

# OPTIMALISASI KLB DAN PELUANG KEMBALI BERHUNI DI TENGAH KOTA JAKARTA

OLEH **RUJAK**  
CENTER FOR URBAN STUDIES

FESTIVAL MINI Solusi Polusi Udara di Kota

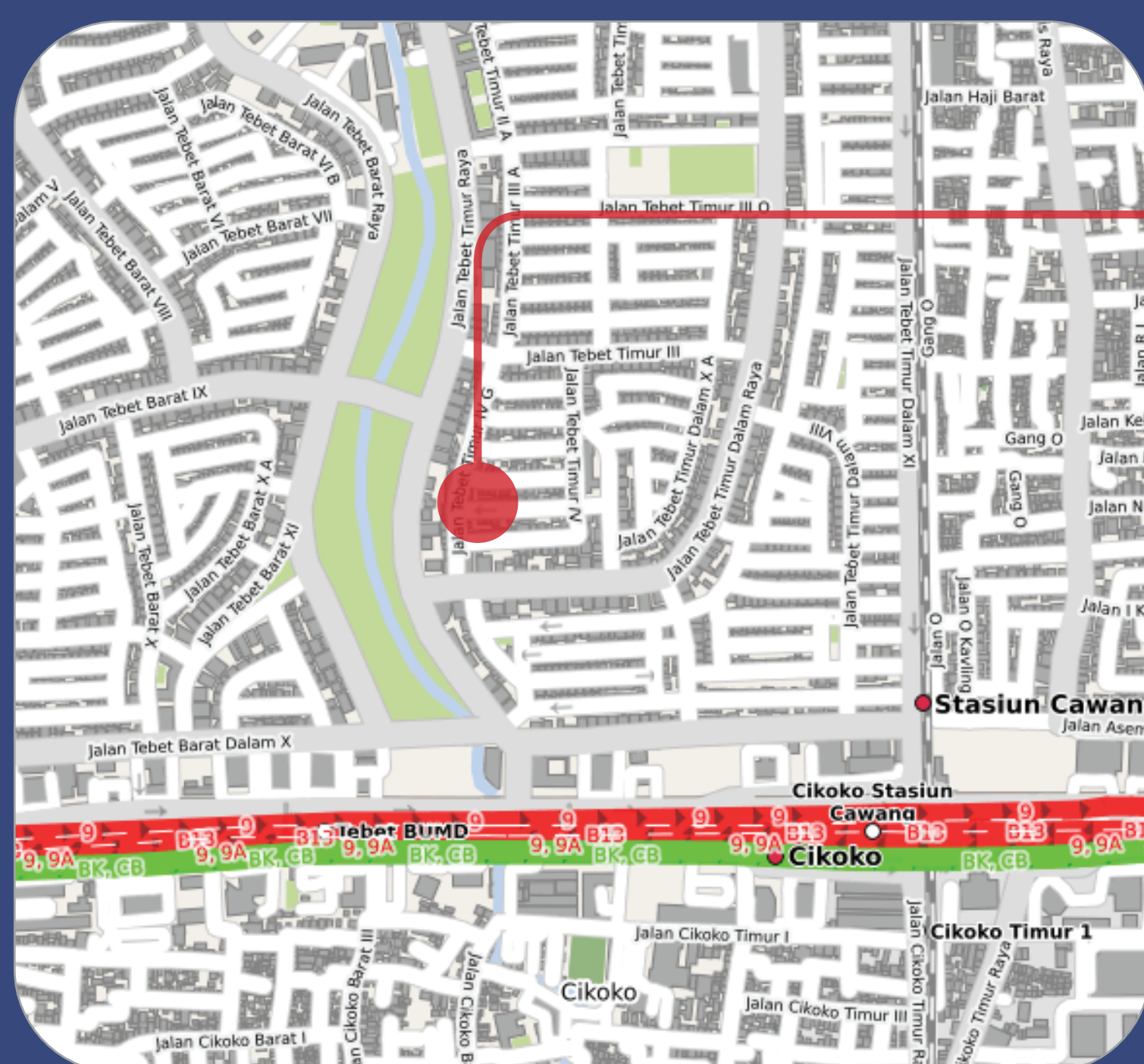
## Mengapa KLB Harus Dioptimalisasi?

Sekilas, Jakarta terlihat dan terasa penuh sesak. Gedung-gedung tinggi berhimpitan dengan kampung di sana-sini yang kadang enggan kita singgahi. Seakan tidak ada tempat lagi untuk kita tinggal. Tapi.....

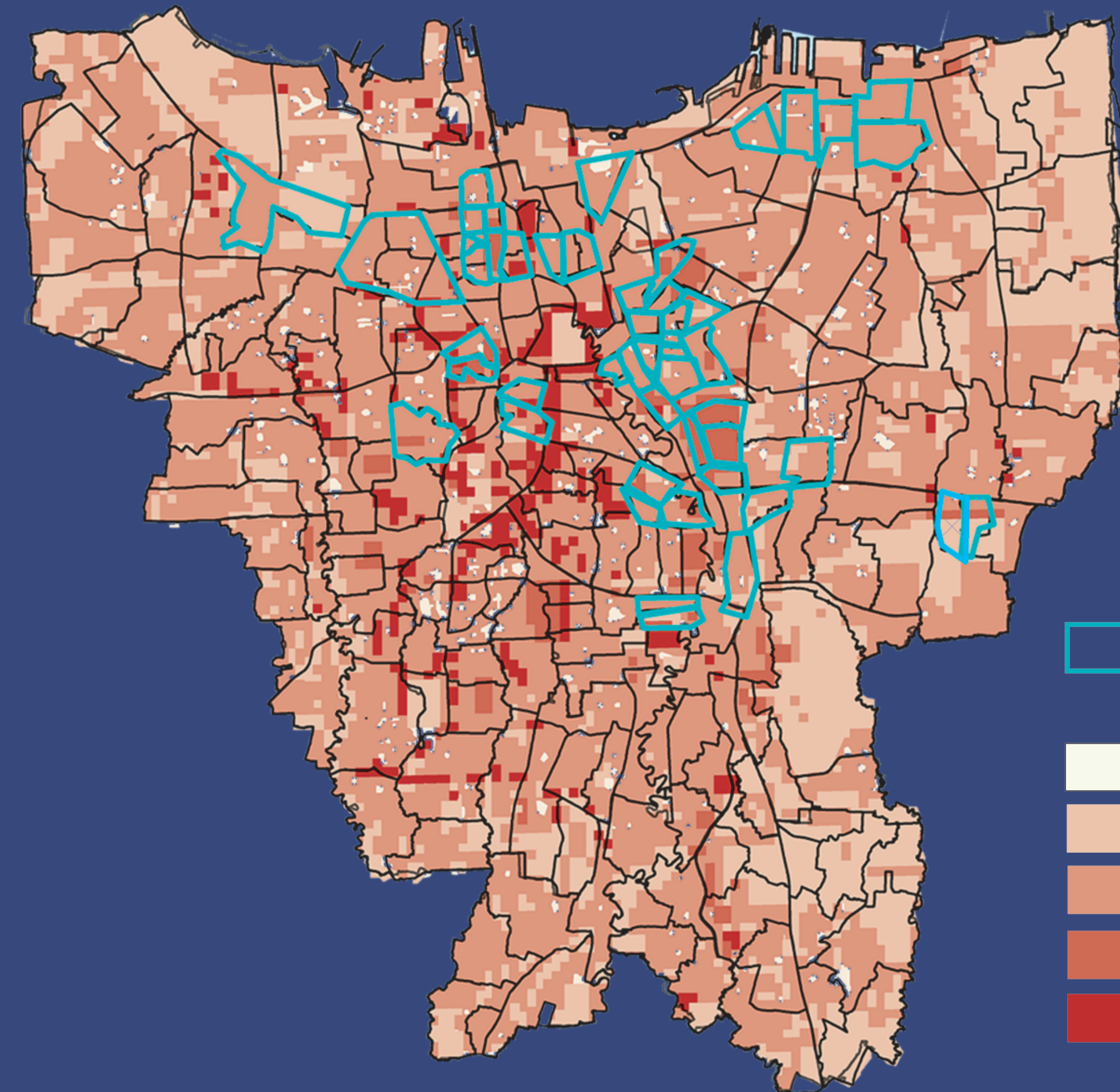
Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah pedoman yang membatasi jumlah lantai yang diperbolehkan untuk dibangun pada suatu bangunan di kawasan masing-masing. Koefisien Lantai Bangunan juga dapat didefinisikan sebagai persentase hasil perbandingan antara total luas seluruh lantai bangunan dengan luas lahan yang tersedia.

Jika kita meninjau peta Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang tersebar di Jakarta di samping, ternyata masih banyak area yang bisa dioptimalisasi. Salah satu tujuan optimalisasi KLB adalah untuk menyediakan hunian layak di tengah kota dengan cara menerapkan peningkatan kepadatan (densifikasi) vertikal sebagai bentuk optimalisasi penggunaan lahan untuk hunian di tengah kota yang semakin sulit dipapai.

## Simulasi Optimalisasi KLB Melalui Densifikasi



Lokasi : Tebet, Jakarta Selatan  
 Luas Lahan : 240 m<sup>2</sup>  
 Koefisien Lantai Bangunan : 2  
 Koefisien Dasar Bangunan : 60%  
 Koefisien Dasar Hijau : 20%  
 Harga Tanah /m<sup>2</sup> : Rp 30.000.000  
 Rp 30.000.000 x 240 m<sup>2</sup>  
 Rp 7.2 milyar  
 Harga Bangunan /m<sup>2</sup> : Rp 5.000.000  
 Opsi Transportasi : Transjakarta - 750 m  
 Stasiun Cawang - 850 m



Peta Persebaran Kelurahan dengan Kepadatan Tinggi terhadap KLB di DKI Jakarta



## Perbandingan Pemanfaatan Lahan Hunian di Tebet

Studi optimalisasi KLB ini mengaplikasikan beragam tipologi hunian dalam konteks lahan di wilayah Tebet. Tujuannya adalah untuk menilai efektivitas tiap-tipe hunian dalam konteks pemanfaatan lahan di tengah kota dengan parameter besaran lahan dan regulasi yang serupa, serta hasil perbandingan dari segi luas, kapasitas daya tampung, dan harga unit.

<b>Rumah Tapak Tunggal</b>  125 m <sup>2</sup> per hunian/unit 1-4 org / 1 keluarga Rp 8.4 milyar per keluarga/pemilik	<b>Rumah + ADU (Accessory Dwelling)</b>  132 m <sup>2</sup> per hunian/unit 1-8 org / 1 keluarga Rp 7.85 milyar per keluarga/pemilik	<b>Rumah Deret</b>  166 m <sup>2</sup> per hunian/unit 2-8 org / 2 keluarga Rp 4.43 milyar per keluarga/pemilik	<b>Kost</b>  12 m <sup>2</sup> per hunian/unit 39-78 org / 39 keluarga Rp 270 juta per keluarga/pemilik	<b>Mid-rise Housing</b>  132 m <sup>2</sup> per hunian/unit 4-16 org / 4 keluarga Rp 2.46 milyar per keluarga/pemilik	<b>Kontrakan Petakan (Crowded)</b>  12 m <sup>2</sup> per hunian/unit 12-48 org / 12 keluarga Rp 650 juta per keluarga/pemilik
--	--	---	---	---	--

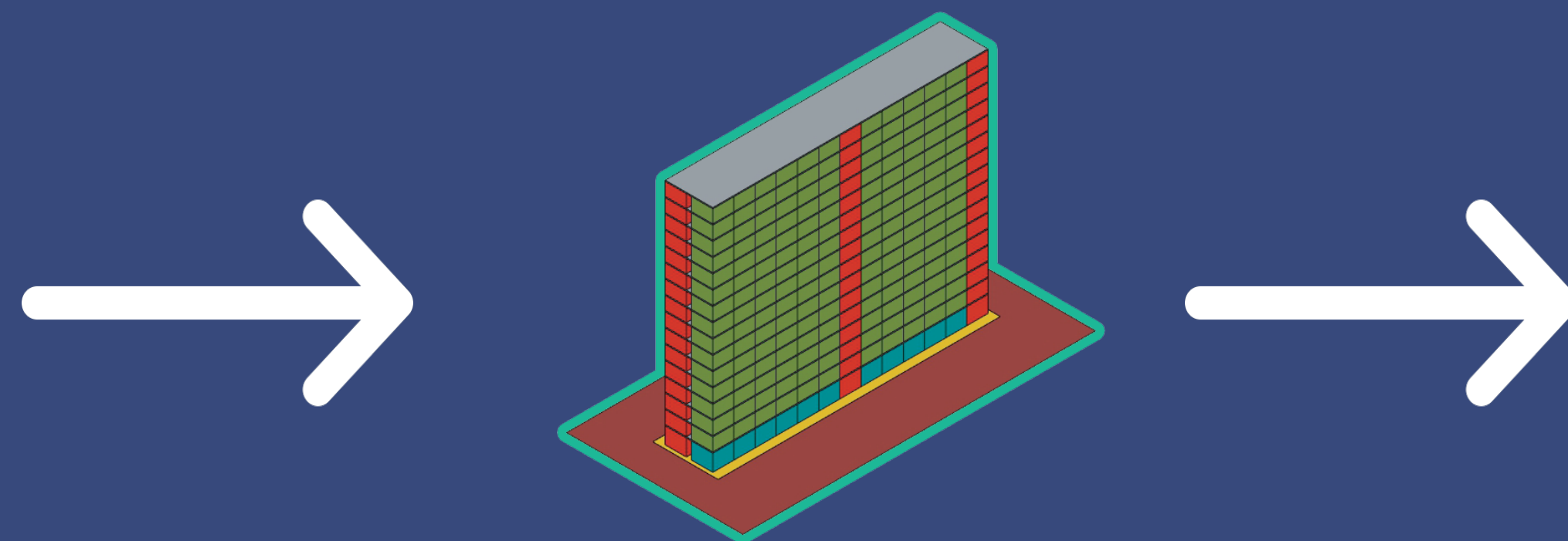
Dari studi perbandingan pemanfaatan lahan untuk hunian ini, dapat diambil kesimpulan bahwa **hunian mid-rise** adalah tipologi yang paling efektif dari segi kelayakan luas hunian, kepadatan, dan juga biaya membangun.

## Hunian Mid-rise atau High-rise?

### Studi Perbandingan Efektivitas Hunian Vertikal

Perbandingan antara hunian mid-rise dan high-rise ini ditujukan untuk melihat efektivitas dari masing-masing tipologi dengan parameter pembanding yaitu lahan sebesar 5000 m<sup>2</sup> yang diambil dari

#### Studi Kasus Densifikasi Tinggi: Mediteranian Garden



**Peraturan Zonasi**  
 Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 30%  
 Ketinggian Bangunan (KB) : 16 Lantai

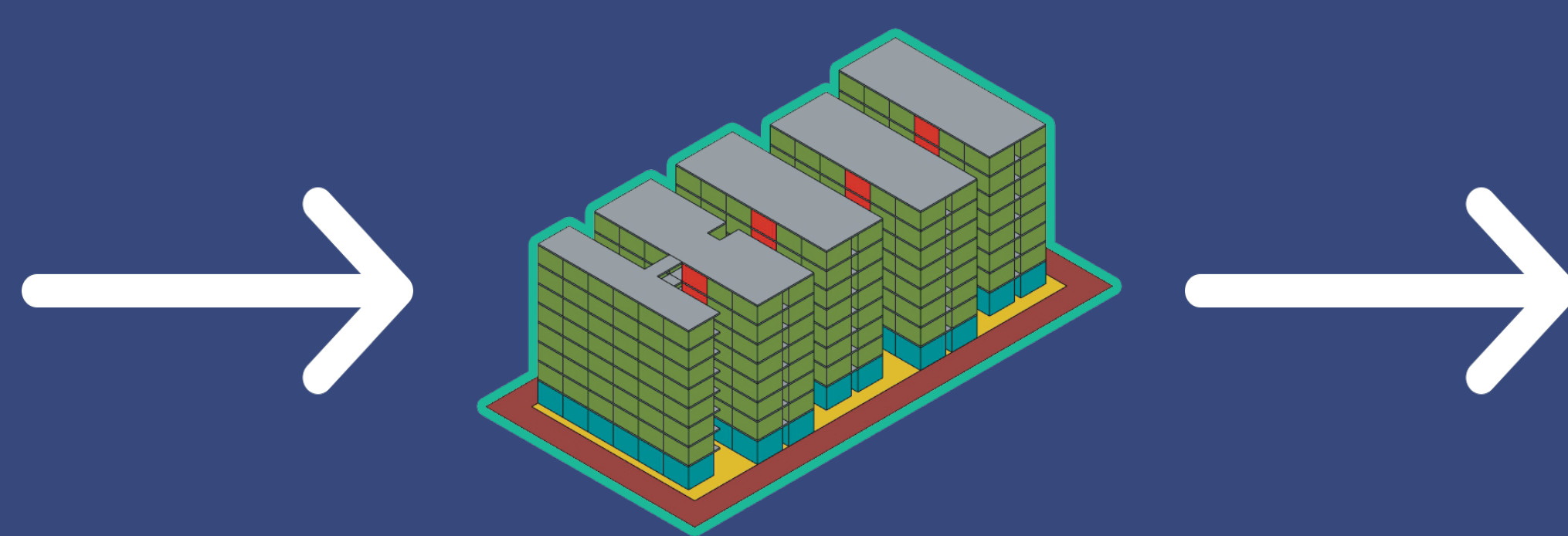
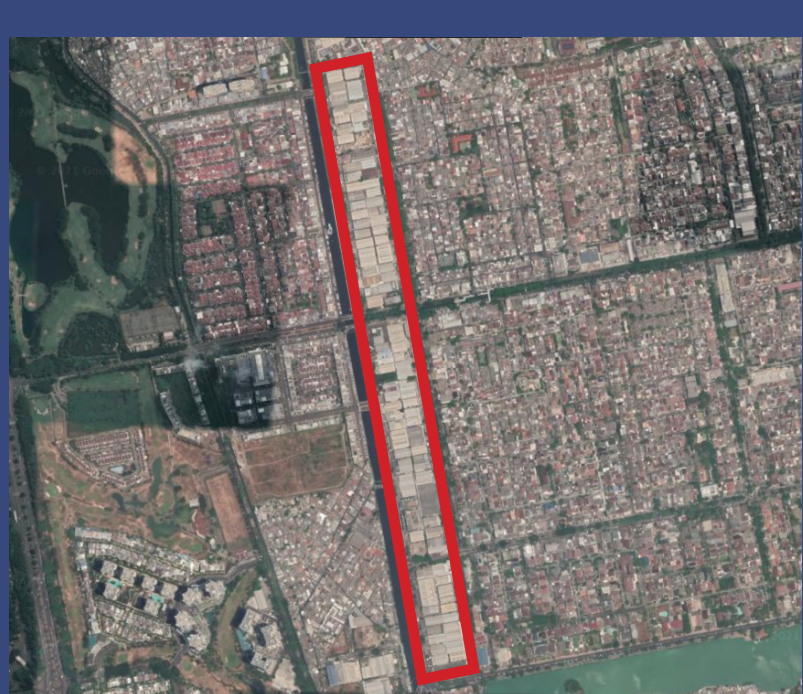
**Simulasi Peraturan Zonasi**  
 Luas lahan terbangun : 1.500 m<sup>2</sup>  
 Tipe unit : 36 m<sup>2</sup> (6x6)  
 Jumlah unit tertampung : 330 unit

#### Harga Bangunan & Unit

Harga Bangunan an 16 lt/m<sup>2</sup> : Rp 2.986.868,-  
 (PermenPU No 5 Tahun 2007)  
 Luas Bangunan : 11.880 m<sup>2</sup>  
 Harga Bangunan : Rp 35.483.991.840,-  
 Harga per unit : Rp 35.483.991.840,- / 330  
 = Rp 107.527.248,-



#### Studi Kasus Densifikasi Tinggi: Sunter Agung



**Peraturan Zonasi**  
 Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 70%  
 Ketinggian Bangunan (KB) : 8 Lantai

**Simulasi Peraturan Zonasi**  
 Luas lahan terbangun : 3.500 m<sup>2</sup>  
 Tipe unit : 36 m<sup>2</sup> (6x6)  
 Jumlah unit tertampung : 354 unit

#### Harga Bangunan & Unit

Harga Bangunan an 8 lt/m<sup>2</sup> : Rp 3.491.831,-  
 (PermenPU No 5 Tahun 2007)  
 Luas Bangunan : 12.744 m<sup>2</sup>  
 Harga Bangunan : Rp 44.499.894.264,-  
 Harga per unit : Rp 44.499.894.264,- / 354  
 = Rp 125.705.916,-



## Kesimpulan

Hunian mid-rise dalam konteks peningkatan kepadatan/ densifikasi, memiliki keunggulan daya tampung yang lebih banyak dibanding hunian high-rise. Selain itu, terdapat keunggulan lainnya seperti beban bangunan terhadap tanah lebih kecil, lebih ramah untuk transisi penghuni yang biasa tinggal di rumah tapak, dapat menggunakan lahan dengan luasan yang kecil, dll. Walaupun terdapat kelemahan yaitu harga per unitnya lebih mahal jika dibandingkan dengan high-rise, namun perbedaannya tidak terlalu signifikan.

cibitung



**TRANSIT  
ORIENTED  
DEVELOPMENT**

**PEMBANGUNAN DI CIBITUNG  
(SANGAT JAUUUH  
DENGAN PUSAT KOTA)**



**TIDAK SELANGKAH  
DARI KOTA**

Kenapa tinggal di Bekasi  
sangat potensial?

Selangkah  
dari Jakarta

Infrastruktur  
berkembang pesat

Fasilitas pendidikan  
lengkap

JEMBATAN

UNDERPAS

MRT JABODETABEK\*

12 EXIT TOL GABUS



**TIDAK ADA VARIASI GUNA  
LAHAN SELAIN HUNIAN?**

5 KM EXIT TOL TELAGA ASIH



JEMBATAN

HAVANA

MRT JABODETABEK\*

**KE STASIUN  
HARUS NAIK MOBIL?**

KRL

UNDERPASS