

BAB III

Data

3.1 Tinjauan Umum Kota Jakarta

3.1.1 Kondisi Fisik Kota Jakarta



Gambar 3.1 Peta Wilayah Jakarta

Sumber : www.google.com

Jakarta terletak pada $106^{\circ} 22'42''$ BT - $106^{\circ} 58'18''$ BT dan $5^{\circ} 19'12''$ LS hingga $6^{\circ} 23'54''$ LS. DKI Jakarta memiliki luas wilayah pemerintahan $\pm 661,52$ km² untuk luas daratan, $\pm 6977,5$ km², dan ± 110 buah pulau terbesar di Kepulauan Seribu.

DKI Jakarta beriklim tropis lembab dengan suhu rata – rata $30,8^{\circ}$ C pada siang hari dan $21,6^{\circ}$ C pada malam hari. Topografi relatif datar sekitar 7 m di atas permukaan laut. DKI Jakarta terbagi menjadi 5 wilayah, antara lain Jakarta Utara seluas $\pm 154,01$ km², Jakarta Barat seluas $\pm 126,15$ km², Jakarta Pusat seluas $\pm 47,90$ km², Jakarta Timur seluas $\pm 187,73$ km², dan Jakarta Selatan seluas $145,73$ km².

Rencana Pengembangan Tata Ruang Kota Jakarta

Pemerintahan kota Jakarta memiliki kebijakan - kebijakan dalam pengembangan tata ruang, antara lain :

1. Memantapkan fungsi kota Jakarta sebagai kota jasa skala nasional dan internasional.
2. Memprioritaskan arah pengembangan kota ke arah koridor timur, barat, utara dan membatasi pengembangan ke arah selatan agar tercapai keseimbangan ekosistem.
3. Melestarikan fungsi dan keserasian lingkungan hidup di dalam penataan ruang dengan mengoptimalkan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup.
4. Mengembangkan sistem prasarana dan sarana kota yang berintegrasi dengan sistem regional, nasional dan internasional.

Berdasarkan karakteristik fisik dan perkembangannya, Jakarta dibagi menjadi 3 Wilayah Pengembangan (WP) utama dengan kebijakan pembangunan untuk masing – masing wilayah sebagai berikut :

1. Wilayah Pengembangan Utara

a. WP Kepulauan Seribu (WP – KS)

Dengan kebijakan pengembangan yang terutama diarahkan untuk meningkatkan kegiatan pariwisata, kualitas kehidupan masyarakat nelayan melalui peningkatan budidaya laut dan pemanfaatan sumber daya perikanan dengan konservasi ekosistem terumbu karang dan hutan mangrove.

b. WP Pantai Utara (WP – PU)

Dengan kebijakan meliputi :

i. Pantai Lama:

- Meningkatkan dan melestarikan kualitas lingkungan Jakarta Utara
- Mempertahankan permukiman nelayan
- Mengembangkan fungsi pelabuhan dan perniagaan

ii. Pantai Baru

Melalui pengembangan reklamasi yang terpisah secara fisik dari pantai lama dengan kegiatan utama jasa dan perdagangan berskala internasional, perumahan, pelabuhan serta pariwisata.

2. Wilayah Pengembangan Tengah

a. WP Tengah Pusat (WP-TP) dengan kebijakan pengembangan yang diarahkan untuk pusat pemerintahan, pusat kegiatan perdagangan dan jasa serta permukiman intensitas tinggi.

b. WP Tengah Barat (WP-TB) dengan kebijakan pengembangan untuk permukiman yang ditunjang dengan pengembangan Sentra Primer Baru Barat.

c. WP Tengah Timur (WP-TT) dengan kebijakan pengembangan untuk pusat industri / pergudangan serta permukiman yang ditunjang dengan pengembangan Sentra Primer Baru Timur.

3. Wilayah Pengembangan Selatan

a. WP Selatan Utara (WP-SU), dengan kebijakan untuk pengembangan kawasan permukiman dengan intensitas sedang sampai tinggi

b. WP Selatan Selatan (WP-SS), dengan kebijakan untuk pengembangan permukiman secara terbatas dengan penerapan Koefisien Dasar Bangunan rendah untuk mempertahankan fungsinya sebagai kawasan resapan air.

Setiap Kotamadya DKI Jakarta memiliki rencana pengembangan masing – masing, pengembangan tata ruang Kotamadya antara lain :

1. Kotamadya Jakarta Pusat:
 - a. Mewujudkan pusat kota jasa terpadu dengan mendorong pembangunan fisik secara vertikal dan terkendali
 - b. Meningkatkan Jakarta Pusat sebagai pusat pemerintahan, perkantoran, perdagangan dan jasa.
2. Kotamadya Jakarta Utara:
 - a. Mengembangkan Jakarta Utara sebagai kota pantai dan kawasan wisata bahari dengan menjaga kelestarian lingkungannya;
 - b. Mendukung pengembangan kawasan pelabuhan, industri selektif di bagian timur dan pusat niaga terpadu berskala internasional di bagian tengah Pantura.
3. Kotamadya Jakarta Barat :
 - a. Mengembangkan kawasan permukiman kepadatan sedang dan tinggi di wilayah bagian barat;
 - b. Mewujudkan pusat wisata budaya-sejarah, kota tua, serta melanjutkan pengembangan Sentra Primer Baru Barat sebagai pusat kegiatan wilayah.
4. Kotamadya Jakarta Selatan:
 - a. Mempertahankan wilayah bagian selatan Jakarta Selatan sebagai daerah resapan air.
 - b. Mewujudkan wilayah bagian utara Jakarta Selatan sebagai pusat niaga terpadu.
5. Kotamadya Jakarta Timur:
 - a. Mengembangkan kawasan permukiman dan mempertahankan kawasan hijau sebagai resapan air.
 - b. Mengembangkan kawasan industri selektif dan melanjutkan pengembangan Sentra Primer Baru Timur di Pulo Gebang sebagai pusat kegiatan wilayah.

Strategi pemerintah dalam pengembangan tata ruang untuk setiap Kotamadya adalah :

1. Kotamadya Jakarta Pusat :
 - a. Mendorong pengembangan kawasan strategis skala Nasional dan Internasional pada kawasan ekonomi prospektif terutama di kawasan sekitar Medan Merdeka, Thamrin-Sudirman, Senayan, Kemayoran, Karet Tengsin, dan Waduk Melati.
 - b. Mengembangkan sarana/fasilitas transportasi yang mendukung pengembangan sistem angkutan umum massal.
 - c. Mendorong penataan kawasan sekitar daerah aliran 13 sungai dengan mengoptimalkan pemanfaatan ruang kawasan tersebut.
 - d. Mengembangkan program peremajaan lingkungan kawasan permukiman kumuh berat dengan peremajaan terbatas untuk pembangunan rumah susun murah dan penyediaan ruang terbuka hijau.

2. Kotamadya Jakarta Utara:
 - a. Mendorong revitalisasi kawasan kota tua sebagai objek wisata dengan meningkatkan sarana dan prasarana pendukungnya guna mendorong pengembangan pusat niaga baru bertaraf internasional di kawasan reklamasi.
 - b. Menata kembali kawasan pantai lama secara terpadu dengan pengembangan reklamasi.
 - c. Mempertahankan kelestarian lingkungan kawasan perairan dan pulau-pulau di Kepulauan Seribu.
 - d. Menata kawasan hilir sungai dengan badan air lainnya sebagai upaya pengendali banjir dengan penyediaan permukiman bagi penduduk sekitarnya.
 - e. Mengembangkan sistem jaringan transportasi darat dan laut untuk angkutan penumpang dan angkutan barang secara terpadu dengan sistem transportasi makro.

3. Kotamadya Jakarta Barat:
 - a. Mendorong revitalisasi kawasan kota tua sebagai objek wisata dengan meningkatkan sarana dan prasarana pendukungnya.
 - b. Memberikan kemudahan untuk terwujudnya Sentra Primer Baru Barat sebagai pusat perkantoran, perdagangan dan jasa.
 - c. Mendukung pembangunan jalan lingkar luar dan sistem jaringan jalan Barat-Timur, serta pembangunan terminal angkutan penumpang dan angkutan barang di Rawa Buaya yang terintegrasi dengan pengembangan sistem angkutan kereta api.
4. Kotamadya Jakarta Selatan:
 - a. Mendorong pengembangan kawasan strategis skala nasional dan internasional pada kawasan ekonomi prospektif di kawasan Segitiga Kuningan, Casablanca, Manggarai dan penataan kawasan Blok M Kebayoran Baru.
 - b. Mengakomodasikan permukiman dengan kepadatan sedang pada wilayah bagian utara Jakarta Selatan dan mempertahankan pengembangan permukiman dengan kepadatan rendah pada wilayah bagian selatan Jakarta Selatan.
 - c. Mendukung pembangunan jalan lingkar luar ke arah barat dan mengembangkan sarana/fasilitas transportasi yang mendorong pengembangan sistem angkutan umum massal penataan terminal Blok M, serta sistem jaringan jalan Selatan-Utara.
 - d. Mengembangkan kawasan hijau pada daerah aliran 13 sungai dengan pola hijau yang mendukung wisata lingkungan di wilayah bagian selatan Jakarta Selatan serta memanfaatkan badan air untuk atraksi wisata.
 - e. Mengembangkan pusat pembibitan tanaman dan perikanan serta pengembangan kegiatan penelitian agro dan pengembangan wisata agro.
5. Kotamadya Jakarta Timur:
 - a. Mendorong pembangunan Sentra Primer Baru Timur dengan menyelesaikan pembangunan jalan arteri dan pendukungnya.
 - b. Mengoptimalkan pengembangan kawasan industri selektif di Pulo Gadung, Ciracas, Pekayon dan membatasi perkembangan baru kegiatan industri pada jalan-jalan arteri.

- c. Mendukung pembangunan jalan lingkaran luar dan sistem jaringan jalan Timur-Barat serta pembangunan terminal penumpang dan barang sebagai titik simpul bagian timur yang menunjang pengembangan pelabuhan dan industri.
- d. Mengembangkan kawasan hijau pada daerah aliran 13 sungai dan melestarikan kawasan hijau, situ dan rawa untuk pengendalian banjir.

Berdasarkan data statistik populasi penduduk Jabodetabek diperkirakan sebesar 8,8 juta orang yang tinggal di Jakarta, 3,7 juta orang di Bekasi, 3,4 orang di Tangerang, dan 2,6 juta orang di Bogor. Populasi ini akan terus meningkat setiap tahunnya dikarenakan besarnya seluruh urbanisasi dari seluruh wilayah Indonesia. Pemerintah sendiri telah memproyeksikan bahwa populasi penduduk Jabodetabek akan mencapai 32 juta orang pada tahun 2016, dimana Jakarta akan memiliki 12 juta orang penduduk dan daerah-daerah penyangganya akan memiliki 20 juta orang penduduk.

Tabel 3.1 Populasi penduduk kawasan Jabodetabek

| Pembagian Administratif | Wilayah (km ²) | Populasi | Penduduk (/km ²) |
|---|----------------------------|-------------------|------------------------------|
| DKI Jakarta | 664 | 9.607.787 | 14.470 |
| Kota Bogor, Jawa Barat | 22,56 | 866.034 | 40.168 |
| Kota Depok, Jawa Barat | 200,29 | 1.412.772 | 7.053 |
| Kota Bekasi, Jawa Barat | 210,49 | 2.084.831 | 9.904,6 |
| Kota Tangerang, Banten | 164,5 | 1.537.244 | 9.342 |
| Kota Tangerang selatan*, Banten | 210* | 966.037 | 4.600* |
| Kabupaten Bogor, Jawa Barat | 3.440,71 | 4.316.236 | 1.254,4 |
| Kabupaten Tangerang, Banten | 1.110 | 3.435.205 | 3.094 |
| Kabupaten Bekasi, Jawa Barat | 1.484,37 | 2.032.008 | 1.368,9 |
| Wilayah Metropolitan Jabodetabek | 7.297 | 24.383.930 | 3.341,6 |

* Jumlah tidak termasuk angka terpisah Tangerang Selatan yang telah memisahkan diri

Sumber: www.wikipedia.com

3.2 Gambaran Umum Kodya Jakarta Barat



Gambar 3.2 Peta Wilayah Jakarta Barat

Sumber : www.google.com

Wilayah Jakarta Barat terletak sekitar 7 meter di atas permukaan laut, dengan luas wilayah 129,19km². Letak geografis berada diantara 106° 22' 42" Bujur Timur sampai dengan 106° 58' 18" Bujur Timur dan 50° 19' 12" Lintang Selatan sampai dengan 60°.23' 54" Lintang Selatan. Beriklim Panas dengan curah hujan rata-rata 1.154 mm.

Batas Wilayah

Utara : Jakarta Utara Kecamatan Penjaringan
Timur : Jakarta Pusat Kecamatan Gambir
Selatan : Jakarta Selatan dan Propinsi Banten Kota Tangerang
Barat : Propinsi Banten Kota Tangerang

3.2.1 Administrasi Wilayah

Kota Administrasi Jakarta Barat terbagi menjadi 8 kecamatan, 56 kelurahan, 579 RW, 6.403 RT, 446.558 Kepala Keluarga (KK), 1.636.242 jiwa dan luas area 129,19 Km², dengan rincian sebagai berikut:

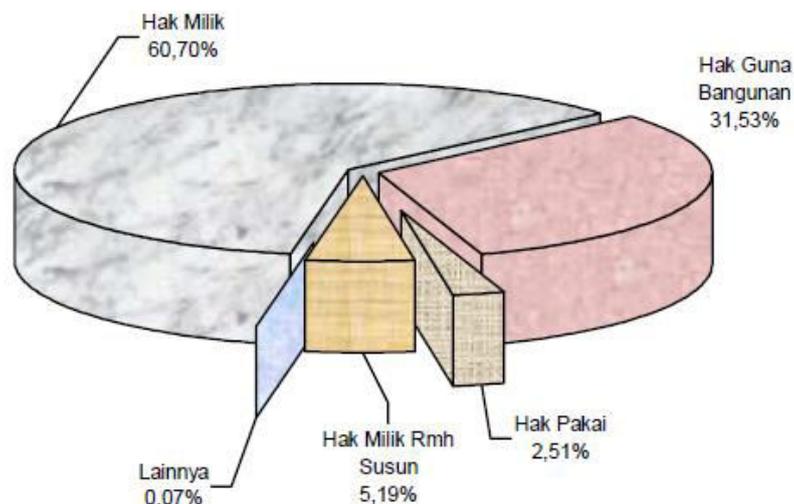
- Kecamatan Kembangan, terdiri dari 6 kelurahan, 62 RW, 604 RT, 40.227 KK, 161.147 jiwa dan luas area 24,16 Km² (18,70 persen) dengan kepadatan penduduk sebesar 6.670 jiwa/ Km².
- Kecamatan Kebon Jeruk, terdiri dari 7 kelurahan, 70 RW, 715 RT, 57.335 KK, 225.872 jiwa dan luas area 17,63 Km² (13,65 persen) dengan kepadatan penduduk sebesar 12.812 jiwa/ Km².

- Kecamatan Palmerah terdiri dari 6 kelurahan, 61 RW, 713 RT, 46.065 KK, 175.325 jiwa dan luas area 7,5 Km² (5,81 persen) dengan kepadatan penduduk sebesar 23.355 jiwa/ Km².
- Kecamatan Grogol Petamburan, terdiri dari 7 kelurahan, 73 RW, 862 RT, 46.120 KK, 183.369 jiwa dan luas area 9,99 Km² (7,73 persen) dengan kepadatan penduduk sebesar 18.355 jiwa / Km².
- Kecamatan Tambora, terdiri dari 11 kelurahan, 96 RW, 1.083 RT, 53.449 KK, 216.072 jiwa dan luas area 5,40 Km² (4,18 persen) dengan kepadatan penduduk sebesar 40.013 jiwa/ Km².
- Kecamatan Taman Sari, terdiri dari 8 kelurahan, 60 RW, 687 RT, 36.636 KK, 118.908 jiwa dan luas area 7,33 Km² (5,98 persen) dengan kepadatan penduduk sebesar 15.382 jiwa/ Km².
- Kecamatan Cengkareng terdiri dari 6 kelurahan, 84 RW, 996 RT, 95.873 KK, 304.742 jiwa dan luas area 26,54 Km² (20,54 persen) dengan kepadatan penduduk sebesar 11,482 jiwa/ Km².
- Kecamatan Kalideres, terdiri dari 5 kelurahan, 73 RW, 743 RT, 70.853 KK, 250.807 jiwa dan luas area 30,23 Km² (21,40 persen) dengan kepadatan penduduk sebesar 8,297 jiwa/ Km².

3.2.2 Tata Guna Lahan

Penatagunaan lahan di Jakarta Barat cukup kompleks dan sering menimbulkan dampak negatif terhadap daya dukung lingkungan.

Luas lahan wilayah kotamadya Jakarta Barat sekitar 12.491,9 ha, dirinci berdasarkan penggunaannya : 50,50% untuk Perumahan, 5,80% untuk areal Industri, 20,60% untuk Taman/Tanah Kosong, dan 23,10% lainnya



Gambar 3.3 Diagram Hak Guna lahan

Sumber : BPS JAKARTA BARAT

Jika dilihat berdasarkan status kepemilikan dapat dirinci sebagai berikut : Hak Milik tercatat 175.376 bidang, HGB 91.124 bidang dan Lainnya 22.465 bidang.

| Kecamatan/ District | Persentase Penggunaan Lahan (Ha)/ Percentage of Land Area (Ha) | | | | |
|------------------------|---|----------------------|------------------------|------------------|---------------------|
| | Rumah Tinggal | Bangunan Campuran | Bangunan Pemerintah | Bangunan Umum | Industri /Gudang |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| 1. Kembangan | 42,10 | 3,70 | 0,50 | 1,60 | 0,10 |
| 2. Kebon Jeruk | 66,40 | 4,10 | 0,60 | 4,90 | 1,00 |
| 3. Palmerah | 63,00 | 4,90 | 1,20 | 5,80 | 0,00 |
| 4. Grogol Petamburan | 54,80 | 4,00 | 1,00 | 8,60 | 0,00 |
| 5. Tambora | 52,70 | 4,80 | 0,30 | 17,90 | 2,20 |
| 6. Taman Sari | 42,70 | 10,40 | 1,20 | 20,50 | 0,80 |
| 7. Cengkareng | 51,70 | 4,10 | 0,80 | 1,50 | 12,60 |
| 8. Kalideres | 43,40 | 2,00 | 0,20 | 0,40 | 12,50 |
| Jakarta Barat | 50,50 | 3,80 | 0,60 | 4,00 | 5,80 |
| 2005 | 49,50 | 3,10 | 0,60 | 3,90 | 5,70 |

Bersambung/ Continued

| Kecamatan/ District | Persentase Penggunaan Lahan (Ha)/ Percentage of Land Area (Ha) | | | |
|------------------------|---|---------------------------|--------------------------------|----------------|
| | Bangunan Sosial | Tanah Kosong/ Taman | Saluran / Sungai / Waduk | Marga Jalan |
| (1) | (7) | (8) | (9) | (10) |
| 1. Kembangan | 1,70 | 35,20 | 0,70 | 14,40 |
| 2. Kebon Jeruk | 3,10 | 9,80 | 1,10 | 9,00 |
| 3. Palmerah | 7,40 | 4,60 | 1,20 | 12,00 |
| 4. Grogol Petamburan | 5,80 | 9,10 | 4,10 | 12,70 |
| 5. Tambora | 2,90 | 2,30 | 4,10 | 13,00 |
| 6. Taman Sari | 4,50 | 2,10 | 2,20 | 15,90 |
| 7. Cengkareng | 3,30 | 15,40 | 1,40 | 9,30 |
| 8. Kalideres | 1,80 | 19,30 | 0,50 | 5,50 |
| Jakarta Barat | 3,10 | 20,60 | 1,40 | 10,20 |
| 2005 | 3,00 | 23,50 | 1,30 | 8,90 |

Sumber/Source: Sudin Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Barat

Gambar 3.4 Tabel percentage penggunaan lahan

Sumber : BPS JAKARTA BARAT

3.2.3 Peraturan Pemerintah Tentang Bangunan

Kepadatan dan ketinggian bangunan ditentukan berdasarkan penetapan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Koefisien Dasar Bangunan adalah angka perbandingan antara luas dasar bangunan dengan luas lahan dimana bangunan yang bersangkutan dibangun, besarnya koefisien dasar bangunan ditentukan oleh beberapa faktor antara lain kepadatan penduduk, ketersediaan lahan, peruntukan lahan, jenis penggunaan bangunan dan beberapa factor lainnya. Sedangkan Koefisien Lantai Bangunan adalah angka perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan dengan luas lahan atau luas kapling dimana bangunan tersebut berada.

Tabel 3.2 Peraturan daerah tentang bangunan

| Zona Peruntukan | Klasifikasi Zona | Intensitas Pemanfaatan Ruang | | | | | | | | |
|-----------------------|---|------------------------------|----------|-------|---------|----------|-------|---------------------|----------|-------|
| | | KDB Max | | | KLB Max | | | Ketinggian (lantai) | | |
| | | arteri | kolektor | lokal | arteri | kolektor | lokal | arteri | kolektor | lokal |
| Perumahan | Perumahan Kepadatan Tinggi (Tunggal, Kopel, Deret) | 60% | 60% | 70% | 1,8 | 1,8 | 2.1 | 3 | 3 | 3 |
| | Perumahan Kepadatan Sedang (Tunggal, Kopel, Deret) | 55% | 55% | 55% | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 3 | 3 | 3 |
| | Perumahan Kepadatan Rendah (Tunggal, Kopel, Deret,) | 50% | 50% | 50% | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 3 | 3 | 3 |
| | Rumah Susun | 40% | 40% | 40% | 2 | 2 | 2 | 5 | 5 | 5 |
| | Apartemen | 40% | 40% | 40% | 12 | 12 | 0 | 30 | 30 | 0 |
| Komersial | Komersial Tunggal | | | | | | | | | |
| | Regional | 50% | 50% | 0% | 4.0 | 4.0 | 0 | 8 | 8 | 0 |
| | Kota | 50% | 50% | 0% | 4.0 | 4.0 | 0 | 8 | 8 | 0 |
| | Kawasan/BWK | 50% | 50% | 0% | 2.0 | 2.0 | 0 | 4 | 4 | 0 |
| | Kecamatan | 50% | 50% | 0% | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 3 | 3 | 3 |
| | Kelurahan | 0% | 50% | 50% | 0 | 1,5 | 1,5 | 0 | 3 | 3 |
| | Lingkungan | 0% | 50% | 50% | 0 | 1,5 | 1,5 | 0 | 3 | 3 |
| | Komersial Deret | | | | | | | | | |
| | Regional | 50% | 50% | 0% | 2.0 | 2.0 | 0 | 4 | 4 | 4 |
| | Kota | 50% | 50% | 0% | 2.0 | 2.0 | 0 | 4 | 4 | 4 |
| | Kawasan/BWK | 50% | 50% | 0% | 2.0 | 2.0 | 0 | 4 | 4 | 4 |
| | Kecamatan | 50% | 50% | 50% | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 3 | 3 | 3 |
| | Kelurahan | 0% | 50% | 0% | 0 | 1,5 | 1,5 | 0 | 3 | 3 |
| | Lingkungan | 0% | 50% | 0% | 0 | 1,5 | 1,5 | 0 | 3 | 3 |
| Industri | Kecil | 50% | 50% | 0% | 1,5 | 1,5 | 0 | 3 | 3 | 0 |
| | Aneka Industri | 50% | 50% | 0% | 1,5 | 1,5 | 0 | 3 | 3 | 0 |
| Sarana Pelayanan Umum | Sarana Pendidikan | | | | | | | | | |
| | Regional | 50% | 50% | 0% | 9,0 | 9.0 | 0,0 | 15 | 15 | 0 |
| | Kota | 50% | 50% | 0% | 9,0 | 9.0 | 0,0 | 15 | 15 | 0 |
| | Kawasan/BWK | 50% | 50% | 0% | 5,0 | 5,0 | 0 | 10 | 10 | 0 |
| | Kecamatan | 50% | 60% | 60% | 1,5 | 1,8 | 1,8 | 3 | 3 | 3 |
| | Kelurahan | 0 | 60% | 60% | 0 | 1,8 | 1,8 | 0 | 3 | 3 |
| Lingkungan | 0 | 60% | 60% | 0 | 1,8 | 1,8 | 0 | 3 | 3 | |

| | | | | | | | | | | |
|---------------------|-----------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|---|
| | Sarana Transportasi | | | | | | | | | |
| | Skala Pelayanan Regional | 50% | 60% | 0% | 1,5 | 1,8 | 0,0 | 3 | 3 | 0 |
| | Skala Pelayanan Kawasan | 50% | 60% | 0% | 1,5 | 1,8 | 0 | 3 | 3 | 0 |
| | Skala Pelayanan Kecamatan | 50% | 60% | 60% | 1,5 | 1,8 | 1,8 | 3 | 3 | 3 |
| | Skala Pelayanan Kelurahan | 0 | 60% | 60% | 0 | 1,8 | 1,8 | 0 | 3 | 3 |
| | Skala Pelayanan Lingkungan | 0 | 60% | 60% | 0 | 1,8 | 1,8 | 0 | 3 | 3 |
| | Sarana Kesehatan | | | | | | | | | |
| | Skala Pelayanan Regional | 50% | 50% | 0% | 9,0 | 9,0 | 0,0 | 15 | 15 | 0 |
| | Skala Pelayanan Kota | 50% | 50% | 0% | 9,0 | 9,0 | 0,0 | 15 | 15 | 0 |
| | Skala Pelayanan Kawasan | 50% | 50% | 0% | 5,0 | 5,0 | 0 | 10 | 10 | 0 |
| | Skala Pelayanan Kecamatan | 50% | 60% | 60% | 1,5 | 1,8 | 1,8 | 3 | 3 | 3 |
| | Skala Pelayanan Kelurahan | 0 | 60% | 60% | 0 | 1,8 | 1,8 | 0 | 3 | 3 |
| | Skala Pelayanan Lingkungan | 0 | 60% | 60% | 0 | 1,8 | 1,8 | 0 | 3 | 3 |
| | Sarana Olahraga | | | | | | | | | |
| | Skala Pelayanan Regional | 50% | 60% | 0% | 3,6 | 3,6 | 0,0 | 6 | 6 | |
| | Skala Pelayanan Kota | 50% | 60% | 0% | 3,6 | 3,6 | 0,0 | 6 | 6 | 0 |
| | Skala Pelayanan Kawasan | 50% | 60% | 0% | 3,0 | 3,0 | 0 | 5 | 5 | 0 |
| | Skala Pelayanan Kecamatan | 60% | 60% | 60% | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 3 | 3 | 3 |
| | Skala Pelayanan Kelurahan | 0 | 60% | 60% | 0 | 1,8 | 1,8 | 0 | 3 | 3 |
| | Skala Pelayanan Lingkungan | 0 | 60% | 60% | 0 | 1,8 | 1,8 | 0 | 3 | 3 |
| | Sarana Sosial-Budaya | | | | | | | | | |
| | Skala Pelayanan Regional | 50% | 50% | 0% | 3,0 | 3,0 | 0,0 | 6 | 6 | 0 |
| | Skala Pelayanan Kota | 50% | 50% | 0% | 3,0 | 3,0 | 0,0 | 6 | 6 | 0 |
| | Skala Pelayanan Kawasan | 50% | 50% | 0% | 3,0 | 3,0 | 0 | 6 | 6 | 0 |
| | Skala Pelayanan Kecamatan | 60% | 60% | 60% | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 3 | 3 | 3 |
| | Skala Pelayanan Kelurahan | 0 | 60% | 60% | 0 | 1,8 | 1,8 | 0 | 3 | 3 |
| | Skala Pelayanan Lingkungan | 0 | 60% | 60% | 0 | 1,8 | 1,8 | 0 | 3 | 3 |
| | Sarana Peribadatan | | | | | | | | | |
| | Skala Pelayanan Kecamatan | 60% | 60% | 60% | 1,8 | 1,8 | 1,8 | 3 | 3 | 3 |
| | Skala Pelayanan Kelurahan | 0 | 60% | 60% | | 1,8 | 1,8 | 0 | 3 | 3 |
| | Skala Pelayanan Lingkungan | 0 | 60% | 60% | | 1,8 | 1,8 | 0 | 3 | 3 |
| Perkantoran | Pemerintahan | 50% | 50% | 50% | 5 | 5 | 1,5 | 10 | 10 | 3 |
| | Swasta | 50% | 50% | 50% | 5 | 5 | 1,5 | 10 | 10 | 3 |
| Ruang Terbuka Hijau | Ruang Terbuka Hijau | 10% | 10% | 10% | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 1 | 1 | 1 |
| Campuran | Rumah-Toko | 60% | 60% | 0% | 2,4 | 2,4 | 0 | 4 | 4 | 0 |
| | Rumah-Kantor | 60% | 60% | 0% | 2,4 | 2,4 | 0 | 4 | 4 | 0 |
| | Apartemen-Pusat Belanja | 50% | 50% | 0% | 1,5 | 1,5 | 0 | 30 | 30 | 0 |
| Kawasan Lindung | Perlindungan setempat | 10% | 10% | 10% | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 1 | 1 | 1 |

Sumber : Tata dinas kota Jakarta Barat

Penetapan KDB dan KLB dalam pengaturan bangunan di Jakarta Barat disesuaikan dengan tingkat jalan, penggunaan manfaat tanah serta sistem pengembangannya. Rencana Kepadatan berdasarkan RDTR kota.

Garis sempadan bangunan bertujuan untuk memberi batas keamanan bagi penduduk dan lingkungannya. Beberapa kegunaan lain, untuk mempermudah tim pemadam kebakaran dalam menjalankan tugasnya, pengamanan terhadap bahaya lalu lintas beserta polusinya, serta memberi ruang untuk masuknya cahaya.

- a. Garis sempadan muka bangunan. Pemberian garis sempadan muka bangunan didasarkan pada rencana struktur jalan. Penentuan garis sempadan muka bangunan pada masing - masing ruas jalan diatur sebagai berikut :
 - Jalan arteri primer, berkisar antara 30 - 50 m dari as jalan
 - Jalan arteri sekunder, berkisar antara 20 - 30 m dari as jalan
 - Jalan kolektor primer, berkisar antara 20 - 30 dari as jalan
 - Jalan kolektor sekunder, berkisar antara 8 - 30 m dari as jalan.
- b. Garis sempadan samping dan belakang bangunan. Garis sempadan samping dan belakang bangunan yang berbatasan dengan tanah tetangga ditetapkan sebagai berikut :
 - Untuk bangunan tidak bertingkat dapat berhimpit atau berjarak 1,5m
 - Untuk bangunan berderet sampai ketinggian tiga lantai dapat berhimpit.

3.3 Tentang Binus Square



Gambar 3.5 Binus Square

Sumber : *Dokumen Pribadi*

Binus Square, merupakan salah satu fasilitas baru yang dihadirkan oleh Binus University yang dihadirkan kepada mahasiswa/i. yang menginginkan mendapatkan kualitas pendidikan di Binus University. Binus Square berlokasi di Jln. Budi Raya, di depan SMU 78, yang berjarak 1.2 kilometer dari Kampus Anggrek Binus University. Di Bulan July 2010. Binus Square, yang merupakan asrama eksklusif akan resmi beroperasi. Binus Square mengakomodasi sampai dengan 1.500 mahasiswa/i Binus University di area yang memiliki luas sebesar 1.4 Hektar yang ramah, bersih, dan aman, dan dilengkapi berbagai fasilitas. Fisik Bangunan Binus Square memiliki 4 gedung, yang memiliki tinggi 17 lantai, yang dilengkapi dengan lift, Masing-masing 2 tower diperuntukan untuk mahasiswa dan mahasiswi. Lebih dari 1500 kamar tersedia di Binus Square, yang terdiri dari kamar untuk 1 orang, dan kamar untuk 2 orang. Tersedia pula 100 kamar Hotel Bintang 4, yang mengakomodasi para orang tua para "Binusian", yang juga akan dipakai sebagai sarana praktek mahasiswa/i jurusan Manajemen Perhotelan Binus University sendiri. Dengan konsep pendidikan yang sempurna, dengan kepemimpinan, dan pembentukan karakter, Binus Square menyediakan berbagai fasilitas terintegrasi, yang memungkinkan penghuni Binus Square, mendapatkan fasilitas lebih dari sekedar tempat tinggal.

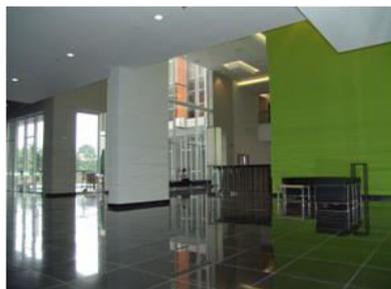
Untuk keamanan, dan kepuasan bagi para penghuni, Binus Square dilengkapi CCTV dan Kartu Akses, petugas keamanan, kontak servis 24 jam, dan akses 1 pintu. Regulasi dalam jam bertamu, akan disertakan juga. Untuk memudahkan para

mahasiwa/i, akan disediakan shuttle service, untuk mengantar dan menjemput para mahasiswa/i ke kampus.

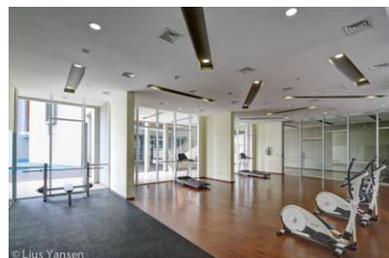
Dalam mengakomodasi para penghuni, Binus Square lebih memperuntukan bagi para mahasiswa/i baru. Pada tahun ajaran 2010/2011 . Namun dibuka juga kesempatan bagi mahasiswa, yang telah menjadi mahasiswa/i aktif, selama maksimal 2 tahun, untuk menghuni Binus Square. Mahasiswa/i diwajibkan untuk mendaftar, dan akan diseleksi, karena hanya menampung 1500 mahasiswa/i. Skema Pembayaran di Binus Square berlaku secara periodik 6 Bulan, disertai dengan jaminan keamanan sebesar Rp. 1.000.000 ,di mana harga yang berlaku ditetapkan sebesar Rp. 1.500.000/ per orang untuk kamar 1 orang, dan Rp.1.250.000/ per orang untuk kamar 2 orang

Fasilitas yang ada antara lain

- * BCA ATM
- * Clinic
- * Dining Hall
- * Entertainment Room
- * Gymnasium
- * Game room
- * Lobby / receptionist
- * Mini Market
- * Pantry
- * Parents Guest Room
- * Parking Area
- * Shuttle Service
- * Sport Hall (mini futsal & mini basketball)
- * Students Lounge
- * Study Room
- * Swimming Pool
- * Wi-Fi at public area



Gambar 3.6 Keadaan *lobby* dan *lounge*
Sumber : *Dokumen Pribadi*



Gambar 3.7 Keadaan *kantin* dan *ruang gym*
Sumber : *Dokumen Pribadi*



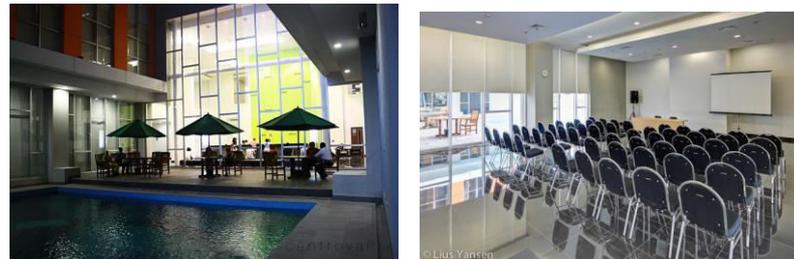
Gambar 3.8 Keadaan *guest room* dan ruang gym

Sumber : *Dokumen Pribadi*



Gambar 3.9 Keadaan *Lounge* dan ruang *game*

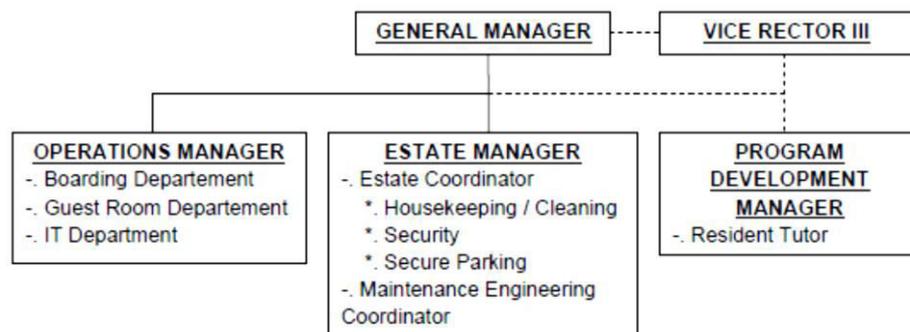
Sumber : *Dokumen Pribadi*



Gambar 3.10 Keadaankolam renang dan ruang *meeting (oak room)*

Sumber : *Dokumen Pribadi*

Sebagai salah satu unit pendukung universitas, Binus Square juga memiliki struktur organisasi sendiri untuk memperlancar pengoperasiannya. Adapun posisi tertinggi pada Binus Square ini dipegang oleh seorang General Manager, kemudian pada posisi di bawah ada Operations Manager, Estate Manager, dan beberapa posisi yang secara struktural, sifatnya ikut membantu secara aktif dalam operasional namun tidak dibawah secara langsung oleh General Manager, oleh karena itu diberikan tanda “-” pada garisnya. Untuk lebih jelasnya, silakan lihat gambar berikut:



Gambar 3.11 Diagram struktur organisasi pengelola Binus Square

Sumber : **ATL Bina Nusantara.**

1. Sistem Operasional

Selain fasilitas-fasilitas dan program-program yang disediakan untuk kenyamanan mahasiswa/i, tentu saja diberlakukan aturan-aturan untuk diikuti oleh seluruh mahasiswa/i yang tinggal disana. Aturan dan pedoman untuk tinggal, dibagikan dan disosialisasikan oleh staff Binus Square kepada mahasiswa/i saat mereka akan tinggal disana, dan kemudian dibagikan pula dalam bentuk buku pedoman.

Binus Square juga didukung oleh sistem-sistem seperti sistem kebersihan, sistem pembayaran, sistem keamanan, dan sistem transportasi untuk kelancaran operasional Binus Square.

2. Sistem Kebersihan

Untuk sistem kebersihan, Binus Square bekerjasama dengan pihak ISS, jadi memakai karyawan outsource. Setiap lantai di setiap gedung ditempatkan 2 orang ISS untuk membersihkan lantai tersebut. Sedangkan untuk kebersihan masing-masing kamar, merupakan tanggung jawab dari mahasiswa/i sendiri untuk membersihkannya.

3. Sistem Pembayaran

Harga yang dikenakan untuk mahasiswa/i penghuni Binus Square ini hanya berkisar antara 2 harga tergantung tipe kamar yang mereka pilih. Untuk perbulannya, tipe kamar Single dikenakan harga Rp 1.500.000, namun untuk tipe kamar Double (2 orang) dikenakan harga Rp 1.250.000 per orang. Harga ini sudah termasuk untuk penggunaan seluruh fasilitas yang ada. Namun untuk seluruh penghuni, diwajibkan untuk membayar *security deposit* sebesar Rp 1.000.000 saat pertama kali masuk ke Binus Square. Adapun *security deposit* ini digunakan untuk biaya-biaya tambahan akibat kelalaian penghuni seperti biaya kerusakan (reparasi) tembok apabila penghuni dengan sengaja menempel poster, atau memasang paku, dan lainnya. Jika *security deposit* ini sudah habis terpakai, dan penghuni masih dalam masa kontrak tinggal, maka penghuni wajib menaruh kembali *security deposit*nya sebesar Rp 1.000.000. *Security deposit* ini akan dikembalikan saat penghuni selesai kontrak tinggalnya dan tidak ingin memperbaharunya. Kemudian setiap penghuni juga memiliki batasan atas fasilitas yang ada seperti kapasitas listrik per bulan (250 kWh untuk single dan 455 kWh untuk double) dan laundry (21 kg). Jika jumlah pemakaian penghuni berlebih, maka untuk laundry, penghuni wajib membayar langsung ke pihak laundry saat mengambil cucian tersebut, sedangkan untuk listrik akan dikenakan biaya tambahan saat periode pembayaran berikutnya (per 3 bulan).

Untuk sistem hunian Binus Square, memakai sistem kontrak dimana saat masuk mahasiswa/i memilih untuk tinggal selama berapa lama. Kemudian untuk sistem pembayarannya adalah dibayar dimuka dan untuk periodenya dapat dipilih, yaitu

3 bulan, 6 bulan, atau 12 bulan. Setiap akhir dari periode pembayarannya, penghuni dapat membayar biaya tinggal dengan cara mentransfernya ke rekening yang sudah diberitahukan.

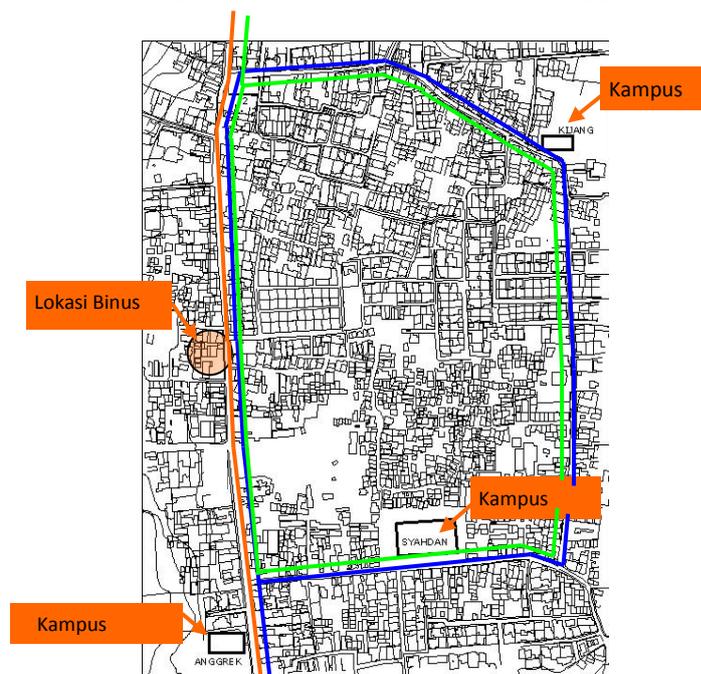
4. Sistem Keamanan

Untuk sistem keamanan di Binus Square, pada awal pendaftaran, mahasiswa/i diberikan sebuah form persetujuan untuk diketahui dan ditandatangani oleh para orang tua yang menandakan bahwa mereka setuju anak mereka tinggal di Binus Square, serta form medical untuk kesehatan anak mereka dan antisipasi pihak Binus Square apabila terjadi masalah kesehatan

Kemudian untuk gedungnya sendiri, Binus Square dilengkapi dengan CCTV di setiap koridor. Penghuni disediakan kartu akses untuk masuk ke dalam tower mereka dan hanya bisa digunakan di tower yang memang untuk gender mereka sendiri, jadi mahasiswa tidak bisa masuk ke dalam tower mahasiswi begitu pula sebaliknya. Kemudian ada juga petugas keamanan di pintu masuk, kontak servis 24 jam dan sistem akses menggunakan 1 pintu. Dan ada pula regulasi untuk bertamu, serta aturan-aturan yang harus diikuti oleh tamu dan penghuni.

5. Sistem Transportasi

Para penghuni juga disediakan fasilitas transportasi yaitu shuttle bus yang mengantar jemput mahasiswa/i dari Binus Square menuju 3 kampus Binus University, yaitu Kampus Kijang, Kampus Syahdan, dan Kampus Anggrek. Setiap harinya Shuttle Bus ini akan mulai beroperasi mulai dari jam 6 pagi sampai jam 7 malam. Kemudian setiap 1 jam sekali akan berjalan mengikuti rute Binus Square – Kampus Kijang – Kampus Syahdan – Kampus Anggrek.



Gambar 3.13 Rute Sistem transportasi

Sumber : olahan data pribadi

3.4 Profil Mahasiswa/i Binus University

Berdasarkan data yang dimiliki oleh Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi (dikti), saat ini Binus University memiliki mahasiswa/i sejumlah 24.120 orang. Adapun dari jumlah tersebut dapat dianalisa profil mahasiswa/i Binus University menggunakan beberapa pembagian. Dalam penulisan ini, penulis menggunakan 2 parameter saja yaitu berdasarkan daerah asal dan jenis tempat tinggal mahasiswa/i. Berdasarkan wawancara yang dilakukan kepada Bapak Tjiatno Indra, disebutkan bahwa setiap tahunnya, rata-rata 35% dari mahasiswa/i baru berasal dari luar propinsi DKI Jakarta. Sedangkan setengah dari 65% sisanya, datang dari DKI Jakarta dan kota-kota di sekitar propinsi DKI Jakarta yaitu Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi.

3.4.1 Latar Belakang Ekonomi Mahasiswa/i Binus University

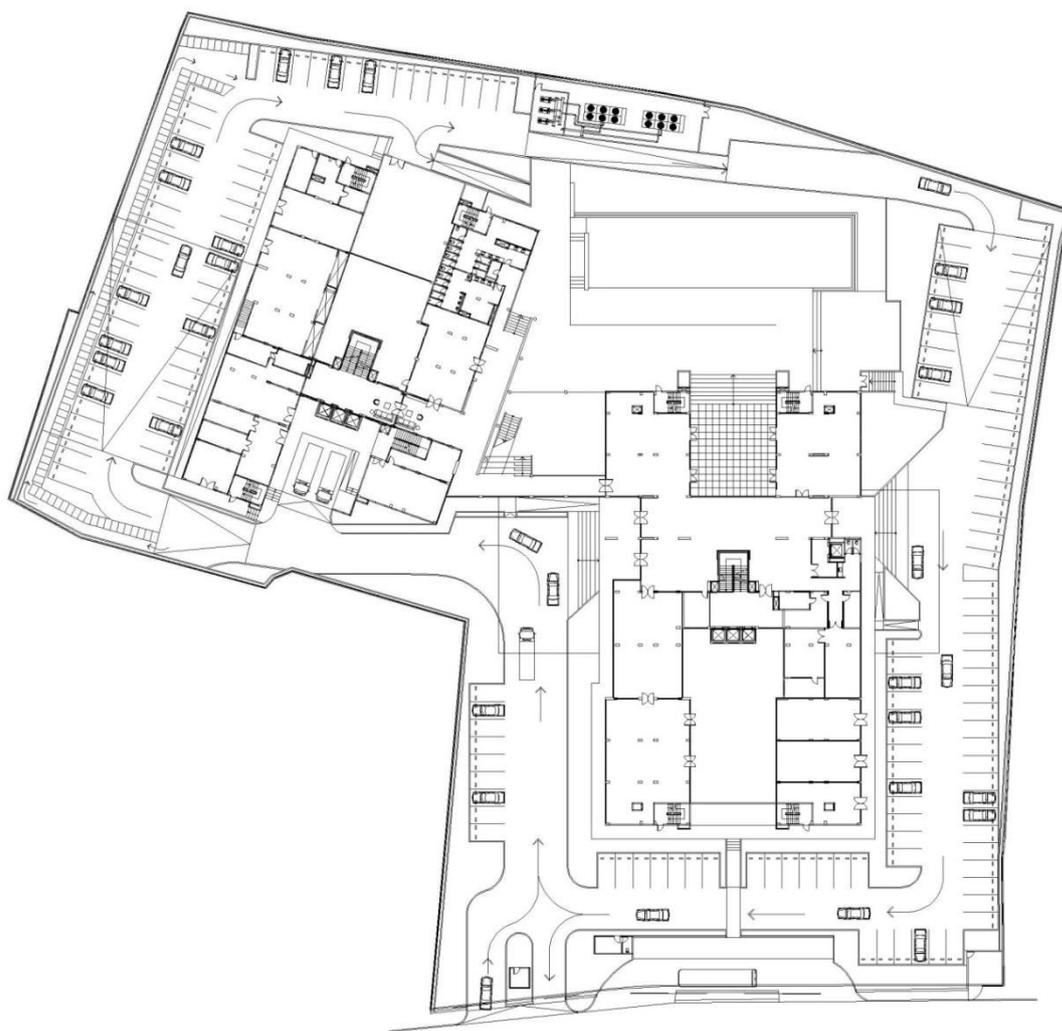
Berdasarkan hasil wawancara dengan 40 orang penghuni Binus Square yang terdiri dari 20 orang mahasiswa dan 20 orang Mahasiswi dari tahun ajaran 2010 hingga 2012, didapatkan skala ekonomi dari masing masing mahasiswa/i

Tabel 3.3 uang bulanan penghuni Binus Square (diluar dari uang pokok)

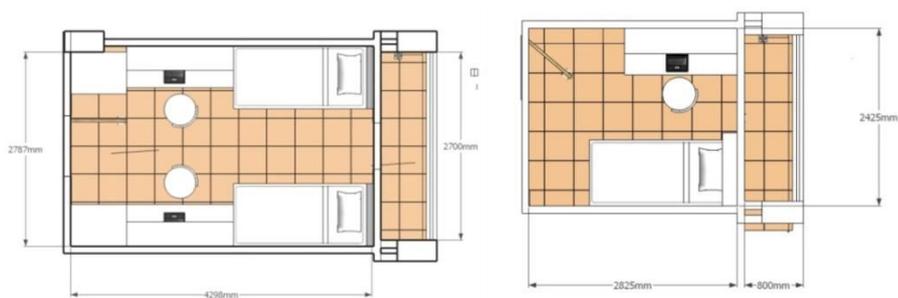
| No | Uang Bulanan (diluar dari uang Pokok) | Putra | Putri |
|----|---------------------------------------|---------|---------|
| 1 | 500.000-1.000.000 | - | - |
| 2 | 1.000.000-2.000.000 | - | - |
| 3 | 3.000.000-4.000.000 | 5 orang | 8 orang |
| 4 | 4.000.000-5.000.000 | 4 orang | 5 orang |
| 5 | 6.000.000-7.000.000 | 7 orang | 5 orang |
| 6 | 7.000.000-8.000.000 | 2 orang | 2 orang |
| 7 | 8.000.000 keatas | 1 orang | 1 orang |

Sumber : olahan data pribadi

Dapat disimpulkan latar belakang ekonomi mahasiswa/i Penghuni Binus Square menengah keatas dan dengan uang bulanan rata rata 7.000.000 hingga 8.000.000 hanya untuk biaya hidup dan itu diluar dari biaya untuk bayar sewa kamar dan uang kuliah



Gambar 3.14 Denah asrama mahasiswa Binus Square
 Sumber : ATL Bina Nusantara



Gambar 3.15 Denah Kamar Mahasiswa *Double* Dan *Single*
 Sumber : ATL Bina Nusantara

3.5 Analisis SWOT Binus Square

• **Strengths (positive internal factors)**

- o Tingkat keamanan terjamin karena adanya *security* 24 jam, *receptionist*, dan kamera CCTV.
- o Kebersihan lingkungan dan fasilitas terjamin.
- o Tersedia banyak fasilitas sehari-hari dalam lingkungan *dormitory* sehingga mahasiswa/i tidak perlu keluar lingkungan *dormitory*.
- o Biaya yang dikenakan tergolong murah mengingat sudah termasuk seluruh fasilitas yang ada dan dapat digunakan dengan bebas (kecuali *laundry* dan listrik), berbeda dengan rumah kos yang hanya menyediakan jasa tempat tinggal saja. Saat ini sangat jarang sekali ada rumah kos yang menyediakan tempat gymnasium, kolam renang, wi-fi, dan lainnya.
- o Memiliki program-program yang membuat mahasiswa/i selalu aktif dan tidak bosan, serta membantu sosialisasi dengan mahasiswa/i lainnya.
- o Kehidupan sehari-hari terjamin karena ada Hall Residence Tutor yang mengawasi dan membantu mahasiswa/i apabila sedang kesulitan.
- o Dikelola oleh pihak universitas langsung sehingga lebih terjamin kejelasan usaha dan pengelolaannya.
- o Disediakan kendaraan untuk ke kampus dari *dormitory* dan sebaliknya.
- o Memiliki suasana pergaulan yang baik dan mendukung lingkungan belajar yang kondusif.
- o Disediakan tutor-tutor untuk membimbing mahasiswa/i yang tinggal disana untuk membantu belajar.

• **Weakness (negative internal factors)**

- o Memiliki jarak tempuh yang cukup jauh dari kampus sekitar 1.2 km, walaupun tergolong dekat apabila menggunakan kendaraan, namun jika berjalan kaki akan menjadi cukup jauh.
- o Memiliki sistem regulasi yang cukup ketat sehingga kebebasan mahasiswa/i berkurang.
- o Waktu tempuh dari *dormitory* ke kampus menjadi lebih lama karena kemacetan, walaupun mahasiswa/i menggunakan shuttle bus yang sudah disediakan.
- o Membutuhkan pengawasan yang cukup ketat untuk mengantisipasi resiko bencana, seperti kebakaran, gempa bumi, dan lain-lain, karena range penghuni yang tinggal cukup banyak
- o Membuat mahasiswa/i merasa terikat karena penggunaan system kontrak dan mendapatkan sanksi apabila melanggar kontrak tersebut.
- o Mahasiswa/i yang telah lulus harus pindah dari Binus Square karena sudah tidak berstatus mahasiswa/i.

Opportunities (positive external factors)

- o Adanya potensi pasar yang cukup besar yaitu jumlah mahasiswa/i Bina Nusantara University yang sangat besar dan terpusat di satu tempat saja.
- o Pertumbuhan potensi pasar yang cukup signifikan, dalam hal ini adalah jumlah mahasiswa/i yang di terima Bina Nusantara University setiap tahunnya.
- o Banyaknya mahasiswa/i yang berasal dari luar daerah Jakarta sehingga membutuhkan tempat tinggal sementara di daerah kampus.
- o Terbatasnya lahan untuk pendirian rumah kos yang baru sehingga jumlah yang *available* menjadi semakin sedikit.
- o Pengelolaan rumah kos yang ada saat ini, banyak yang tidak memuaskan dan tidak nyaman.
- o Adanya kebutuhan orang tua mendapatkan jaminan bahwa anak mereka akan aman dan terjamin kesehatan hidupnya apabila hidup dengan menyewa rumah kos.

Threats (negative external factors)

- o Adanya rumah kos atau apartemen yang memiliki jarak tempuh lebih cepat dan dapat ditempuh hanya dengan berjalan kaki.
- o Adanya rumah kos atau apartemen yang memiliki variasi harga dengan fasilitas yang berbeda sehingga mahasiswa/i mempunyai banyak pilihan untuk yang mendapatkan terbaik (umumnya lebih murah).
- o Adanya rumah kos atau apartemen yang memiliki aturan tidak terlalu ketat.
- o Khusus untuk ancaman dari apartemen, memiliki fasilitas yang lebih lengkap, dengan harga yang sama, namun privasi lebih terjaga, dan aturan yang diterapkan lebih longgar. Seperti contohnya dibuka apartemen D'Lofts yang memiliki harga kurang lebih sama, bahkan lebih memiliki jarak tempuh yang dekat.