.T, M.Si.

KESELAMATAN

Fahri Ali Imran, S.T., MSc.

Dana Lutfi Ilmansyah

Budi Haryono, S.Sos., M.Ec.Dev.

Purnama Alam

Harfan Sakti

BANGUNAN HIJAU

Fajar Santoso Hutahaean, S.T., M.S.E.

Iwan Prijanto

Iparman Oesman

Jimmy Siswanto Juwana

KAWASAN DAN BANGUNAN CAGAR BUDAYA

Nadia Purwestri, S.T.

Dr. Woerjantari Kartidjo S., IAI, GP

DESAIN UNIVERSAL

Christie Damayanti

NARASUMBER LOKAKARYA 2

KEPROFESIAN

Ar. Firdause Santiadji, IAI

Ir. Sonny Sutanto, M.Arch., IAI

Ar. Ahmad Saladin Siregar, IAI

RUANG PUBLIK DALAM KAWASAN TRANSIT

Zulkifli

Dr. Ir. Haris Muhammadun, ATD., M.M., IPU

Ar. Erlangga Baskara, S.T., M.Arts. (UD), IAI, IAP

INTENSITAS

Merry Morfosa, S.T., M.T.

Ir. Benny Agus Chandra, M.Si.

KESELAMATAN

Fahri Ali Imran, S.T., M.Sc.

Ar. Moehamad Deni Desvianto, IAI, AA

Harfan Sakti

Purnama Alam

BANGUNAN HIJAU

Ir. Rana Yusuf Nasir, IPM, GP

Ir. Jatmika Adi Suryabrata M.Sc., Ph.D., IAI

Yaseri Dahlia Apritasari, S.T., M.T.

KAWASAN DAN BANGUNAN CAGAR BUDAYA

Febrianti Suryaningsih

Punto Wijayanto

DESAIN UNIVERSAL

Christie Damayanti

Fatimah Asri M

UCAPAN TERIMA KASIH

NARASUMBER LOKAKARYA 3

RUANG PUBLIK DALAM KAWASAN TRANSIT

Dicke Nazzary Akbar, S.T., M.T.
Hendrianto, S.P.
Sagita Devi

INTENSITAS

Merry Morfosa, S.T., M.T.
Yola Rosa Bella Harum U.

KESELAMATAN

Fahri Ali Imran, S.T., M.Sc.
Ar. Moehamad Deni Desvianto, IAI, AA
Harfan Sakti

BANGUNAN HIJAU

Dr. Wahyu Sujatmiko, S.T., M.T.
Wildan Nachdy, S.Ars., M.T.
Dr. Budijanto Chandra, S.T., M.Ars.

KAWASAN DAN BANGUNAN CAGAR BUDAYA

Merry Morfosa, S.T., M.T.
Norviadi Setio Husodo
Yacobus Gatot Subroto Surarjo, IAI

DESAIN UNIVERSAL

Dr. Rachmita Maun Harahap, S.T., M.Sn.

NARASUMBER LOKAKARYA 4

RUANG PUBLIK DALAM KAWASAN TRANSIT

Harya Nayaka Wijaya
Seno Pranata
Yusa Cahya Permana

INTENSITAS

Merry Morfosa, S.T., M.T.
Yola Rosa Bella Harum U.
Happy Aprianto

KESELAMATAN

Fahri Ali Imran, S.T., M.Sc.
Ar. Moehamad Deni Desvianto, IAI, AA
Harfan Sakti

BANGUNAN HIJAU

Iwan Prijanto, GP
Yodi Danusastro, GP
Dr. Ing. Ova Candra Dewi, S.T., M.Sc.

DESAIN UNIVERSAL

Grita Anglila

UCAPAN TERIMA KASIH

NARASUMBER LOKAKARYA 5

PENGAMPU

Merry Morfosa, S.T., M.T.

KEPROFESIAN

Ar. Firdause Santiadji, IAI

Widie Wihandoko

KESELAMATAN

Ar. Moehamad Deni Desvianto, IAI, AA

DESAIN UNIVERSAL

Grita Anglila

Dr. Rachmita Maun Harahap, S.T., M.Sn.

DAN SELURUH TIM IKATAN

ARSITEK INDONESIA (IAI) JAKARTA,

SEKRETARIAT, SUKARELAWAN, DAN

TIM CAB YANG TERLIBAT

INFORMASI INSTANSI



Instagram : layananjakarta
Facebook : layananjakarta
Youtube : layananjakarta
Twitter : layananjakarta



Instagram : dinascktrpdki
Website : jakartasatu.jakarta.go.id



Instagram : dishubdkijakarta
Facebook : dishubdkijakarta
Twitter : DishubDKI_JKT
Website : dishub.jakarta.go.id
Email : pusdatinpdli@gmail.com



Instagram : komnasdisabilitas
Facebook : Komnasdisabilitas
Youtube : humas komisi nasional disabilitas



Instagram : dewantransportasi
Facebook : Dewan Transportasi Kota Jakarta
Twitter : dtkj_official
LinkedIn : Dewan Transportasi Kota Jakarta
Website : dewantransportasi.jakarta.go.id



Instagram : humasjakfire
Twitter : humasjakfire
Email : jasinfodamkar@gmail.com
damkardki@jakarta.go.id



Facebook : disbuddki
Instagram : disbuddki
Youtube : disbuddki
Twitter : disbuddki
Tiktok : disbuddki
Website : dinaskebudayaan.jakarta.go.id



Instagram : jakprogroun
Website : www.jakpro.co.id

INFORMASI INSTANSI



Website : linktr.ee/sekretariatbgh



Instagram : [mrtjkt](#), [mrtjktinfo](#)
Twitter : [mrtjakarta](#)
Website : www.jakartamrt.co.id
Youtube : [MRTv](#)



Instagram : [lrtjkt](#)
Facebook : [lrtjkt](#)
Twitter : [lrtjkt](#)
LinkedIn : [PT LRT Jakarta](#)
Website : lrtjakarta.co.id

INFORMASI ASOSIASI DAN KOMUNITAS



Facebook : greenbuildingcouncilindonesia
Instagram : gbcindonesia
Website : www.gbcindonesia.org



Facebook : iabhi.jakarta
Twitter : iabhi_id
Website : www.iabhi.or.id



Instagram : mtjakarta
Email : sekretariatmtjakarta@gmail.com



Instagram : dokumentasiarsitektur
Facebook : dokumentasiarsitektur
Twitter : dok_arsitektur
Youtube : pusatdokumentasiarsitektur8633
Email : pda.pusdokars@gmail.com



Instagram : mblocspace
Facebook : M Bloc Space
Twitter : mblocspace
TikTok : mblocspace
Email : halo@mblocspace.com

INFORMASI KONSULTAN PERENCANA



Instagram : anggara.architeam
Website : www.anggara.co.id
Email : adm@anggara.co.id



Instagram : meinhardt.id
LinkedIn : Meinhardt Indonesia
Website : www.meinhardt.co.id
Email : indo@meinhardt.co.id



Instagram : pdw.co.id
Web : www.pdw.co.id
E-mail : mail@pdw.co.id
Youtube : @pdw.planningdesignworkshop;



PTI ARCHITECTS

Instagram : pti_architects
Website : www.pti-architects.com



Instagram : quadraturaindonesia
Email : admin@quadraturaindonesia.com

INFORMASI SPONSOR

ALUCOBOND®

Instagram : alucobondeurope
Website : www.alucobond.com
Email : hendry.halim@3acomposites.com



Instagram : apluspacific
Facebook : PT Aplus Pacific
Youtube : apluspacific
Linkedin : PT Aplus Pacific
Tiktok : apluspacific
Website : www.aplus.co.id



Instagram : AsahimasGlassForum
Facebook : Asahimas Glass Forum
Twitter : I_GlassForum



Instagram : dekkson_official
Website : www.dekkson.com
Email : marketing@dekkson.com



Instagram : letscolourid
Facebook : Let's Colour
Twitter : letscolourid
Website : www.duluxprofessional.com/id/id
www.dulux.co.id



Instagram : glensilindonesia
Website : www.glensilindonesia.com
Email : support@glensil.co.id



Instagram : jotunindonesia
Facebook : Jotun Indonesia
Website : www.jotun.co.id



Instagram : kohler.id
Website : https://www.kohler.co.id/

INFORMASI SPONSOR



Instagram : mapeiindonesia
Youtube : mapeiindonesia
Facebook : MAPEI Indonesia
Tiktok : mapei.indonesia
Website : www.mapei.co.id
Email : mapei@mapei.co.id



Instagram : nipponpaintindo
Facebook : Nippon Paint Indonesia
Twitter : nipponpaintid
Youtube : Nippon Paint Indonesia
Email : enquiry@nipponpaint-indonesia.com



Instagram : ondulineid
Facebook : onduline indonesia
Youtube : onduline indonesia
Website : www.id.onduline.com



Instagram : pentaprimapaint
Facebook : pentaprima paint
Website : www.pentaprima.co.id
Email : rina.kusumawati@pentaprima.co.id



Instagram : propanraya
Facebook : Propan Raya ICC
Website : www.propanraya.com
Email : info@propanraya.com



Instagram : quadra.surface
Facebook : Quadra: Ultimate Design Surface
Tiktok : quadra.surface
YouTube : QuadraSurface
Website : www.quadrasurface.com
Email : marketing@quadrasurface.com



Instagram : saintgobainindonesia
Website : https://www.saint-gobain.co.id/
Email : admin.dm.sgid@saint-gobain.com



Instagram : sandimastiles
Facebook : Sandimas
Website : https://sandimas.co.id/
Email : markom@sandimas.co.id

INFORMASI SPONSOR

TOTO



Instagram : toto.indonesia
Facebook : TOTO Indonesia
Twitter : @TOTO_Indonesia
Website : www.toto.co.id
Email : socialmedia@toto.co.id



Instagram : tremcocpg, tremcoindo
Website : www.tremcocpg-asiapacific.com
Email : indonesia@tremcocpg.com



Instagram : uzinindonesia
Facebook : uzinindonesia
Tiktok : uzinindonesia
Email : ptuzinutzindonesia@gmail.com

INFORMASI MITRA UNIVERSITAS



Instagram : arsitektur_trisakti
Tiktok : arsitektur_trisakti
Email : arsitektur@trisakti.ac.id
Website : www.arsitektur.ftsp.trisakti.ac.id



Instagram : @universitasmultimedianusantara
Facebook : Universitas Multimedia Nusantara
Tiktok : @join.umn
Youtube : Universitas Multimedia Nusantara
Web : <https://www.umn.ac.id/en/profile/>
Email : marketing@umn.ac.id



Instagram Prodi : prodi_arsitektur_ubl
Instagram Fakultas Teknis : ft_budiluhur
Website FT UBL : ft.budiluhur.ac.id
Email : arsitektur@budiluhur.ac.id



Instagram : arsitektur.umb
Website : www.teknikarsitektur-ft.mercubuana.ac.id
Email : arsitektur@mercubuana.ac.id
Youtube : www.youtube.com/@arsitekturuniversitasmercu4826



Instagram : @univbungkarno
Facebook : Universitas Bung Karno Page
Tiktok : @univbungkarno
Twitter : @univbungkarno
Website : <https://www.ubk.ac.id/>



Instagram : gunadarma
Facebook : gunadarma
Twitter : @gunadarma
Website : www.gunadarma.ac.id
Email : mediacenter@gunadarma.ac.id



Instagram : arsitekturui
Website : www.architecture.ui.ac.id



Instagram : untarjakarta ; untar.architecture ; s2arsuntar
Website : <https://untar.ac.id> dan <https://ft.untar.ac.id>
Email : prodi.s1ars@ft.untar.ac.id



Instagram : pradita.info
Website : www.pradita.ac.id



Instagram : podomorouniversity
Website : www.podomorouniversity.ac.id/
Email : info@podomorouniversity.ac.id

INFORMASI MITRA UNIVERSITAS



Instagram : arsitekturftumj
Facebook : Arsitektur Umj
Website : <https://arsitektur.umj.ac.id/Prodi.html>
Youtube : Arsitektur UMJ
Email : arsitektur@umj.ac.id



Instagram : Upiyaiofficial
Facebook : YAI Campus
Twitter : yai1972official
Website : <http://www.upi-yai.ac.id/>
Email : rektorat.upi@yai.ac.id



Instagram : unborofficial
Website : www.borobudur.ac.id
Email : FT@borobudur.ac.id



Instagram : arsitektur.ftup
Website : <https://teknik.univpancasila.ac.id/arsitekturs>
Email : ars.ftup@univpancasila.ac.id



Instagram : istnjakarta, arsitektur.istn
Website : www.istn.ac.id



Instagram : architecture.tau
Facebook : arsitektur.tauniversity
Website : www.tau.ac.id
Email : architecture@tau.ac.id



Instagram : prodiarsitektur_unkris
Youtube : www.youtube.com/@arsitekturunkris?si=5MljUVHxIY--V7Sq



Instagram : unindra.official dan arsitekturunindra.official
Website : <https://unindra.ac.id/>
Email : arsitekturunindra2@gmail.com



Website : www.cms.uki.ac.id/



IKATAN
ARSITEK
INDONESIA
JAKARTA

2024