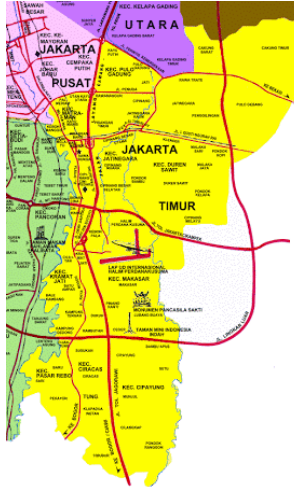


## BAB IV DATA TINJAUAN LOKASI

### 3.1 Tinjauan Umum Kota Jakarta

#### 3.1.1 Gambaran Umum Kondisi Kota Jakarta Timur



Gambar 24 Peta Jakarta Timur

Kota Jakarta Timur adalah nama sebuah kota administrasi di bagian timur Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Pusat Pemerintahannya berada di Cakung. Di sebelah utara, ia berbatasan dengan kota administrasi Jakarta Utara dan Jakarta Pusat. Sedangkan di sebelah timur, ia berbatasan dengan Bekasi. Kota ini, di bagian selatan, berbatasan dengan Kota Depok. Dan di sebelah barat, ia berbatasan dengan kota administrasi Jakarta Selatan. Adapun batas – batas wilayahnya :

- Sebelah Utara : kota administrasi Jakarta Utara dan Jakarta Pusat
- Sebelah Selatan : Kota Depok.
- Sebelah Barat : kota administrasi Jakarta Selatan
- Sebelah Timur : Bekasi

Sebagai wilayah dataran rendah yang letaknya tidak jauh dari pantai. Tercatat 5 sungai mengalir di Kotamadya Jakarta Timur. Sungai-sungai tersebut antara lain Sungai Ciliwung, Sungai Sunter, Kali Malang, Kali Cipinang dan Cakung drain di bagian utara wilayah ini. Sungai – sungai tersebut pada musim puncak hujan pada umumnya tidak mampu menampung air sehingga beberapa kawasan tergenang banjir. Pada tahun 2006 curah hujan rata – rata mencapai 163,7 mm dengan curah hujan tertinggi pada bulan maret yaitu 381mm. Tekanan udara sekitar 1.009,2 mb dan kelembapan udara rata – rata 79,0%. Kecepatan angin 4,1 knot serya arah angin pada bulan maret ke arah utara, April- September ke arah timur laut, dan Oktober – Desember ke arah Barat. Arah Angin oktober – Desember sering menimbulkan hujan lebat seperti halnya wilayah lain di Indonesia.

Jakarta Timur memiliki 10 kecamatan yang berpenduduk 2.121.280 jiwa, sehingga wilayah ini menempati jumlah penduduk terbanyak di DKI Jakarta. Jumlah penduduk terbanyak berada di kecamatan Duren Sawit sebanyak 315.463 jiwa dan kecamatan Pulo Gadung sebanyak 279.704 jiwa. Namun jika dilihat dari segi kepadatan penduduk justru kecamatan Matraman dan Jatinegara memiliki tingkat intensitas kepadatan yang tinggi yaitu 40.034,64 jiwa dan 24.929,14 jiwa per km<sup>2</sup>. Total kepadatan penduduk untuk wilayah Jakarta Timur adalah

11.292,41 jiwa per km<sup>2</sup>. Secara administratif, wilayahnya terdiri atas 10 kecamatan, 65 kelurahan, 673 rukun warga dan 7.513 rukun tetangga dan dihuni tidak kurang dari 1.959.022 jiwa, di mana 1.044.857 jiwa laki-laki dan 914.175 jiwa perempuan atau sebanding dengan 10% dari jumlah penduduk DKI Jakarta. Kota ini memiliki wilayah seluas 187,75 km<sup>2</sup> (menurut Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Timur)<sup>[3]</sup>, atau seluas 188,19 km<sup>2</sup> (menurut Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta)<sup>[4]</sup> dengan kepadatan mencapai 14.312 jiwa per km<sup>2</sup>

Tabel 3.6. Jakarta Timur menurut luas daerah

No.	Nama Kecamatan	Luasan (KM2)
1	Pasar Rebo	12,97
2	Ciracas	16,08
3	Cipayung	28,45
4	Makasar	21,86
5	Kramat Jati	13,3
6	Jatinegara	10,25
7	Duren Sawit	22,66
8	Cakung	42,27
9	Pulo Gadung	15,6
10	Matraman	4,98
JUMLAH TOTAL		188,42

Gambar 25 Kecamatan di Jakarta Timur

Sumber : [https://id.wikipedia.org/wiki/Kota\\_Administrasi\\_Jakarta\\_Selatan](https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Administrasi_Jakarta_Selatan)

### 3.1.2 Tinjauan Umum Kecamatan Cakung



Gambar 26 Kecamatan Cakung

Sumber :

[https://id.wikipedia.org/wiki/Cakung,\\_Jakarta\\_Timur](https://id.wikipedia.org/wiki/Cakung,_Jakarta_Timur)

Kecamatan Cakung terletak di Jakarta Timur. Kecamatan ini berbatasan dengan

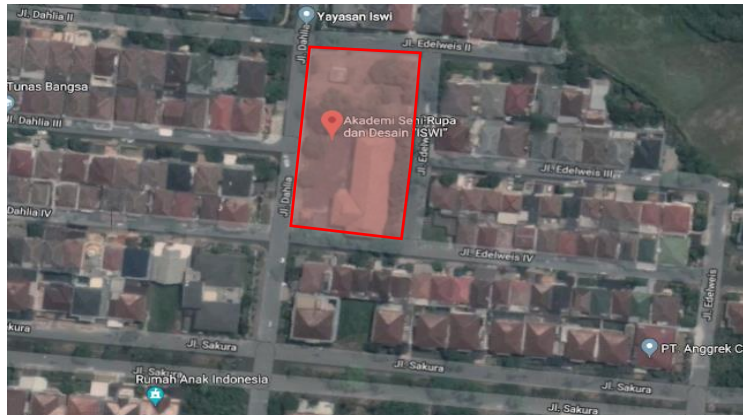
- Utara : Kecamatan Cilincing
- Barat : Kecamatan Pulo Gadung
- Timur : Kecamatan Medan Satria dan Bekasi Barat
- Selatan : Kecamatan Duren Sawit

Di Cakung terdapat Kantor Walikota Jakarta Timur. Letaknya di kelurahan Penggilingan. Juga terdapat Kawasan Industri Pulogadung, salah satu kawasan industri tertua di Indonesia yang berada di kelurahan Rawa Terate, dan Perkampungan Industri Kecil (PIK) di kelurahan Penggilingan. Kecamatan Cakung termasuk strategis karena memiliki berbagai jalan utama. Misalnya Jalan Raya Bekasi yang menghubungkan Pulo Gadung, Cempaka Putih, Kelapa Gading,

dan Sumur Batu dengan Bekasi. Ada juga Jalan I Gusti Ngurah Rai yang menghubungkan Duren Sawit, Jatinegara, Pulo Gadung, Cakung, dan Matraman dengan Bekasi. Juga Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta yang saat ini baru menghubungkan Cakung - Pondok Pinang (dan selanjutnya Serpong), dari rencana sampai ke pelabuhan Tanjung Priok. Terdapat 7 Kelurahan di Kecamatan Cakung yaitu Cakung Timur, Cakung Barat, Rawa Terate, Jatinegara, Penggilingan, Pulo Gebang, dan Unjung Menteng

### 3.2 Tinjauan Umum Tapak Akademi Seni Rupa dan Desain “ ISWI “.

#### 3.2.1 Lokasi Akademi Seni Rupa dan Desain



Sumber : Google Earth

Lokasi tapak berada dikawasan perumahan Taman Menteng daerah Jakarta Timur.

Alamat : Taman Modern, Jl. Dahlia Blok E6, Cakung, RT.17/RW.6, Ujung Menteng, Cakung, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 1396

Batasan-batasan tapak yaitu , sebagai berikut :

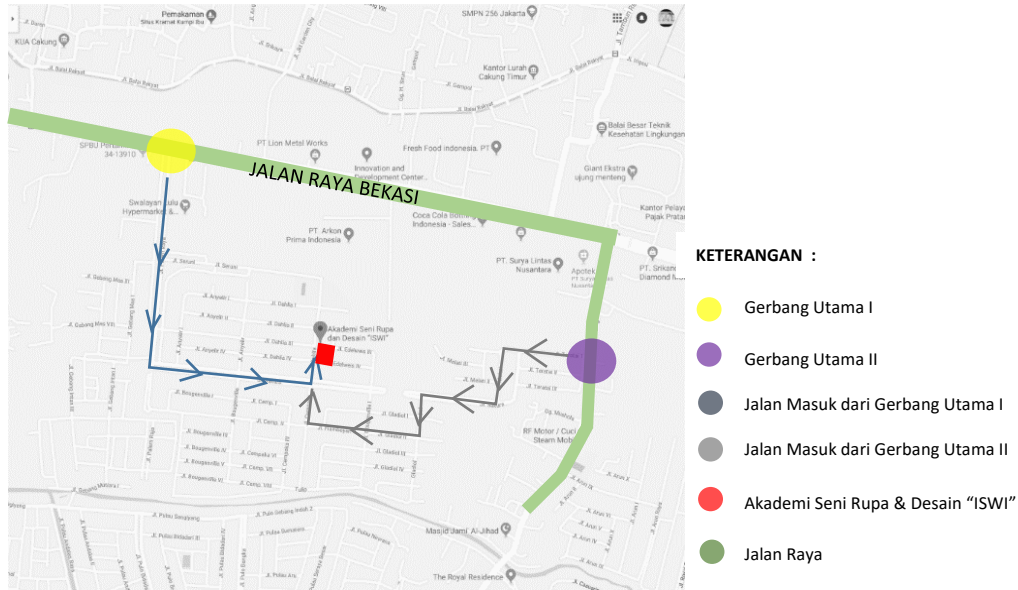
- Utara : Jl. Edelweis II dan Permukiman Warga
- Selatan : Jl Edelweis IV dan Permukiman Warga
- Timur : Jl. Edelweis V dan Permukiman Warga
- Barat : Jl. Dahlia dan Permukiman Warga
- 



Gambar 28 Lingkungan Sekitar Akademi Seni Rupa dan Desain

Sumber : Google Earth

### 3.2.2 Aksesibilitas Akademi



Akademi Seni Rupa dan Desain "ISWI" berada didalam perumahan Taman Menteng, Cakung. Untuk menuju ke Perumahan Taman Menteng bisa melalui Jalan Raya Bekasi dan Jalan Raya Pulo Gebang. Sedangkan gedung ASRIDE sendiri berada di tengah-tengah perumahan Taman Menteng. Jarak antara pintu Gerbang Utama I ke ASRIDE kurang lebih 1.2 km dan jarak antara pintu Gerbang II ke SRIDE adalah 1.1 km. Untuk menuju Gedung ASRIDE ini tidak dapat diakses oleh kendaraan umum. Selain itu disekitar Gedung ASRIDE tidak terdapat Foto Copy , Printing, tempat makan yang dapat menunjang kegiatan pengguna didalam akademi ini. Dapat disimpulkan bahwa Aksesibilitas di Lokasi Akademi Seni Rupa dan Desain "ISWI" rendah. Pembangunan gedung akademi seharusnya memiliki aksesibilitas yang tinggi agar mempermudah masyarakat menuju Akademi Seni Rupa dan Desain "ISWI".

### 3.2.3 Kapasitas Mahasiswa Akademi

Tahun Akademik	Jumlah Mahasiswa
1996-1997	129
1997-1998	100
1998-1999	83
1999-2000	97
2000-2001	102
2001-2002	86
2002-2003	94
2003-2004	75
2004-2005	61
2005-2006	38
2006-2007	35
2007-2008	29
2008-2009	29
2009-2010	30
2010-2011	29
2011-2012	19
2012-2013	29
2013-2014	25
2014-2015	19
2015-2016	30
2016-2017	29

Tabel 10 Jumlah Mahasiswa ASRIDE tahun 1996/97 hingga 2016/17

Sumber : Data Survey

Dari Grafik diatas dapat dilihat bahwa jumlah mahasiswa ASRIDE mengalami penurunan yaitu tahun 1996/97 terdapat 129 mahasiswa sedangkan tahun 2016/17 menjadi 29 mahasiswa. Menurut hasil wawancara bersama Direktur ASRIDE Ibu Nani Sunarni bahwa mahasiswa saat ASRIDE masih berlokasi di Kebon Kacang sangat banyak hingga mencapai 250 orang untuk 3 angkatan. Namun Setelah ASRIDE mengalami penggusuran dan mendapatkan ganti lahan didaerah Jakarta Timur , Kecamatan Cakung yang berlokasi didalam perumahan yang memiliki akses menuju lokasi sangat susah, lambat laun jumlah mahasiswa menurun.

Oleh sebab itu ada beberapa rencana dalam bidang arsitektur yang sekiranya dapat mengembalikan minat calon mahasiswa Akademi Seni Rupa dan Desain "ISWI" yaitu :

- a) Pemandangan Lahan ke lokasi yang memiliki aksesibilitas tinggi
- b) Redesain Fasad yang lebih menarik dengan sarana prasarana yang lebih memadai dan sesuai dengan standart ruang yang ada

### **3.3 Tinjauan Rencana Tapak Akademi Seni Rupa dan Desain "ISWI"**

#### **3.3.1 Tinjauan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan**

Menurut Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan No. 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011-2031 pasal 16 mengenai rencana sistem pusat pelayanan Kota Tangerang Selatan dibagi menjadi 3 yaitu

1. PPK ( Pusat Pelayanan Kota )
  - a. PPK I sebagai pusat pemerintahan, pelayanan umum, perdagangan dan jasa skala pelayanan regional dan perumahan kepadatan tinggi diarahkan di Kecamatan Ciputat;
  - b. PPK II memiliki fungsi sebagai kegiatan pemerintahan, pelayanan umum, perdagangan dan jasa skala pelayanan regional dan nasional serta perumahan kepadatan sedang diarahkan di Kecamatan Serpong; dan
  - c. PPK III memiliki fungsi sebagai kegiatan pelayanan umum, perdagangan dan jasa skala pelayanan regional dan nasional serta perumahan kepadatan tinggi diarahkan di Kecamatan Pondok Aren.
2. SPK ( Sub Pelayanan Kota )
  - a. SPK I memiliki fungsi sebagai pelayanan umum, perdagangan dan jasa, dan perumahan kepadatan sedang diarahkan di Kecamatan Serpong Utara;
  - b. SPK II memiliki fungsi sebagai perkantoran pemerintahan, dan perumahan kepadatan sedang diarahkan di Kecamatan Setu;
  - c. SPK III memiliki fungsi sebagai kegiatan pelayanan umum, dan perumahan kepadatan tinggi diarahkan di Kecamatan Ciputat Timur; dan

- d. SPK IV memiliki fungsi sebagai kegiatan pelayanan umum, perdagangan dan jasa dan perumahan kepadatan tinggi diarahkan di Kecamatan Pamulang.
3. PL ( Pelayanan Lingkungan )
- a. PL memiliki fungsi sebagai kegiatan ekonomi ditetapkan di :
1. Kelurahan Pondok Jagung, Kelurahan Paku Alam, Kelurahan Jelupang, dan Kelurahan Lengkong Karya pada Kecamatan Serpong Utara; dan
  2. Kelurahan Muncul dan Kelurahan Setu, Kecamatan Setu.
- b. PL memiliki fungsi sebagai kegiatan pendidikan ditetapkan di :
1. Kelurahan Pondok Aren, Kelurahan Pondok Jaya, Kelurahan Jurangmangu Timur, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kelurahan Pondok Karya, Kelurahan Parigi Baru, Kelurahan Parigi di Kecamatan Pondok Aren;
  2. Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Ciputat Timur;
  3. Kelurahan Ciputat dan Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat;
  4. Kelurahan Pamulang Barat dan Kelurahan Pondok Benda, Kecamatan Pamulang; dan
  5. Kelurahan Rawa Buntu, Kelurahan Serpong, dan Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong.
- c. PL kegiatan perdagangan, jasa dan pendidikan terletak di Kelurahan Pamulang Barat dan Kelurahan Pondok Benda, Kecamatan Pamulang;
- d. PL kegiatan perdagangan, jasa dan pendidikan terletak di sekitar Kelurahan Ciputat dan Kelurahan Pisangan, Kecamatan Ciputat
- e. PL kegiatan perdagangan, jasa dan pendidikan terletak di Kelurahan Rawa Buntu, Kelurahan Serpong, Kelurahan Rawa Mekar Jaya, Kecamatan Serpong; dan
- f. PL kegiatan ekonomi lokal terletak di lokasi pertigaan Puspiptek hingga perempatan Muncul, Kelurahan Muncul dan Kelurahan Setu, Kecamatan Setu.

Pada Pasal 69 dibahas mengenai ketentuan umum peraturan zonasi

1. PPK yaitu :

- a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan pemerintahan, perdagangan dan jasa skala regional dan kota, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana olah raga, sarana transportasi dan telekomunikasi, sarana rekreasi dan RTH;
- b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi rumah susun atau apartemen, rumah toko atau rumah kantor, dan kegiatan pemanfaatan ruang untuk mendukung kegiatan perdagangan dan jasa;
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi industri, bengkel alat berat, dan kegiatan-kegiatan yang mengganggu kenyamanan serta menimbulkan pencemaran; dan
- d. intensitas pemanfaatan ruang PPK meliputi :

1. KDB maksimal sebesar 70 (tujuh puluh) persen;
2. KLB maksimal 8 (delapan); dan
3. KDH minimal sebesar 10 (sepuluh) persen.

2. SPK yaitu :

- a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan pemerintahan, perdagangan dan jasa skala kota, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana olah raga, sarana transportasi dan telekomunikasi, sarana rekreasi dan RTH;
- b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi rumah susun atau apartemen, rumah toko atau rumah kantor, dan kegiatan pemanfaatan ruang untuk mendukung kegiatan perdagangan dan jasa;
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi industri, bengkel alat berat, dan kegiatan-kegiatan yang mengganggu kenyamanan serta menimbulkan pencemaran; dan
- d. intensitas pemanfaatan ruang SPK meliputi :
  1. KDB maksimal 60 (enam puluh) persen;
  2. KLB maksimal 7,2 (tujuh koma dua); dan
  3. KDH minimal sebesar 10 (sepuluh) persen.

3. PL yaitu :

- a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan pemerintahan, perdagangan dan jasa skala lokal, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana olah raga, sarana transportasi dan telekomunikasi, sarana rekreasi dan RTH;
- b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi rumah susun atau apartemen, rumah toko atau rumah kantor, dan kegiatan pemanfaatan ruang untuk mendukung kegiatan perdagangan dan jasa;
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi industri, bengkel alat berat, dan kegiatan-kegiatan yang mengganggu kenyamanan serta menimbulkan pencemaran; dan
- d. intensitas pemanfaatan ruang PL, meliputi :
  1. KDB maksimal 60 (enam puluh) persen;
  2. KLB maksimal 4 (empat); dan
  3. KDH minimal sebesar 10 (sepuluh) persen.

(Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan, 2011)

### 3.3.2 Teori Penentuan Lokasi

Gedung pendidikan tidak bisa dibangun disembarang tempat. Menurut Frabk W. Banghart sekolah hendaknya dibangun pada tempat atau lokasi yang baik yang dapat memberikan pengaruh positif pada perkembangan siswa. Selain itu Soerjani (1988:135) mengemukakan: "Dalam mendirikan gedung sekolah, perlu diperhatikan tentang letak sekolah dan lingkungannya. Letak dan lingkungan sekolah adalah salah satu komponen yang dapat menunjang atau menghambat usaha meningkatkan ketahanan sekolah".

Dengan memperhatikan pendapat diatas maka tempat atau letak tanah untuk bangunan sekolah harus benar-benar memperhatikan, dan mempertimbangkan keadaan lingkungan sekolah, kebutuhan murid-murid sekolah, serta kurikulum sekolah itu sendiri.

Syarat-syarat yang harus diperhatikan menurut J.Mamusung antara lain:

1. Mudah dicapai dengan berjalan kaki ataupun berkendaraan
2. Terletak disuatu lingkungan yang banyak hubungan dengan kepentingan pendidikan (sekolah)
3. Cukup luas, bentuk maupun tofogafinya akan memenuhi kebutuhan
4. Mudah menjadi kering jika digenangi air, bebas dari pembusukan dan tidak merupakan tanah yang konstruksinya adalah hasil buatan / timbangan / urugan.
5. Tanahnya yang subur, sehingga mudah ditanami dan indah pemandangan alam sekitarnya
6. Cukup air ataupun mudah dan tidak tinggi biayanya jika harus menggali sumur ataupun memasang pipa-pipa perairan
7. Terdapat air yang bersih dan berkualitas
8. Memperoleh sinar matahari yang cukup selama waktu sekolah berlangsung, sehingga kelancaran dan kesehatan terjamin
9. Tidak terletak di tepi jalan/persimpangan jalan yang ramai dan berbahaya dan tidak berdekatan dengan rumah sakit, kuburan, pabrik-pabrik yang membisingkan, pasar dan tempat-tempat lain yang dapat memberikan pengaruh-pengaruh negative (Mamusung, 1991)

Thunen dalam Tarigan (2006) berpendapat tentang perbedaan lokasi dari berbagai kegiatan pertanian atas dasar perbedaan sewa lahan (pertimbangan ekonomi). Menurut Von Thunen tingkat sewa lahan paling mahal nilainya adalah di pusat pasar dan makin rendah apabila makin jauh dari pasar. Von Thunen menentukan hubungan sewa lahan dengan jarak ke pasar dengan menggunakan kurva permintaan. Perkembangan dari teori Von Thunen adalah selain harga lahan tinggi di pusat kota dan akan makin menurun apabila makin jauh dari pusat kota. Aksesibilitas adalah salah satu faktor yang sangat mempengaruhi apakah suatu lokasi menarik untuk dikunjungi atau tidak. Tingkat aksesibilitas merupakan tingkat kemudahan di dalam mencapai dan menuju arah suatu lokasi ditinjau dari lokasi lain di sekitarnya (Tarigan, 2006). Menurut Tarigan, tingkat aksesibilitas dipengaruhi oleh jarak, kondisi prasarana perhubungan, ketersediaan berbagai sarana penghubung termasuk frekuensinya dan tingkat keamanan serta kenyamanan untuk melalui jalur tersebut. (Tarigan, 2006)

Dalam Rancangan Standar Sarana dan Prasarana Pendidikan Tinggi Program Pascasarjana Pendidikan Tinggi Program Pascasarjana dan Profesi yang disusun oleh Badan Standar Nasional Pendidikan, Persyaratan Lahan dan Bangunan Perguruan Tinggi yaitu



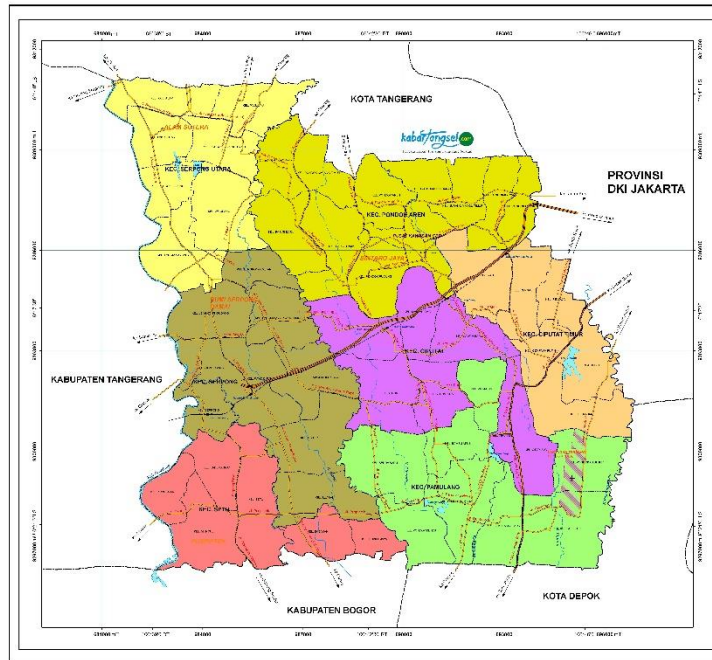
1. Lokasi lahan sesuai dengan peruntukan yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota, Peraturan Zonasi atau rencana lain yang lebih rinci dan mengikat, dan mendapat izin pemanfaatan ruang dari Pemerintah Daerah setempat.
2. Luas lahan minimum sebuah kampus program studi Magister, Doktor, Spesialis dan/atau Profesi pada perguruan tinggi dapat menampung sarana dan prasarana untuk melayani seluruh kegiatan pembelajaran dalam perguruan tinggi tersebut.
3. Luas lahan efektif tidak kurang dari luas lantai dasar bangunan dikalikan satu per Koefisien Dasar Bangunan (1/KDB) ditambah luas lahan/tempat praktik dan lahan yang diperlukan untuk parkir kendaraan di luar bangunan, dengan rumus sebagai berikut.  
Luas lahan = { Luas lantai dasar bangunan x 1/KDB} + lahan praktik + lahan parkir terbuka
4. Lahan kampus perguruan tinggi penyelenggara program studi Magister, Doktor, Spesialis dan/atau Profesi memenuhi ketentuan rasio luas lahan per mahasiswa dan luas lahan minimum sebagaimana ditetapkan pada Tabel 1.
5. Lahan terhindar dari potensi bahaya yang mengancam kesehatan dan keselamatan jiwa, serta memiliki akses untuk penyelamatan dalam keadaan darurat.
6. Kemiringan lahan rata-rata untuk pendirian bangunan kurang dari 15%
7. Lahan terhindar dari gangguan-gangguan berikut.
  - a. Pencemaran air, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 82 Tahun 2001 tentang Pengelolaan Kualitas Air dan Pengendalian Pencemaran Air dan peraturan penggantinya.
  - b. Pencemaran udara, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1999 tentang Pengendalian Pencemaran Udara dan peraturan penggantinya.
  - c. Kebisingan, sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor Kep. 48/MENLH/11/1996 Tentang Baku Mutu Kebisingan dan peraturan penggantinya. (BADAN STANDAR NASIONAL PENDIDIKAN, 2011)

Selain pedoman di atas terdapat juga pedoman perencanaan gedung sekolah dari Departemen Pekerjaan Umum, dengan mempertimbangkan aspek-aspek:

1. Fasilitas sekolah menengah umum direncanakan dengan kecenderungan perkembangan kota, rencana induk kota, dan harus disetujui oleh pemerintah daerah setempat
2. Kepadatan dan potensi penduduk (% penduduk usia sekolah) harus mendukung kegiatan pendidikan sehingga selain akan dapat menentukan lokasi sekolah juga harus dapat menentukan jenis dan tipe sekolah.
3. Radius pencapaian ditentukan oleh jarak capai/tempuh, faktor usia, kemampuan fisik siswa, dan sarana transportasi. Lokasi harus dihindarkan dari lalu lintas berkepadatan tinggi untuk menghindari kecelakaan dan kemacetan.
4. Kondisi lingkungan sangat menentukan lokasi fisik sekolah. Lingkungan dibedakan dalam lingkungan alami, yaitu: geografi, topografi, klimatologi, flora dan fauna, dan lingkungan buatan seperti bangunan dan lingkungan masyarakat (sosial budaya, dan social ekonomi). Syarat lokasi bangunan sekolah terhadap lingkungan adalah tercapainya: kenyamanan, ketenangan, kesehatan, dan keamanan.

Dari Beberapa hasil kajian kajian teori dan Peraturan diatas, dapat diklasifikasikan faktor yang berpengaruh dalam penempatan lokasi perguruan tinggi adalah :

1. Faktor Aksesibilitas
  - c) Mudah dicapai dengan berjalan kaki ataupun berkendara
  - d) Radius pencapaian ditentukan oleh jarak capai/tempuh, faktor usia, kemampuan fisik siswa
  
2. Faktor Lingkungan Sekotar
  - a. Terletak disuatu lingkungan yang banyak hubungan dengan kepentingan pendidikan
  - b. Tidak terletak di tepi jalan/persimpangan jalan yang ramai dan berbahaya dan tidak berdekatan dengan rumah sakit, kuburan, pabrik-pabrik yang membisingkan, pasar dan tempat-tempat lain yang dapat memberikan pengaruh-pengaruh negatif
  
3. Faktor Lahan
  - a. lahan sesuai dengan peruntukan yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota, Peraturan Zonasi atau rencana lain
  - b. Mudah menjadi kering jika digenangi air, bebas dari pembusukan dan tidak merupakan tanah yang konstruksinya adalah hasil buatan / timbangan / urugan.
  - c. Tanahnya yang subur, sehingga mudah ditanami dan indah pemandangan alam sekitarnya
  - d. Pencemaran air, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 82 Tahun 2001 tentang Pengelolaan Kualitas Air dan Pengendalian Pencemaran Air dan peraturan penggantinya.
  - e. Pencemaran udara, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1999 tentang Pengendalian Pencemaran Udara dan peraturan penggantinya.
  - f. Kebisingan, sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor Kep. 48/MENLH/11/1996 Tentang Baku Mutu Kebisingan dan peraturan penggantinya.
  
4. Faktor Transportasi
  - a. Terdapat sarana transportasi umum disekitar lokasi gedung pendidikan. Lokasi harus dihindarkan dari lalu lintas berkepadatan tinggi untuk menghindari kecelakaan dan kemacetan.



- Pusat Pelayanan Kota (PPK) I
- Sub Pelayanan Kota (SPK) I
- Pusat Pelayanan Kota (PPK) II
- Sub Pelayanan Kota (SPK) II
- Pusat Pelayanan Kota (PPK) III
- Sub Pelayanan Kota (SPK) III
- Sub Pelayanan Kota (SPK) IV

Gambar 29 Peta Pesebaram SPK, PPK dan PL Tangerang Selatan

Sumber (Kabar Tangsel, n.d.)

No	SPK/PPK	Kelebihan	Kekurangan
1	PPK I	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berada dipusat kota</li> <li>• Termasuk dalam kawasan pemerintahan, Bisnis</li> <li>• Memiliki konektivitas tinggi terhadap wilayah lain</li> <li>• Terdapat Stasiun Kereta Api sebagai sarana transportasi umum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Daerah dengan mobilitas Tinggi</li> <li>• Pusat Kemacetan</li> <li>• Dekat dengan Pemukiman Kepadatan Tinggi</li> </ul>
2	PPK II	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dekat dengan Pusat Kota</li> <li>• Terdapat Stasiun Kereta Api sebagai sarana transportasi umum</li> <li>• Termasuk dalam kawasan bisnis, pemerintahan skala regional</li> <li>• Lokasi Strategis dalam menghubungkan pusat kota dengan daerah pinggiran kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Merupakan daerah dengan mobilitas tinggi</li> <li>• Dekat dengan Pemukiman Kepadatan Sedang</li> </ul>
3	PPK III	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dekat dengan Pusat Kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tingkat kemacetan sedang</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokasi Strategis dalam menghubungkan pusat kota dengan daerah pinggiran kota</li> <li>• Terdapat stasiun Kereta Api sebagai sarana transportasi umum</li> <li>• Termasuk dalam kawasan bisnis, pemerintah, skala regional</li> <li>• Terdapat perguruan tinggi yaitu STAN</li> <li>• Merupakan pembatas antara Jakarta Selatan dan Tangerang Selatan</li> </ul>	
4	SPK I	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pintu Gerbang Kota Tangerang Selatan arah Utara</li> <li>• Termasuk dalam kawasan bisnis pemerintah, skala regional</li> <li>• Daerah tingkat kemacetan rendah</li> <li>• Terdapat beberapa perguruan tinggi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jauh dengan Pusat Kota</li> <li>• Jauh dari Stasiun Kereta Api sebagai sarana transportasi mahasiswa dari wilayah lain</li> </ul>
5	SPK II	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potensi perkembangan kegiatan industri</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jauh dengan Pusat Kota</li> <li>• Tingkat permukiman tinggi</li> <li>• Jauh dari Stasiun Kereta Api sebagai sarana transportasi umum</li> <li>• Daerah mobilitas tinggi</li> <li>• Tingkat kemacetan tinggi</li> </ul>
6	SPK III	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sudah terdapat beberapa universitas yaitu salah satunya UIN</li> <li>• Dekat dengan pusat kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tingkat kemacetan tinggi</li> <li>• Jauh dari Stasiun Kereta Api sebagai sarana transportasi umum</li> <li>• Tingkat permukiman tinggi dan padat</li> </ul>
7	SPK IV	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potensi perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa</li> <li>• Dekat dengan pusat kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tingkat kemacetan tinggi</li> <li>• Jauh dari Stasiun Kereta Api sebagai sarana transportasi umum</li> <li>• Tingkat permukiman tinggi dan padat</li> </ul>

Tabel 11 Penilaian SPK/PPK Penempatan lokasi Akademi

Sumber : Survey Penulis

Dari data yang disusun, ditemukan bahwa terdapat Pusat Pelayanan Kota dan Sub Pelayanan Kota Tangerang Selatan yang memiliki kelebihan sebagai alternative lokasi untuk merencanakan pembangunan Akademi Seni Rupa dan Desain “ISWI” di kota Tangerang Selatan yaitu PPK I,II, dan III. Pusat Pelayanan Kota tersebut memiliki banyak kelebihan dibandingkan kekurangan yang ada. Disamping itu, PPK tersebut dekat dengan pusat kota dan terdapat stasiun kereta api yang memungkinkan memiliki kemudahan dalam aksesibilitas bagi mahasiswa diluar kota Tangerang Selatan.

Kriteria (Bobot %)		PPK I		PPK II		PPK III	
		N	BXN	N	BXN	N	BXN
Legalitas 50	Peruntukan PPK	3	150	3	150	3	150
FISIK 50	Aksesibilitas	3	150	3	150	3	150
	Moda Transportasi	3	150	3	150	3	150
	Lingkungan Sekitar	1	50	2	100	3	150
	Kepadatan Penduduk ( tingkat kemacetan )	1	50	2	100	3	150
TOTAL			550		650		750

Tabel 12 Tabel Penilaian

Sumber : Survey Penulis

**Keterangan :**

1. Kurang Mendukung ; 2. Cukup Mendukung ; 3. Sangat Mendukung

Dari data table diatas dapat disimpulkan bahwa lokasi tapak terpilih adalah PPK III dikarenakan telah memenuhi kriteria pemilihan PPK untuk pembangunan gedung Akademi Seni Rupa dan Desain “ISWI”