
POTENSI PELIMPAHAN SISA KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN UNTUK PENGEMBANGAN BARU DI KAWASAN TAMAN MINI INDONESIA INDAH

Firmansyah Bachtiar

Program Studi Arsitektur, Tanri Abeng University

Email: firmansyah.bachtiar@tau.ac.id

ABSTRAK

Taman Mini Indonesia Indah (TMII) merupakan salah satu destinasi wisata utama di DKI Jakarta yang sudah berdiri sejak tahun 1975. Hingga saat ini, pengembangan TMII baru mencakup 38% (150 ha) dari total 394 Ha lahan yang dikuasai oleh Yayasan Harapan Kita (YHK) sebagai pendiri TMII. Peningkatan jumlah wisatawan menyebabkan kawasan TMII saat ini semakin padat dan berbagai pembangunan fasilitas baru yang ada cenderung dipaksakan keberadaannya. Kebutuhan pengembangan di lahan milik YHK dibatasi oleh arahan RDTR yang membatasi pengembangan KDB rendah, dimana nilai KLB rata-rata Kawasan TMII berada di 0,83. Keberadaan TMII di lokasi yang strategis membuat nilai KLB tidak proporsional jika diseragamkan di seluruh zona kawasan. Tedapat lahan yang perlu ditahan pengembangannya karena merupakan kawasan yang perlu dilestarikan, dan ada yang perlu ditingkatkan intensitasnya karena potensi pengembangannya sebagai kawasan komersial penunjang wisata. Sisa nilai KLB dari area yang ditahan pengembangannya berpotensi untuk dilimpahkan ke kawasan lain untuk kebutuhan pengembangan yang tetap terintegrasi dengan TMII. Kajian ini dilakukan untuk melihat potensi pelimpahan sisa KLB tersebut dengan mempertimbangkan potensi dan batasan yang ada serta kesesuaiannya menurut rencana tata ruang.

Kata Kunci : TMII, rekreasi, intensitas bangunan, pelimpahan KLB

ABSTRACT

Taman Mini Indonesia Indah (TMII) is being recognized as one of the popular tourism destination in DKI Jakarta since 1975. Recently, the development of TMII covers only 38% of the entire land that being owned by the founders of TMII, Harapan Kita Foundation (YHK). The increasing amount of visitors contributes to the crowdedness and the unplanned development of the facilities. The possibility of TMII expansion is restricted by the zoning regulation that only allowed the development of low Building Coverage Ratio, where the average Floor Area Ratio (FAR) is around 0,83. TMII is located in a strategic location, thus it will be not proportional if all of the zones being set to have similar FAR. There are development area which need to be hold because of its preservation needs, and there are other area that need to be effectively developed because of its potential as supporting commercial facility. The rest of the allowed floor area from preserved zone, could be transferred to another area for the development of new recreational and supporting facility which is integrated to the current TMII. This research aims to overview the potential of FAR distribution from the preserved zone to the development zone, considering the potential and restriction of the surrounding neighbourhood and the related zoning regulation as well.

Keyword: TMII, recreational, building intensity, FAR transfer

1. PENDAHULUAN

Taman Mini Indonesia Indah (TMII) merupakan kawasan taman wisata bertema budaya Indonesia yang terletak di Jakarta Timur. Taman ini merupakan rangkuman kebudayaan bangsa Indonesia, yang mencakup berbagai aspek kehidupan sehari-hari masyarakat Indonesia yang ditampilkan dalam anjungan daerah berarsitektur tradisional, serta menampilkan aneka busana, tarian dan tradisi daerah. Selain wahana terkait budaya Indonesia, terdapat pula beberapa museum dan wahana pertunjukan terkait flora dan fauna khas nusantara, serta gedung pertunjukan dan wahana permainan air.

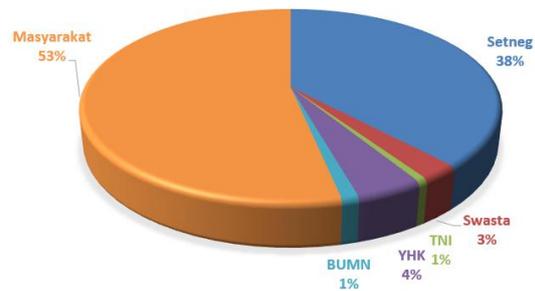
Berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.1885 Tahun 1987 Tentang Penyempurnaan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.3498 Tahun 1984 tentang Perluasan Penguasaan Peruntukan Bidang Tanah Proyek Nasional Taman Miniatur Indonesia Indah (TMII) di wilayah Jakarta Timur, luas lahan yang diperuntukkan untuk TMII adalah seluas + 394,435 Ha.

Luas kawasan yang sudah dikembangkan menjadi TMII dan berada di bawah kepemilikan Kementerian Sekretariat Negara adalah 150 Ha. Sisanya merupakan lahan kepemilikan Yayasan Harapan Kita dimana sebagian lagi merupakan lahan yang ditempati oleh masyarakat. Pada sisi timur di sekitar Bambu Apus, masih dapat ditemukan lahan pengembangan yang relatif belum terbangun dengan status kepemilikan yang sudah dikuasai oleh YHK.

Tabel 1. Status Penguasaan Lahan

	Penguasaan Lahan	Luas (Ha)
1	Setneg (TMII)	150
2	Swasta	10
3	TNI	2,5
4	YHK	17,3
5	BUMN	4,4
6	Masyarakat	209,8
		394

Sumber : Data Yayasan Harapan Kita, 2013



Gambar 1. Prosentasi Penguasaan Lahan di Kawasan TMII
Sumber : Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, 2014

Pertumbuhan pengunjung TMII meskipun relatif stabil, namun masih dibawah dibandingkan beberapa destinasi populer lain di Jakarta seperti Taman Impian Jaya Ancol dan Kebun Binatang Ragunan. Taman Impian Jaya Ancol di tahun 2015 dikunjungi oleh 17,7 juta orang (Jaya Ancol, 2016), sedangkan pengunjung Kebun Binatang Ragunan mencapai 5,15 juta pengunjung di tahun 2015 (Tempo.Co, 2016). TMII sendiri memiliki kecenderungan penurunan pengunjung, khususnya di tahun 2012 dimana jumlah pengunjung mencapai sekitar 7,8 juta, kemudian menurun di tahun 2013 menjadi 4,4 juta (Zakiah & Eriyanto, 2016) dan secara umum, jumlah pengunjung masih dibawah 5 juta orang hingga di tahun 2015 (Aktual.com, 2016).

Menurut Data Pengelola TMII di tahun 2015, penurunan jumlah pengunjung wisata ke TMII pada tahun tersebut disebabkan dari internal TMII, antara lain faktor fasilitas tidak bertambah dan tidak lebih baik, faktor obyek wisata tidak berkembang, serta diseminasi informasi pemasaran dan layanan karyawan tidak maksimal. Hal ini diindikasikan dengan ketidakpuasan pengunjung, khususnya pada fasilitas wisata yang tersedia, dari 24% tahun 2012 meningkat menjadi 26% pada tahun 2013. (Zakiah & Eriyanto, 2016).

Sejak dibangun pada tahun 1975, belum ada perubahan signifikan dari wahana dan fasilitas rekreasi yang ada di TMII. Wahana anjungan dan museum yang menjadi ikon TMII masih serupa dengan kondisinya dari 3 dekade terakhir. Di saat lokasi wisata lain mulai menyesuaikan diri dengan perkembangan jaman dan teknologi, kawasan TMII masih mengandalkan wahana-wahana yang sudah ada sejak awal berdiri. Penambahan fungsi baru yang muncul seperti arena permainan air Snowbay arena petualangan Skyworld, justru memiliki

karakter modern yang berbeda dari karakter arsitektur nusantara TMII.

Penambahan anjungan baru seiring dengan pemekaran provinsi di Indonesia juga mengalami keterbatasan dalam hal lahan, sehingga terjadi ketimpangan luasan anjungan antara provinsi lama dan provinsi

baru hasil pemekaran. Lahan TMII saat ini yang sudah dikembangkan adalah seluas 150 ha, dan sudah diserahkan kepada Sekretariat Negara sebagai aset dari negara. Masih terdapat sekitar 200 ha yang masih memungkinkan untuk dikembangkan.



Gambar 2. Peta Status Lahan Kawasan TMII
Sumber : Google Earth dan Pengolahan Penulis, 2018

Beberapa lahan milik YHK yang sudah dikembangkan sebagai fasilitas penunjang TMII antara lain Padepokan Pencak Silat, Masjid At Tin, dan Taman Angrek Indonesia. Lahan milik TNI saat ini dikembangkan menjadi RS Tk II Moh Ridwan Meuraksa, sedangkan lahan YHK yang dikerjasamakan dengan pihak swasta antara lain Tamini Square dan Green Terrace.

Lokasi TMII saat ini relatif strategis, khususnya dari akses pencapaian, karena sudah dilalui oleh Tol Jagorawi dan JORR, serta akan dilintasi juga oleh jalur LRT Service Line 1 Cibubur-Cawang (Adhi Karya, 2017). Kebutuhan akan pengembangan lahan TMII selain untuk penambahan wahana rekreasi, juga antara lain diperlukan untuk penambahan sarana dan prasarana wisata penunjang wisata TMII. Sarana wisata adalah kelengkapan daerah tujuan wisata yang diperlukan untuk melayani kebutuhan wisatawan dalam menikmati perjawalan wisatanya (Suwantoro dalam Yurianti, et al., 2017), sedangkan prasarana wisata adalah semua fasilitas yang dapat memungkinkan

proses perekonomian dapat berjalan dengan lancar sedemikian rupa sehingga dapat memudahkan manusia untuk dapat memenuhi kebutuhannya. (Yoeti dalam Yurianti et.al., 2017). Sarana wisata antara lain berupa sarana akomodasi, rumah makan, pertokoan dan gedung parkir. Prasarana wisata antara lain berupa akses jalan masuk dan jalur transportasi umum. Karena ada keterbatasan anggaran daerah dan pusat, beberapa sarana dan prasarana diharapkan dapat melibatkan swasta dalam proses pengembangannya.

Di sekitar kawasan TMII sendiri ada beberapa rencana pengembangan yang sudah direncanakan, antara lain perluasan TMII ke arah utara (Kelurahan Pinang Ranti) dan pengembangan kawasan *mix use* serta Pintu 5 TMII di kawasan Bambu Apus (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, 2014). Kebutuhan pengembangan kawasan akan terkait dengan intensitas ruang yang diperbolehkan di kawasan tersebut. Kawasan TMII menurut Perda DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi sebagian besar

termasuk dalam Sub Zona Perkantoran KDB Rendah, dengan intensitas KDB 30%, KLB 1,20 dan ketinggian maksimal 4 lantai.

Yang menjadi kendala dari penetapan kawasan KDB rendah adalah minimnya ketertarikan pihak swasta karena keterbatasan untuk menjual investasi properti yang dikembangkan. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, 2014). Pertambahan KLB akan memberikan keuntungan yang besar kepada pengembang yang juga akan meningkatkan nilai lahan hingga mencapai 20%. (Widyaiswara, 2017).

Dalam perkembangannya, muncul kebutuhan TMII untuk beradaptasi dengan pertumbuhan yang ada di sekitarnya. Nilai KLB yang ada saat ini, kurang memberikan peluang pengembangan kawasan. Peningkatan nilai KLB sendiri dimungkinkan melalui mekanisme kompensasi sesuai dengan Pergub DKI Jakarta No 175 Tahun 2015 tentang Pengenaan Kompensasi Terhadap Pelampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan ataupun melalui mekanisme *Transfer Development Right (TDR)* terhadap selisih batasan KLB.

Rencana pengajuan TMII sebagai warisan budaya tak benda (*intangible cultural heritage*) UNESCO sempat ditolak di tahun 2014 (Kompas.com, 2015). Hal ini membuat perlu adanya pengendalian lebih intensif, khususnya pembangunan secara fisik di area TMII di sekitar anjungan rumah tradisional. Pengendalian secara fisik dapat berupa pembatasan intensitas ruang yang dapat dibangun, dalam hal ini antara lain pembatasan penambahan luas total lantai bangunan eksisting yang sudah ada. Hal tersebut akan berdampak pada KLB eksisting yang ditahan pada nilai tertentu, dan sisa KLB yang ada dapat dimanfaatkan untuk dikembangkan di kawasan lain yang tidak termasuk kawasan yang diusulkan untuk dijadikan warisan budaya tak benda.

2. METODOLOGI

Penelitian ini dilakukan untuk melihat potensi pelimpahan sisa KLB dari luas bangunan eksisting dan proyeksi kebutuhan masa depan yang dapat didistribusikan ke kawasan pengembangan baru dengan memanfaatkan status Teknik Pengaturan Zonasi (TPZ). Lokasi penelitian didasari oleh

deliniasi yang ditetapkan oleh Keputusan Gubernur DKI Jakarta No.1885 Tahun 1987, yang mencakup luasan 394,435 ha. Area ini mencakup Kelurahan Pinang Ranti dan Ceger (Kecamatan Makassar) dan Kelurahan Bambu Apus (Kecamatan Cipayung).

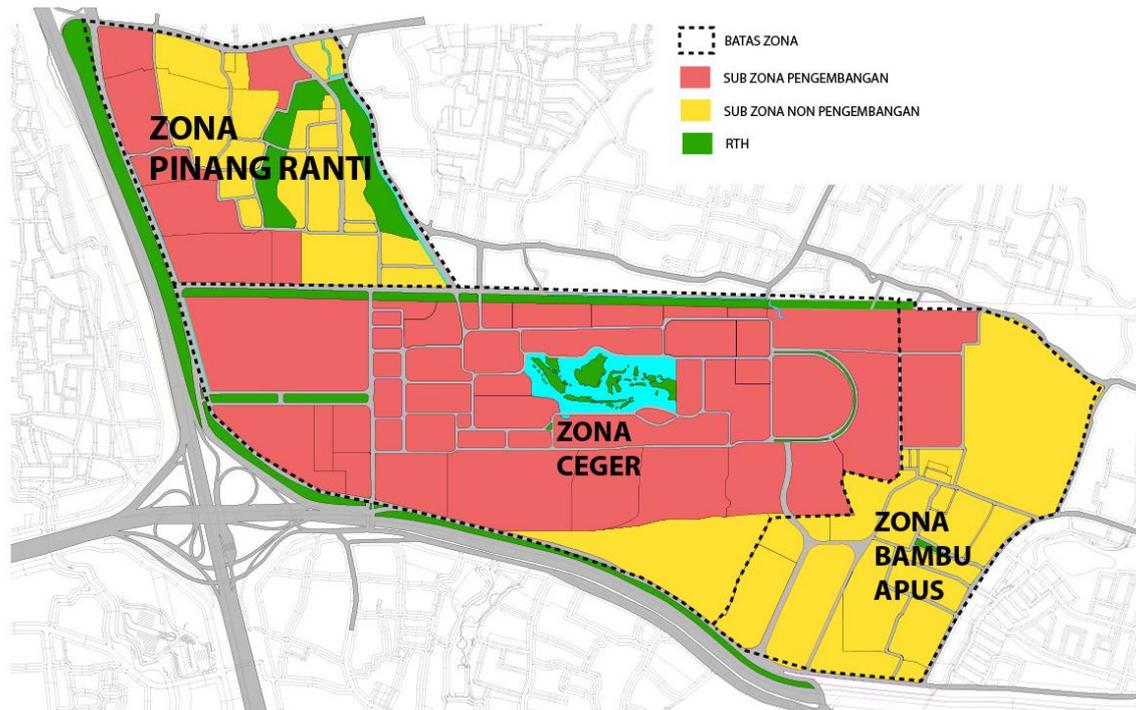
Tahap awal adalah menentukan zona-zona pada kawasan TMII untuk menetapkan kawasan yang akan memberikan dan menerima limpahan sisa KLB. Metode yang dilakukan adalah perbandingan dengan skala ordinal untuk melihat nilai tertinggi dari kriteria yang ditetapkan. Kriteria kawasan yang akan memberikan limpahan sisa KLB adalah kawasan di dalam area TMII yang ditahan intensitas pembangunannya untuk menunjang pembentukan karakter kawasan TMII. Kawasan yang dapat menerima limpahan KLB adalah kawasan yang belum dikembangkan namun masih termasuk dalam status penguasaan YHK.

Metodologi yang digunakan untuk mencari selisih nilai KLB yang dimanfaatkan adalah metode komparasi antara pemanfaatan KLB eksisting di kawasan TMII dengan arahan KLB menurut RDTR dan Peraturan Zonasi untuk Kelurahan Pinang Ranti, Ceger dan Bambu Apus. Hasil dari komparasi tersebut dapat memperlihatkan selisih antara nilai KLB yang sudah digunakan dengan nilai KLB yang masih dapat dikembangkan. Distribusi sisa KLB ke kawasan baru tersebut tetap harus mempertahankan komposisi nilai rata-rata KLB kawasan yang sudah diatur di RDTR, sehingga perlu dilakukan simulasi perhitungan KLB untuk menentukan besaran sisa KLB yang dapat didistribusikan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Penentuan Zona Kawasan

Jika melihat dari pola pemanfaatan lahan yang ada saat ini, maka kawasan TMII dapat dibagi menjadi 3 zona berdasarkan morfologi, karakteristik dan administratif. Dari 3 zona tersebut dapat diidentifikasi sub zona pengembangan dan non pengembangan. Sub Zona Pengembangan adalah kawasan sudah dikembangkan untuk fasilitas rekreasi atau penunjang TMII. Sub Zona Non Pengembangan adalah kawasan yang belum dikembangkan, namun masuk dalam deliniasi TMII. Penjabaran Zona dan Sub Zona di kawasan TMII adalah sebagai berikut :



Gambar 3. Peta Struktur Ruang Pembagian Zona-Sub Zona TMII
Sumber : Analisis Penulis, 2018

1. Zona Pinang Ranti (PR)

- a. Sub Zona Pengembangan PR
Mencakup bangunan-bangunan penunjang TMII di sekitar koridor Jl. TMII Pintu 1 seperti Tamini Square, RS Moh. Ridwan Meuraksa, Taman Angrek Indonesia, Masjid At Tin, dan Padepokan Pencak Silat.
- b. Sub Zona Non Pengembangan PR
Mencakup kawasan permukiman di sekitar Jl. Asem Nirbaya, pertokoan di sisi Jl. Pondok Gede Raya dan Terminal Pinang Ranti.

2. Zona Ceger (CG)

- a. Sub Zona Pengembangan CG
Mencakup bangunan-bangunan di dalam kawasan TMII, terdiri dari museum, anjungan, gedung pertemuan, teater IMAX, dan fasilitas lainnya yang termasuk fungsi wisata dan edukasi.
- b. Sub Zona Non Pengembangan CG
Mencakup area permukiman di sekitar Jl. Mabas Hankam dan sekolah Nizamia Andalusia.

3. Zona Bambu Apus (BA)

- c. Sub Zona Pengembangan BA
Mencakup perumahan karyawan TMII di sekitar Pintu 4 TMII.
- d. Sub Zona Non Pengembangan BA

Mencakup area permukiman masyarakat di sekitar Jl. Bambu Apus, lahan kosong di sekitar Jl. Mabas Hankam dan Swadaya Raya.

3.2. Penentuan Zona Pemberi dan Penerima Sisa KLB

Upaya pengendalian KLB dilakukan dengan menentukan zona yang berpotensi dijadikan sebagai pemberi dan penerima sisa KLB. Area yang dapat memberikan pelimpahan KLB adalah zona yang umumnya sudah dikembangkan untuk wahana/penunjang TMII, dimana sudah ada nilai KLB eksisting yang dapat diperbandingkan dengan nilai KLB yang diperbolehkan. Kriteria penentuan Zona Pemberi Sisa KLB dilihat dari potensi dan kebutuhan perubahan yang meliputi :

1. Potensi perubahan, terkait kemungkinannya perubahan fungsi pemanfaatan ruang di masa datang karena tuntutan ekonomi dan aktivitas. Skala penilaian meliputi :
 - a. Statis (Nilai 3): penyesuaian nilai KLB tidak berdampak signifikan karena fungsi cenderung tetap.
 - b. Moderat (Nilai 2): : penyesuaian nilai KLB dapat berdampak, karena fungsi ruang dapat berubah di masa datang.

- c. Dinamis (Nilai 1): penyesuaian nilai KLB sangat berdampak karena fungsi ruang cenderung dinamis terhadap perubahan.
- 2. Kebutuhan pengembangan, terkait adanya kebutuhan perluasan bangunan untuk menampung kegiatan di masa datang. Skala penilaian meliputi :
 - a. Rendah (Nilai 3): kebutuhan pengembangan rendah karena fungsi dan daya tampung bangunan cenderung tetap.
 - b. Sedang (Nilai 2): terdapat kebutuhan pengembangan terkait peningkatan daya tampung.
 - d. Tinggi (Nilai 1): kebutuhan pengembangan cukup tinggi karena fungsi ruang yang dinamis berubah.
- 3. Dampak pengendalian KLB, terkait pengaruh pembatasan terhadap fungsi ruang yang ada. Skala penilaian meliputi :
 - a. Minimal (Nilai 3) : pengendalian KLB tidak berpengaruh banyak terhadap fungsi ruang.
 - b. Parsial (Nilai 2) :pengendalian KLB dapat berdampak pada sebagian kebutuhan di masa datang.
 - e. Masif (Nilai 1) : pengendalian KLB akan berdampak besar karena fungsi yang cenderung butuh pengembangan.

Berdasarkan parameter tersebut, maka dilakukan identifikasi dan penilaian dari ketiga zona yang ada, sehingga dihasilkan suatu hasil penilaian yang paling ideal sebagai zona pemberi sisa KLB seperti tercantum di Tabel 2.

Tabel 2. Identifikasi Zona Pemberi Sisa KLB

	Zona Pinang Ranti	Zona Ceger	Zona Bambu Apus
Potensi Perubahan	Dinamis (1)	Statis (3)	Dinamis (1)
Kebutuhan Pengembangan	Tinggi (1)	Sedang (2)	Tinggi (1)
Dampak Pengendalian KLB	Masif (1)	Parsial (2)	Masif (1)
Nilai	3	7	3

Sumber : Analisis Penulis. 2018

Berdasarkan hasil penilaian, Zona Ceger yang mencakup area anjungan rumah tradisional merupakan zona yang paling ideal untuk melimpahkan KLB. Rencana pengusulan kembali TMII sebagai warisan budaya tak benda UNESCO di masa datang juga menjadi pertimbangan untuk mengendalikan KLB di Zona Ceger untuk membatasi pembangunan yang berdampak negatif terhadap karakteristik kawasan.

3.3. Perhitungan Sisa Nilai KLB

Untuk memungkinkan metode pelimpahan sisa KLB, maka perlu Untuk mengetahui berapa besaran sisa KLB yang dapat dilimpahkan ke zona penerima. Pelimpahan sisa KLB hanya dapat dilakukan pada peruntukan ruang yang sama antara zona pemberi dan zona penerima. Untuk menentukan perhitungan KLB, maka Zona Ceger perlu dibagi menjadi beberapa blok yang dibagi berdasarkan batas fisik dan kesamaan karakter bangunan. Zona Ceger dapat dibagi menjadi 45 blok dimana terdapat 44 blok yang merupakan area terbangun TMII dan 1 blok yang merupakan area yang belum dikembangkan untuk fungsi atau penunjang TMII. Beberapa aspek yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan perhitungan sisa KLB ini adalah :

1. Luas lahan setiap blok (dalam m²)
Merupakan luasan dari setiap blok (dapat terdiri dari beberapa persil) yang ada di Zona Ceger.
2. Luas total lantai bangunan eksisting (m²)
Merupakan luas keseluruhan dari total lantai bangunan (lantai dasar dan lantai atas) yang sudah ada saat ini.
3. KLB eksisting
Merupakan nilai perbandingan antara jumlah total lantai bangunan dalam blok dengan luas blok.
4. Luas total lantai bangunan proyeksi(m²)
Merupakan proyeksi/perkiraan kebutuhan pengembangan total lantai bangunan di masa datang pada suatu blok.
5. KLB proyeksi
Merupakan nilai perbandingan antara jumlah total lantai bangunan proyeksi dalam blok dengan luas blok.
6. Sisa KLB
Merupakan selisih antara nilai KLB proyeksi dengan nilai KLB eksisting yang dapat didistribusikan ke zona lain.

Berdasarkan hasil audiensi dengan Pengelola TMII, rata-rata penambahan luas bangunan dalam suatu blok di TMII sekitar 60-100% dari luasan awal. Dari hasil perhitungan total luasan bangunan eksisting, maka diproyeksikan, perlu adanya ruang pengembangan di masa depan secara terbatas, yang ditentukan maksimal sebesar 100% dari total luas bangunan eksisting.

Hasil dari perhitungan tersebut menghasilkan nilai KLB Proyeksi yang akan menjadi dasar untuk mencari selisih nilai KLB. Sisa KLB akan dihitung dari nilai KLB proyeksi dan selisihnya terhadap nilai KLB yang telah ditetapkan oleh RDTR, yaitu 1,20 untuk setiap area di Zona Ceger.

Tabel 3. Perhitungan Pemakaian KLB Eksisting dan Sisa KLB di Zona Ceger

Blok	Pemanfaatan Ruang	Luas Lahan m2	Luas Total Lantai Bang. Eksisting m2	KLB Eksisting	Luas Total Lantai Bang. Proyeksi m2	KLB Proyeksi	Sisa KLB *
1	Museum Purna Bhakti Pertiwi	197.000	25.095	0,13	50.190	0,26	0,94
2	Green Terrace	68.311	59.911	0,88	119.822	1,76	0
3	Museum Istiqlal	14.778	9.307	0,63	18.614	1,26	0
4	Museum Telekomunikasi	21.576	21.778	1,01	43.556	2,02	0
5	Museum Olahraga	16.248	3.419	0,21	6.838	0,42	0,78
6	Puri	9.752	220	0,02	440	0,04	1,16
7	Graha Wisata	4.961	2.000	0,40	4.000	0,80	0,40
8	Skylift	9.465	2.500	0,26	5.000	0,52	0,68
9	Snow Bay	20.976	2.550	0,12	5.100	0,24	0,96
10	Area Parkir	8.278	0	0	0	0	1,20
11	Plaza Tugu Api Pancasila	25.914	2.024	0,08	4.048	0,16	1,04
12	Area Parkir	10.189	0	0	0	0	1,20
13	IMAX Keong Mas	22.480	8.170	0,36	16.340	0,72	0,48
14	Sasana Kriya	22.118	10.157	0,46	20.314	0,92	0,28
15	Joglo Sasono	22.877	6.052	0,26	12,104	0,52	0,68
16	Museum Indonesia	21.830	2.988	0,14	5.976	0,28	0,92
17	Sasana Krida Wanita	5.668	1.117	0,20	2.234	0,40	0,80
18	Museum Penerangan	15.600	3.980	0,26	7.960	0,52	0,68
19	Anjungan Jambi, Bengkulu, Sumsel, Riau	28.214	8.461	0,30	16.922	0,60	0,60
20	Teater Tanah Airku, 4D, Pusat informasi	14.308	6.139	0,43	12.278	0,86	0,34
21	Anjungan Jabar, DKI, Lampung	30.739	8.730	0,28	17.460	0,48	0,72
22	Miniatur Borobudur	2.385	225	0,09	450	0,18	1,02
23	Masjid, Gereja Katolik, Gereja Protestan	9.769	2.246	0,23	4.492	0,46	0,74
24	Pura, Wihara, Sasana Adi Rasa	8.555	2.000	0,23	4.000	0,46	0,74

Blok	Pemanfaatan Ruang	Luas Lahan m ²	Luas Total Lantai Bang. Eksisting m ²	KLB Eksisting	Luas Total Lantai Bang. Proyeksi m ²	KLB Pro Yeksi *	Sisa KLB **
25	Kong Miao, Taman Bunga, Museum Asmat, Akuarium Air Tawar, Museum Serangga	181.495	9.948	0,05	19.896	0,10	1,10
26	Museum Keprajuritan	67.880	11.688	0,17	23.276	0,34	0,86
27	Anjungan Jateng, DIY, Jatim, Bali, NTB, NTT, Sulsel, Sultra	61.438	15.297	0,25	330.594	0,50	0,70
28	Anjungan Sumbar, Sumut, Aceh, Kalbar, Kalsel, Kaltim	40.682	8.662	0,21	2.354	0,42	0,78
29	Among Putro	24.337	4.587	0,19	9.174	0,38	0,82
30	Taman Apotek Hidup, PLN	10.336	1.850	0,18	3.700	0,36	0,84
31	Pos Pemadam, Taman Melati, Anjungan Prov Baru	15.252	3.140	0,16	6.280	0,40	0,80
32	Anjungan Maluku, Kalteng, Sulut, Sulteng	31.390	4.931	0,16	9.862	0,32	0,88
33	Teater Garuda	16.686	1.122	0,07	2.244	0,14	1,06
34	Caping Gunung	4.730	895	0,19	1.790	0,38	0,82
35	Museum Transportasi	68.300	1.300	0,02	2.600	0,04	1,16
36	Lahan Kosong	112.368	15.211	0,14	84.910	0,28	0,92
37	Museum Reptil, Desa Wisata	54.768	8.081	0,15	16.162	0,30	0,90
38	Istana Anak Nusantara	45.082	6.556	0,15	13.112	0,30	0,90
39	Anjungan Papua	10.345	1.122	0,11	2.244	0,22	0,98
40	Taman Burung Lama	9.360	2.915	0,31	5.830	0,62	0,58
41	Taman Bekisar	6.875	1.765	0,26	3.530	0,52	0,68
42	Taman Burung Baru	39.375	12.085	0,31	14.090	0,62	0,58
43	PP IPTEK	69.952	11.970	0,17	23.940	0,34	0,86
44	Museum Listrik, Minyak & Telaga Mina	77.637	13.092	0,17	26.184	0,34	0,86
45	Taman Budaya Tionghoa	42.632	2.000	0,05	4.000	0,10	1,10

Total Luas Blok	1.602.911	327.286	654.572		
RTH + Jalan	401.737	0	0	0	0
Total Luas Zona Ceger	2.004.648				
KLB rata-rata	0,16		0,32		

Sumber : Pengelola TMII, 2014 dan Analisis Penulis, 2018

*KLB Proyeksi = 2 x KLB eksisting (penambahan 100% total luas lantai untuk pengembangan)

**Sisa KLB = KLB RDTR (1,20)-KLB Proyeksi

Tabel 4. Perbandingan Intensitas RDTR dan Proveksi

	INTENSITAS RDTR TMII			PROYEKSI INTENSITAS		
	Pinang Ranti	Ceger	Bambu Apus	Pinang Ranti	Ceger	Bambu Apus
Luas Blok	572.672	1.602.911	806.476	572.672	1.602.911	806.476
Luas RTH	132.772	174.412	13.965	132.772	174.412	13.965
Luas Danau	9.752	70.839	0	9.752	70.839	0
Luas Jalan	164.824	156.486	239.236	164.824	156.486	239.236
Luas Zona	880.025	2.004.648	1.059.677	880.025	2.004.648	1.059.677
Luas Total Lt Bang.	782.062	1.552.251	950.574	782.062	654.572	2.018.265
Luas Total TMII		394,435			394,435	
KLB rata²	0,89	0,77	0,90	0,89	0,33	1,74
KLB rata-rata TMII		0,83			0,83	

Sumber ; Analisis Penulis, 2018

Dari hasil analisis pada Tabel 4 dapat dilihat bahwa hampir seluruh blok di Zona Ceger pemanfaatan KLB eksistingnya masih dibawah KLB rata-rata yang ditetapkan oleh RDTR, 0,83. KLB rata-rata eksisting yang ada saat ini adalah 0,16, dan masih berada jauh dibawah batas yang diperbolehkan RDTR. Jika dihitung kebutuhan pengembangan yang akan datang, maka diasumsikan penambahan ruang untuk peningkatan KLB adalah 100% dari luasan eksisting, dimana KLB proyeksi masih berada di nilai 0,32. Selisih antara KLB eksisting dan KLB proyeksi adalah 0,16 atau setara dengan luasan total 327.286 m² yang dapat dialihkan ke Zona Bambu Apus.

Penambahan sisa KLB hanya dimungkinkan diberikan kepada fungsi ruang yang serupa dengan zona pemberi KLB. Seluruh peruntukan ruang di Zona Ceger adalah K3, yaitu Perkantoran KDB rendah.

Distribusi sisa KLB ke Zona Bambu Apus hanya dapat diberikan ke area dengan peruntukan ruang yang sama, mengingat di Zona Bambu Apus terdapat beberapa peruntukan ruang yang berbeda.

Pelimpahan KLB dari suatu zona ke zona lain juga perlu mempertahankan keseimbangan KLB rata-rata kawasan secara keseluruhan. Penambahan dan pengalihan KLB dari Zona Ceger ke Bambu Apus perlu tetap menjaga agar nilai KLB rata-rata sesuai RDTR tetap di 0,93. Penambahan sisa KLB ke Zona Bambu Apus membuat kenaikan KLB rata-rata di Zona Bambu Apus dari 0,90 menjadi 1,74 atau bertambah 896.679 m².

Tabel 5. Luasan Sub Zona RDTR di Zona Bambu Apus

Peruntukan Sub Zona RDTR	Luasan (m ²)	KLB
Perkantoran KDB rendah (K3)	604.043	1,2
Rumah Kecil (R3)	7.457	1,2
Rumah Sedang (R4)	55.000	1,2
Rumah KDB rendah (R9)	92.387	0,9
Prasarana Pendidikan (S1)	10.400	0,6
Prasarana Pelayanan Umum (S6)	32.480	1,6
Pemerintahan Daerah (P3)	4.709	2
RTH dan Jalan	253.201	0
Total	1.059.677	

Sumber : Hasil Analisis, 2018

Berdasarkan arahan RDTR, pelimpahan KLB hanya memungkinkan dilakukan pada fungsi dan peruntukan yang sama, dalam hal ini K3 (Perkantoran KDB rendah). Berdasarkan perhitungan, maka luasan peruntukan K3 pada Zona Bambu Apus adalah seluas 604.403 m² dengan total luas bangunan menurut RDTR sekitar 724.852 m² (untuk KLB 1,20). Adanya pelimpahan total luas bangunan sebesar 896.679 m² membuat total luas bangunan menjadi 1.622.531 m², yang berarti KLB rata-rata dapat menjadi 2,68 di Zona Bambu Apus. Simulasi skenario pelimpahan nilai dari KLB rata-rata 1,20 per blok di Zona Bambu Apus menjadi maksimum 2,68 memberikan gambaran adanya potensi peningkatan KLB secara signifikan, yang dapat memberikan daya tarik bagi investor untuk mengembangkan fasilitas penunjang bersifat komersial di TMII.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

Upaya pengembangan Kawasan TMII untuk menjadi kawasan rekreasi yang dapat bersaing di DKI Jakarta antara lain dapat dilakukan dengan menarik minat investor swasta untuk mengembangkan fasilitas komersial penunjang di sekitar TMII. Adanya rencana pengembangan kawasan *mix use* di sekitar Bambu Apus menjadi salah satu indikator adanya daya tarik TMII sebagai salah sarana penunjang yang dapat meningkatkan intensitas ekonomi kawasan.

Keterbatasan KLB di Kawasan TMII menjadi suatu hambatan, karena dengan rata-rata KLB 0,83 secara kawasan atau

sekitar 1,20 per persil, membuat terbatasnya ruang untuk pengembangan properti secara optimal. Salah satu opsi yang dapat dilakukan untuk penyesuaian distribusi KLB adalah melalui pelimpahan nilai KLB dari kawasan yang ditahan pengembangannya.

Rencana untuk menjadikan TMII sebagai warisan budaya tak benda menuntut dilakukan pula pembatasan pembangunan pada kawasan yang perlu dilestarikan, dimana. Kawasan TMII Zona Ceger yang mencakup anjungan rumah tradisional merupakan area yang perlu dikendalikan pembangunannya. Secara rata-rata, blok di Zona Ceger baru memakai KLB sebesar 0,20. Dengan memperhitungkan ruang penambahan terbatas (100% dari luasan eksisting), maka dapat diproyeksikan KLB di Zona Ceger hanya diperlukan sekitar 0,30, dimana sisa KLB dari batas yang ditentukan oleh RDTR berpotensi dilimpahkan ke Zona Bambu Apus.

Pelimpahan tersebut membutuhkan beberapa persyaratan khusus terkait arahan tata ruang yang ada. Kawasan TMII Zona Ceger terdiri dari kawasan dengan Teknik Pengaturan Zonasi (TPZ) Transfer Development Right (TDR) dan TPZ Khusus. Mekanisme pelimpahan KLB melalui mekanisme TDR akan terhalang oleh klausul pelimpahan KLB yang hanya boleh untuk zona dan batas administrasi yang sama. Selain itu, menurut RDTR Pasal 622 ayat 2 poin (e). maksimal pelimpahan yang dimungkinkan adalah 50% dari nilai KLB yang ditetapkan RDTR, yang berarti hanya memungkinkan penambahan 0,6. Kawasan TMII meliputi 3 wilayah administrasi tingkat kelurahan, meskipun dimiliki oleh satu entitas yang sama, yaitu Yayasan Harapan Kita.

Berdasarkan status kepemilikan itu, maka pelimpahan nilai KLB dalam satu kepemilikan seharusnya dapat dilakukan.

Upaya peningkatan KLB dapat pemanfaatan TPZ khusus klausul pasal 652 ayat 3 poin (b), dimana pemanfaatan ruang memiliki dimensi dan ketentuan pembangunan sesuai kebutuhan dan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundangan dan poin (c), dimana pemanfaatan ruang tidak menimbulkan dampak negatif terhadap kawasan sekitar.

4.2. Saran/Rekomendasi

Hasil dari kajian ini ditujukan memberikan gambaran mengenai potensi distribusi KLB pada Kawasan TMII, agar pengembangan yang ada dapat dioptimalkan sesuai kebutuhan. Penggunaan Klausul TPZ khusus perlu ditelaah lagi secara jelas, karena batasan pemanfaatan mekanisme TDR tidak dimungkinkan untuk kawasan beda administrasi, meskipun dimiliki oleh pihak yang sama. Menyikapi kondisi ini, perlu adanya kajian lebih mendalam terhadap penentuan nilai KLB di RDTR, dimana sebaiknya penentuan nilai KLB sudah memperhitungkan kebutuhan dan dinamika pengembangan di masa datang, yang dapat dilihat dari penetapan nilai KLB yang proporsional untuk kawasan yang bernilai strategis. Pelimpahan nilai KLB ini pada proses selanjutnya perlu pula memperhatikan dampak terhadap kawasan terkait khususnya untuk hal kepadatan dan lalu lintas, dimana penambahan intensitas akan berdampak pada peningkatan populasi dan aktivitas secara signifikan.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Adhi Karya (Persero) Tbk. 2017. *Kereta Api Ringan / Light Rail Transit Terintegrasi di Wilayah Jakarta, Bogor, Depok dan Bekasi*. (Slide Powerpoint) <http://www.adhi.co.id/media/kcfinder/docs/profil-lrt-kirim-ke-corsec-.pdf>. Diakses pada 21 Juni 2018.
- Aktual.com. 2016. *Ini Kiat TMII Meraih Lima Juta Pengunjung di 2016*. <http://www.aktual.com/ini-kiat-tmii-untuk-meraih-lima-juta-pengunjung-di-2016.1> Januari 2016. Diakses pada 20 Juni 2018.
- Jaya Ancol. 2016. *Driving Future Growth: Strengthening Foundation & Consolidation. Annual Report 2016*. Jakarta. PT Pembangunan Jaya Ancol Tbk.
- Kompas.com. 2015. *40 Tahun TMII, Napas Baru Bagi Taman Nusantara*. 21 April 2015. <https://travel.kompas.com/read/2015/04/21/170125027/40.Tahun.TMII.Napas.Baru.bagi.Taman.Nusantara>. Diakses pada 21 Juni 2018.
- Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. 2014. *Panduan Rancang Kota Taman Mini Indonesia Indah*. Jakarta. Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta.
- Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. 2014. *Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No. 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi*. Jakarta. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.
- Republika.co.id.. 2018. *TMII Hadirkan Konsep Reborn Mulai Tahun 2019*. 4 Juni 2018. <https://www.republika.co.id/berita/gaya-hidup/travelling/18/06/04/p9t4qj284-tmii-hadirkan-konsep-reborn-mulai-2019>. Diakses pada 20 Juni 2018.
- Tempo.co. 2016. *Kebun Binatang Ragunan Didatangi 150 Ribu Orang, Satwa Bisa Stres*. 19 Juni 2018. <https://metro.tempo.co/read/1099087/kebinatang-ragunan-didatangi-150-ribu-orang-satwa-bisa-stres>. Diakses pada 20 Juni 2018.
- Widyaiswara, Nur Hendrastuti. 2017. *Ketentuan Tata Ruang dan Pengaruhnya terhadap Nilai Properti : Sebuah Ilustrasi*. 6 Oktober 2017. Artikel Pajak Badan Pendidikan dan Pelatihan Kementerian Keuangan. <https://bppk.kemenkeu.go.id/id/publikasi/artikel/149-artikel-kekayaan-negara-dan-perimbangan-keuangan/24383-ketentuan-tata-ruang-dan-pengaruhnya-terhadap-nilai-properti-sebuah-ilustrasi>. Diakses pada 21 Juni 2018
- Yurianti, Wanda. et al. 2017. *Kajian Kebutuhan Prasarana dan Sarana Penunjang Atraksi Wisata Pantai Salido (Studi : Kenagarian Salidom Kecamatan IV Jurai, Kabupaten Pesisir Selatan)*. 2017.

Zakiah dan Ariyanto, Eny. 2016. *Analisis Pengaruh Kompetensi terhadap Kinerja Karyawan Badan Pengelola dan Pengembangan Taman Mini Indonesia Indah*. Jurnal Akmenika Vo. 13 No. 1/2016 : 712-724