

**PERJANJIAN PELAKSANAAN
PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT SKEMA REGULER
PERIODE II TAHUN ANGGARAN 2024
NOMOR: 1067-Int-KLPPM/UNTAR/X/2024**

Pada hari ini Kamis tanggal 24 bulan Oktober tahun 2024 yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama : Ir. Jap Tji Beng, MMSI., M.Psi., Ph.D., P.E., M.ASCE
Jabatan : Ketua Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat selanjutnya disebut **Pihak Pertama**
2. Nama : Irene Syona Darmady, S.Ars., M.T.
NIDN/NIDK : 0312118903
Jabatan : Dosen Tetap
Bertindak untuk diri sendiri dan atas nama anggota pelaksana pengabdian:
 - a. Nama dan NIM : Diana Presley [315220058]
 - b. Nama dan NIM : Raja Ananta Milala [315190144]
 - c. Nama dan NIM : Kevin Phang [315200072]selanjutnya disebut **Pihak Kedua**

Pihak Pertama dan **Pihak Kedua** sepakat mengadakan Perjanjian Pelaksanaan Pengabdian kepada Masyarakat Skema Reguler Periode II Tahun 2024 Nomor **1067-Int-KLPPM/UNTAR/X/2024** Tanggal **24 Oktober 2024** sebagai berikut:

Pasal 1

- (1). **Pihak Pertama** menugaskan **Pihak Kedua** untuk melaksanakan Pengabdian "**Kajian SWOT dan Rekomendasi Penataan Kawasan di Sub Kawasan 1, Kawasan Manggarai, Jakarta Selatan**"
- (2). Besaran biaya yang diberikan kepada **Pihak Kedua** sebesar Rp 9.000.000,- (Sembilan juta rupiah) diberikan dalam 2 (dua) tahap masing-masing sebesar 50%. Tahap I diberikan setelah penandatanganan Perjanjian ini dan Tahap II diberikan setelah **Pihak Kedua** mengumpulkan **luaran wajib berupa artikel dalam jurnal nasional dan luaran tambahan, laporan akhir dan poster.**

Pasal 2

- (1) **Pihak Kedua** diwajibkan mengikuti kegiatan monitoring dan evaluasi sesuai dengan jadwal yang ditetapkan oleh **Pihak Pertama**.
- (2) Apabila terjadi perselisihan menyangkut pelaksanaan Pengabdian kepada Masyarakat ini, kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah. Demikian Perjanjian ini dibuat dan untuk dilaksanakan dengan tanggungjawab.

Pihak Pertama



Ir. Jap Tji Beng, MMSI., M.Psi., Ph.D.,
P.E., M.ASCE

Pihak Kedua



Irene Syona Darmady, S.Ars., M.T.

Lembaga

- Pembelajaran
- Kemahasiswaan dan Alumni
- Penelitian & Pengabdian Kepada Masyarakat
- Penjaminan Mutu dan Sumber Daya
- Sistem Informasi dan Database

Fakultas

- Ekonomi dan Bisnis
- Hukum
- Teknik
- Kedokteran
- Psikologi
- Teknologi Informasi
- Seni Rupa dan Desain
- Ilmu Komunikasi
- Program Pascasarjana

**LAPORAN KEGIATAN
PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT YANG DIAJUKAN
KE LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT**



UNTAR
Universitas Tarumanagara

**KAJIAN SWOT DAN REKOMENDASI PENATAAN KAWASAN
DI SUB KAWASAN 1, KAWASAN MANGGARAI, JAKARTA SELATAN**

Disusun oleh:


**Irene Syona Darmady, S.Ars., M.T.
0312118903/10317009**

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
SEPTEMBER 2024**

KEGIATAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT

1. Judul PKM : **Kajian SWOT dan Rekomendasi Penataan Kawasan di Sub Kawasan 1, Kawasan Manggarai, Jakarta Selatan**
2. Nama Mitra PKM : Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta
3. Dosen Pelaksana
 - A. Nama dan Gelar : Irene Syona Darmady, S.Ars., M.T.
 - B. NIDN/NIK : 0312118903/ 10317009
 - C. Jabatan/Gol. : Dosen Tetap/ Asisten Ahli
 - D. Program Studi : Arsitektur
 - E. Fakultas : Teknik
 - F. Bidang Keahlian : Arsitektur Kota dan Lingkungan
 - H. Nomor HP/Tlp : 08987116321
4. Mahasiswa yang Terlibat
 - A. Jumlah Anggota : 3 orang
(Mahasiswa)
 - B. Nama & NIM Mahasiswa 1 : Diana Presley / 315220058
 - C. Nama & NIM Mahasiswa 2 : Raja Ananta Milala/ 315190144
 - D. Nama & NIM Mahasiswa 3 : Kevin Phang/ 315200072
5. Lokasi Kegiatan Mitra : Jl. Taman Jatibaru No.17, RT.17/RW.1.
 - A. Wilayah Mitra : Cideng, Kecamatan Gambir
 - B. Kabupaten/Kota : Kota Jakarta Pusat
 - C. Provinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10150
6. Metode Pelaksanaan : Luring
7. Luaran yang dihasilkan : Buku Evaluasi Realisasi PRK
8. Jangka Waktu Pelaksanaan : Juli - Desember 2024
9. Pendanaan

Pelaksana



Irene Syona Darmady, S.Ars.,M.T.
0312118903/ 10317009

RINGKASAN

Seiring bertambahnya jumlah penduduk, kota kian berkembang dalam berbagai aspek. Perubahan dan perkembangan di Kota Jakarta pun berlangsung dengan sangat cepat. Secara kasat mata dapat dilihat dalam hal perluasan wilayah metropolitan, semakin kompleksnya jaringan kota yang memfasilitasi mobilitas penduduk, banyaknya program arsitektur dan proyek-proyek baru yang mempenetrasi kota. Dengan tingkat mobilitas warga kota yang tinggi tentunya berakibat pada kemacetan. Berdasarkan kondisi tersebut pemerintah kota mulai mengembangkan ruang-ruang di Jakarta melalui sistem *Transit Oriented Development* (TOD). Salah satu area yang ditetapkan menjadi simpul transportasi yang terintegrasi regional adalah Kawasan Manggarai. Stasiun Manggarai merupakan stasiun tersibuk di Jabodetabek dan simpul transportasi yang melayani Kereta Rel Listrik (KRL), Transjakarta, dan Kereta Bandara (berdasarkan Perpres No. 60 tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Jabodetabekpunjur). Saat ini, kawasan tersebut didominasi oleh permukiman padat serta fasilitas umum dan sosial.

Pengabdian Kepada Masyarakat ini bertujuan untuk menyajikan kajian SWOT (kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman) serta rekomendasi perencanaan bagi Kawasan Manggarai, yang nantinya akan menjadi dasar dalam penyusunan Panduan Rancang Kota, yang hingga kini belum ada. Kajian dan rekomendasi dibagi menjadi tiga proposal PKM yang berfokus pada sub kawasan 1, sub kawasan 2, dan sub kawasan 3, dengan proposal ini berfokus pada sub kawasan 1. Metode yang digunakan meliputi identifikasi deskriptif, analisis SWOT, dan sintesis yang menghasilkan kesimpulan dan rekomendasi perencanaan untuk Kawasan Manggarai. PKM ini diharapkan menjadi bahan pertimbangan penyusunan Panduan Rancang Kota bagi Kawasan Manggarai di masa depan.

Kata kunci: *Kajian SWOT, rekomendasi penataan, Kawasan Manggarai, Sub kawasan 1*

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	i
RINGKASAN.....	ii
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR GAMBAR.....	iii
DAFTAR TABEL.....	Iii
DAFTAR LAMPIRAN.....	iii
BAB 1. PENDAHULUAN.....	1
BAB 2. SOLUSI PERMASALAHAN DAN LUARAN.....	4
BAB 3. METODE PELAKSANAAN.....	6
BAB 4. HASIL DAN LUARAN YANG DICAPAI.....	14
BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN.....	17
DAFTAR PUSTAKA.....	18

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Stasiun Manggarai sebagai Titik Transit Utama di Kawasan TOD Manggarai.....	2
Gambar 2	Road Map - Segmentasi Amatan dan Pembagian Proposal PKM Kajian SWOT dan Rekomendasi Penataan Kawasan di Kawasan Manggarai.....	4
Gambar 3	Gambaran Tahapan Pelaksanaan Kegiatan PKM.....	7
Gambar 4	Gambaran Analisis SWOT.....	12
Gambar 5	Hasil Kegiatan PKM – Luaran Booklet dan Poster.....	14
Gambar 6	Hasil Kegiatan PKM yang Dipresentasikan Pada Senapenmas 2024.....	14
Gambar 7	Presentasi Kepada Mitra – Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertanahan Pemprov DKI Jakarta.....	15
Gambar 8	LoA Artikel Jurnal.....	15
Gambar 9	Poster Kegiatan.....	16

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Metode Pelaksanaan Kegiatan PKM.....	6
Tabel 2	Teori Elemen Kota Hamid Shirvani.....	8
Tabel 3	Tugas Personal Tim.....	12

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Analisis Situasi

DKI Jakarta merupakan kota megapolitan yang ada di Indonesia dengan pertumbuhan penduduk yang meningkat setiap tahunnya sebesar 1.19% (BPS, 2020 dalam Sanusi, et.all, 2023). Jakarta sebagai kota metropolitan yang dikelilingi oleh kota-kota satelit di sekitarnya, sering disebut Jabodetabek, yaitu mencakup Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi (Adhiprasasta dan Noerwasito, 2018). Menurut Tomtom Traffix Index pada tahun 2021, Jakarta merupakan salah satu ibu kota negara yang menempati urutan ke-46 dari 406 kota paling macet di dunia, dengan tingkat kemacetan mencapai 34% pada tahun 2021 (Sitorus, 2022). Untuk mengurangi kemacetan di Kota Jakarta, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah melaksanakan berbagai program antisipasi, termasuk kebijakan ganjil-genap, penambahan armada Transjakarta, pembangunan Moda Raya Terpadu (MRT), pengembangan kawasan TOD, serta pembangunan jalan layang (Kumparan.com, 2021, dalam Sitorus, 2022). Pengembangan sistem *Transit Oriented Development* (TOD) juga sudah banyak digagas untuk membuat Kota Jakarta menjadi lebih baik. *Transit-Oriented Development* (TOD) bertujuan untuk merevitalisasi kawasan dengan mempromosikan gaya hidup baru yang berfokus pada penggunaan transportasi publik yang aman dan nyaman, kawasan yang kompak dengan intensitas tinggi yang didukung dengan pemanfaatan lahan yang variatif.

Kawasan Manggarai sendiri telah ditetapkan sebagai kawasan pengembangan dengan sistem TOD. Idealnya sebuah Kawasan TOD di wilayah administratif Pemprov DKI Jakarta didorong untuk memiliki dokumen Panduan Rancang Kota (PRK), sehingga kegiatan pengembangan yang dilaksanakan di kawasan tersebut mengikuti aturan dan arahan. Contoh kawasan pengembangan dengan sistem TOD yang telah memiliki dokumen PRK antara lain TOD Fatmawati, TOD Sisingamangaraja. TOD Manggarai belum memiliki dokumen PRK, padahal kawasan ini memiliki simpul transportasi yang berfungsi ganda (sebagai *interchange* dan sebagai stasiun regional). Berdasarkan kondisi tersebut, Tim PKM Untar melihat peluang untuk memberikan informasi data kondisi eksisting (permasalahan/ tantangan) dan pemikiran terkait situasi kondisi kawasan Manggarai – sebagai input pertimbangan dalam proses penyusunan PRK di masa mendatang.

1.1.1. Gambaran Umum Kawasan Manggarai

Salah satu kawasan yang direncanakan sebagai kawasan pengembangan dengan sistem TOD adalah Kawasan Manggarai. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Jakarta 2030, Stasiun Manggarai ditetapkan sebagai stasiun yang berfungsi ganda, yaitu sebagai Stasiun *Interchange* dan Stasiun Regional yang menghubungkan antar kota di Pulau Jawa, dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan layanan terhadap jalur-jalur kereta api baru (Adhiprasasta dan Noerwasito, 2018). Kawasan ini tidak hanya dilengkapi dengan berbagai moda transportasi

seperti KRL Commuter Line, KRL Bandara Soekarno-Hatta, TransJakarta koridor 4, BRT, serta layanan mikrolet dan kopaja, tetapi juga memiliki rencana pengoperasian kereta api jarak jauh, sementara pengembangan lebih lanjut akan mencakup area perkantoran, perdagangan, jasa, dan permukiman campuran berintensitas tinggi yang mengikuti konsep *Transit Oriented Development* (TOD) terintegrasi dengan angkutan massal (Sanusi, et.all, 2023).



Gambar 1. Stasiun Manggarai sebagai Titik Transit Utama di Kawasan TOD Manggarai
Sumber: Penulis, 2024

Stasiun Manggarai terletak di Jl. Manggarai Utara 1, Kelurahan Manggarai, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dan saat ini menjadi stasiun terbesar yang beroperasi di Jakarta. Dibangun oleh pemerintahan Belanda untuk memenuhi kebutuhan transportasi baik bagi penumpang maupun logistik, stasiun ini memiliki ukuran tapak dengan dimensi 190 x 130 meter dan luas total mencapai 24.700 meter persegi (Adhiprasasta dan Noerwasito, 2018). Penetapan Stasiun Manggarai sebagai Stasiun Sentral didasarkan pada posisinya yang cukup strategis sebagai fasilitas transportasi, mengingat letaknya yang berada di perbatasan antara Jakarta Pusat, Jakarta Selatan, dan Jakarta Timur. Akses menuju Jakarta Selatan dapat dilakukan melalui Tebet dan Jalan Sahardjo, sementara untuk Jakarta Timur bisa menggunakan arah Bukit Duri dan Jatinegara; sedangkan untuk mencapai Jakarta Pusat, pengguna transportasi dapat melalui Jalan Tambak menuju Cikini dan Salemba, atau Jalan Sultan Agung yang mengarah ke daerah Menteng (Adhiprasasta dan Noerwasito, 2018).

1.2. Permasalahan Mitra

Hingga saat ini, kawasan tersebut belum memiliki Panduan Rancang Kota, meskipun perkembangannya cukup signifikan, terutama dengan rencana penerapan sistem *Transit Oriented Development* (TOD) di sana. Kegiatan PKM ini diharapkan dapat membantu Mitra dalam mengamati secara langsung perubahan dan perkembangan yang terjadi di Kawasan Manggarai. Oleh karena itu, kajian dan rekomendasi perencanaan yang dihasilkan diharapkan bisa menjadi

dasar pemikiran dan kontribusi penting dalam penyusunan Panduan Rancang Kota untuk Kawasan Manggarai di masa mendatang.

1.3. Uraian Hasil Penelitian dan PKM Terkait

Kegiatan PKM ini akan menghasilkan kumpulan informasi data kondisi eksisting (permasalahan/ tantangan) serta pemikiran terkait situasi kondisi kawasan Manggarai – sebagai input pertimbangan dalam proses penyusunan PRK di masa mendatang. Luaran PKM berupa materi tayangan, booklet akan diserahkan dan dipresentasikan kepada Mitra (Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertanahan Pemprov DKI Jakarta). Adapun luaran lainnya berupa publikasi ilmiah dan poster yang akan diajukan HKI.

1.4. Keterkaitan Topik dengan Peta Jalan PKM yang ada di Rencana Induk Penelitian dan PKM Untar

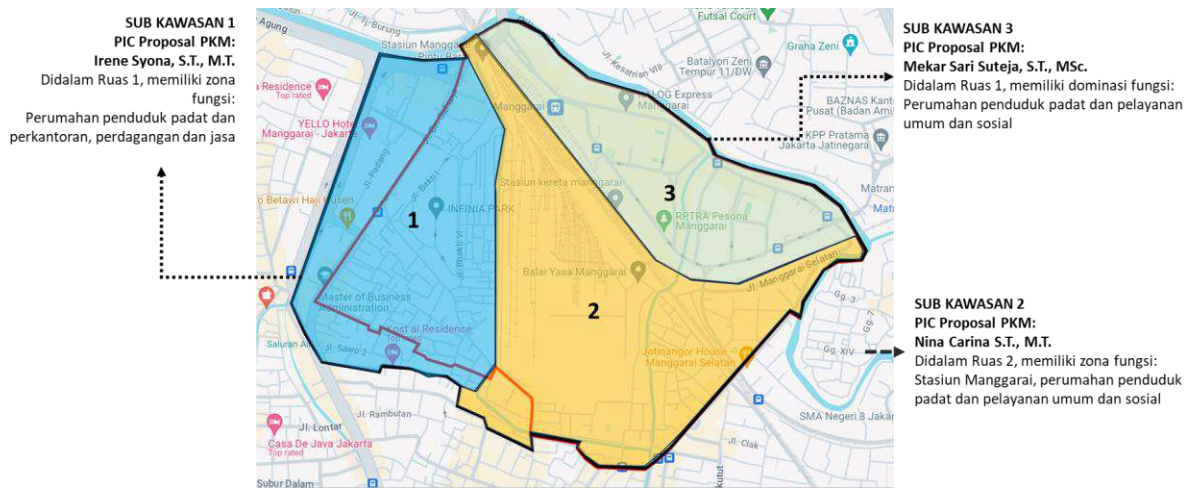
Kajian SWOT dan Rekomendasi Penataan Kawasan di Sub Kawasan 1, Kawasan Manggarai, Jakarta Selatan, ini berfokus pada aspek arsitektur dan perencanaan, dengan isu strategis yang berkaitan dengan Perencanaan Kota, Kawasan, dan Lingkungan Binaan. PKM ini diajukan dengan mempertimbangkan perpindahan Ibu Kota serta dampak perubahan dan ketetapan penataan ruang di Jakarta. Selain itu, kajian ini juga mempertimbangkan perkembangan kota yang pesat dan berbagai tantangan yang memengaruhi penataan ruang di Jakarta. Solusi yang ditawarkan kepada Mitra adalah Kajian SWOT dan Rekomendasi Penataan Kawasan di Manggarai, Jakarta Selatan, yang diharapkan dapat menjadi dasar pemikiran dalam penyusunan Panduan Rancang Kota di Kawasan Manggarai, yang hingga kini belum tersedia. Pemilihan lokasi didasarkan pada potensi, kelemahan, peluang, dan tantangan yang ada di kawasan tersebut.

BAB 2

SOLUSI PERMASALAHAN DAN LUARAN

2.1. Solusi Permasalahan

Kegiatan PKM yang dilakukan akan menghasilkan rekomendasi perencanaan yang diharapkan dapat menjadi dasar pemikiran dan kontribusi penting dalam penyusunan Panduan Rancang Kota untuk Kawasan Manggarai di masa mendatang. Hal tersebut didasari oleh pemikiran mengenai peluang kawasan ini untuk dikembangkan menjadi kawasan berbasis *Transit Oriented Development* (TOD) dengan cakupan wilayah yang luas, Pengabdian Kepada Masyarakat untuk Kajian SWOT dan Rekomendasi Penataan Kawasan di Manggarai, Jakarta Selatan dibagi menjadi tiga proposal, yaitu Sub Kawasan 1, Sub Kawasan 2, dan Sub Kawasan 3. Setiap sub kawasan memiliki kajian yang terfokus pada potensi, kelemahan, peluang, dan tantangan, dengan tujuan untuk menghasilkan rekomendasi perencanaan yang sesuai dalam mendukung pengembangan berbasis TOD di kawasan tersebut. Berikut rincian dari masing-masing sub kawasan.



Gambar 2. Road Map - Segmentasi Amatan dan Pembagian Proposal PKM Kajian SWOT dan Rekomendasi Penataan Kawasan di Kawasan Manggarai
 Sumber: Penulis, 2024

2.2. Rencana Luaran Kegiatan

No.	Jenis Luaran	Keterangan
Luaran Wajib		
1	Publikasi ilmiah pada jurnal ber ISSN atau	Sudah mendapat LOA (Terlampir) dan sudah submit OJS

		Jurnal of Innovation and Community Engagement Universitas Kristen Maranatha Akreditasi Sinta 5
2	Prosiding dalam temu ilmiah	
Luaran Tambahan (wajib ada)		
1	Publikasi di media massa	
2	Hak Kekayaan Intelektual (HKI)	Sudah (terlampir)
3	Teknologi Tepat Guna (TTG)	
4	Model/purwarupa/karya desain	
5	Buku ber ISBN	

BAB 3

METODE PELAKSANAAN

3.1. Bentuk dan Jenis Metode Pelaksanaan

Pelaksanaan PKM ini, menggunakan metode yang mencakup tahapan identifikasi deskriptif, analisis, dan sintesis untuk menghasilkan kajian yang komprehensif sesuai dengan langkah-langkah tersebut. Berikut adalah bentuk tabel yang merangkum informasi terkait metode identifikasi deskriptif, analisis SWOT, dan sintesis:

Tabel 1. Metode Pelaksanaan Kegiatan PKM

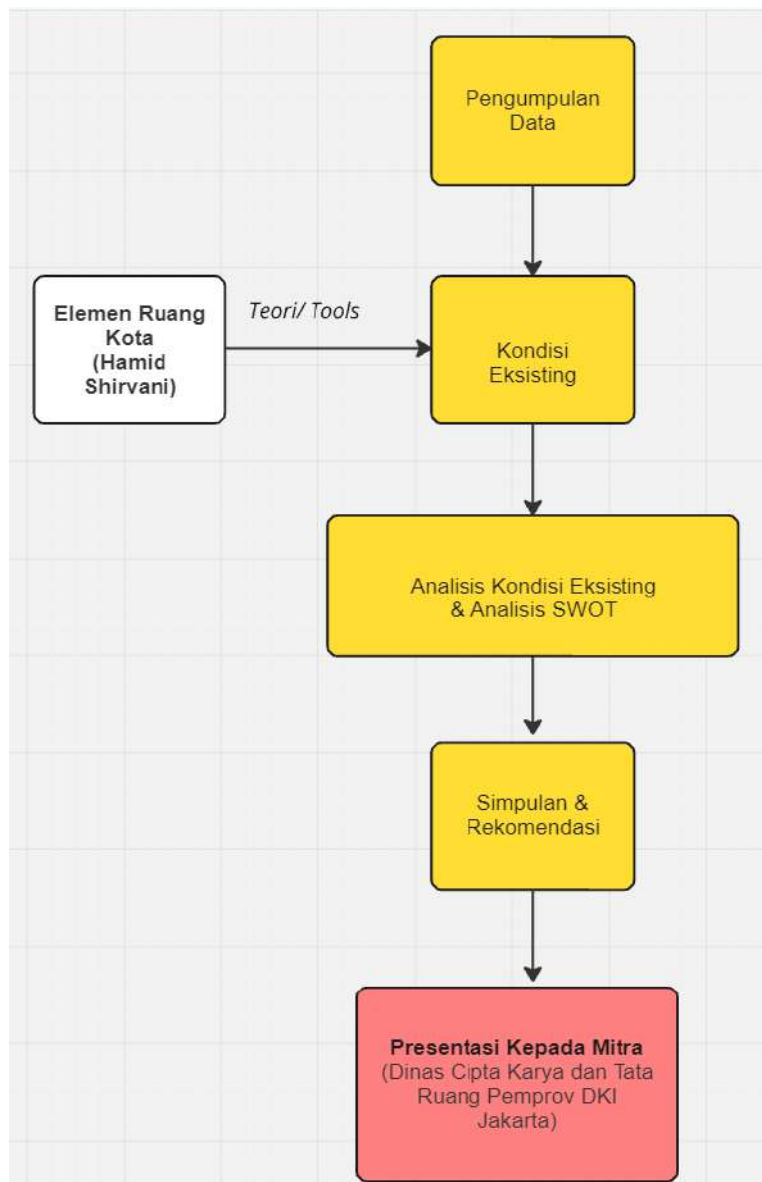
Metode Pengumpulan Data - Identifikasi Deskriptif	<ul style="list-style-type: none"> - Dilakukan melalui tinjauan literatur dan survei (instansional dan lapangan) yaitu dengan cara mengumpulkan, menyusun, mengklasifikasikan, menganalisis, serta menginterpretasikan data (Huri, D., 2014) - Identifikasi adalah proses mengenali dan menempatkan objek sesuai dengan karakteristik tertentu (Bachtiar, 2012) - Penentuan atau penetapan identitas seseorang atau benda (Poerwadarminta, 2007). - Literature Review: mengumpulkan data sekunder secara tidak langsung dan menganalisis objek studi pustaka dan menghasilkan data deskriptif. <p>Langkah yang dilakukan secara garis besar: mencari, meneliti, mencatat data terkait Kawasan Manggarai berdasarkan elemen-elemen ruang kota dari Hamid Shirvani (The Urban Design Process).</p>								
Metode Analisis (SWOT)	<p>Alat perencanaan strategis untuk menilai <i>Strengths</i> (Kekuatan), <i>Weaknesses</i> (Kelemahan), <i>Opportunities</i> (Peluang), dan <i>Threats</i> (Ancaman).</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Strengths (Kekuatan)</td> <td style="padding: 5px;">- Faktor internal yang memberikan keunggulan kompetitif.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Weaknesses (Kelemahan)</td> <td style="padding: 5px;">- Faktor internal yang menghambat kinerja atau daya saing.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Opportunities (Peluang)</td> <td style="padding: 5px;">- Faktor eksternal yang dapat dimanfaatkan untuk pertumbuhan atau peningkatan kinerja.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Threats (Ancaman)</td> <td style="padding: 5px;">- Faktor eksternal yang dapat membahayakan atau mengganggu.</td> </tr> </table>	Strengths (Kekuatan)	- Faktor internal yang memberikan keunggulan kompetitif.	Weaknesses (Kelemahan)	- Faktor internal yang menghambat kinerja atau daya saing.	Opportunities (Peluang)	- Faktor eksternal yang dapat dimanfaatkan untuk pertumbuhan atau peningkatan kinerja.	Threats (Ancaman)	- Faktor eksternal yang dapat membahayakan atau mengganggu.
Strengths (Kekuatan)	- Faktor internal yang memberikan keunggulan kompetitif.								
Weaknesses (Kelemahan)	- Faktor internal yang menghambat kinerja atau daya saing.								
Opportunities (Peluang)	- Faktor eksternal yang dapat dimanfaatkan untuk pertumbuhan atau peningkatan kinerja.								
Threats (Ancaman)	- Faktor eksternal yang dapat membahayakan atau mengganggu.								
<p>Proses berikutnya adalah melakukan sintesis dengan menyatukan dua atau lebih elemen menjadi satu kesatuan yang koheren, baik melalui desain maupun proses alami (KBBI, 2002). Tahap</p>									

sintesis ini bertujuan untuk menggabungkan hasil analisis dari berbagai elemen yang telah diidentifikasi dan dianalisis sebelumnya. Hasil sintesis kemudian digunakan untuk membuat kesimpulan yang menyeluruh serta merumuskan rekomendasi perencanaan kawasan yang komprehensif, yang diharapkan dapat menjadi landasan bagi pengembangan lebih lanjut di kawasan tersebut.

Sumber: Penulis, 2024.

3.2 Langkah-langkah/Tahapan pelaksanaan

Berikut adalah Langkah-langkah amatan Lokasi dengan memunculkan pertanyaan dan cara penyajian:



Gambar 3. Gambaran Tahapan Pelaksanaan Kegiatan PKM

Sumber: Penulis, 2024

Tabel 2. Teori Elemen Ruang Kota Hamid Shirvani

No	Elemen yang dibahas	Yang di Data dan di Petakan		Keterangan penyajian identifikasi dan analisis
		Makro	Messo	
1	Lokasi	Amati dan jelaskan posisi kawasan terhadap Kota Jakarta secara keseluruhan	Amati dan jelaskan posisi sub-kawasan terhadap kawasan Harmoni/ Manggarai yang diamati	<ul style="list-style-type: none"> • Pemaparan eksistensi lokasi dulu (kesejarahannya), sekarang dan kedepannya (rencana pemerintah) • Pemaparan mengenai visi kawasan yang akan direncanakan oleh pemerintah (sejauh yang bisa didapat)
2	Tata Guna Lahan	Bandingkan peruntukan lahan tempo dulu versus eksisting versus RDTR kawasan di web Jakarta Satu	detailkan peruntukan lahan tempo dulu versus eksisting versus rencana untuk masing-masing blok	<ul style="list-style-type: none"> • Jenis penggunaan lahan: komersial (perkantoran/ perdagangan), hunian, sarana fasilitas umum, RTH dll • Penjelasan zonasi dan prosentase fungsi utama dan pendukung kawasan. • Hubungkan dengan materi studi perkotaan 2 • Sedapat mungkin, buatlah minimal dua layer peta yang dapat membandingkan tata guna lahan di masa lampau, eksisting, dan rencana pemerintah - per jelas dengan gambar mapping 2D dan atau 3D
3	Intensitas Pemanfaatan Lahan	Amati dan jelaskan kepadatan bangunan yang terjadi di kawasan besar (tempo dulu versus eksisting versus rencana)	Amati dan jelaskan kepadatan bangunan yang terjadi di subkawasan (tempo dulu versus eksisting versus rencana) Jelaskan Intensitas masing-masing blok, meliputi KDB, KLB, KDH, KTB	<ul style="list-style-type: none"> • Buat dalam peta 2D dan atau 3D yang menjelaskan situasi kepadatan bangunan pada kawasan/sub kawasan (tempo dulu versus eksisting versus rencana) • Per jelas dengan potongan-potongan kawasan • Hubungkan dengan materi studi perkotaan 2
4	Tata Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Amati dan jelaskan mengenai landmark dan atau ruang nodes kawasan • Seperti apa dominasi karakter/ langgam bangunan pada kawasan? 	Foto fasad Ketinggian bangunan Fungsi bangunan Nama bangunan Kondisi bangunan Orientasi bangunan Arsitektur lokal	<ul style="list-style-type: none"> • Detail fungsi satu bangunan • Permanen/ semi permanen/temporal • Cagar budaya/bukan • Apakah ada tipologi bangunan dan atau langgam bangunan tertentu • Hubungkan dengan materi studi perkotaan 2

			Arsitektur lokal	<ul style="list-style-type: none"> • Hubungkan dengan materi studi perkotaan 2 • bila memungkinkan analisa varian bangunan atau bangunan yang dominan, atau kelompok bangunan secara kualitatif. • Perjelas dengan mapping 2D dan atau 3D
5	Tata Aktivitas/ Kegiatan	Semua aktivitas/ kegiatan di Kawasan dan sub-kawasan Aktivitas/ kegiatan utama di Kawasan dan sub-kawasan Aktivitas/ kegiatan pelengkap di Kawasan dan sub-kawasan		<ul style="list-style-type: none"> • identifikasi aktivitas utama dan pendukung kawasan, merupakan Kawasan rekreasi/wisata/niaga/hunian/ dll, data yang dicari: intensitas lama kegiatan, kapan waktu padat dan sepi pengunjung, ragam aktivitas, sebaran lokasi (tempat-tempat yang berfungsi sebagai aktivitas pendukung kawasan tersebut, serta aktivitas kecil yang berpotensi ramai didatangi orang), jenis aktivitas (non fix, semi fix, fix) • Hubungkan dengan materi studi perkotaan 2 • Uraikan secara detail dengan narasi/ dokumentasi dan/ sketsa
6	Tata sirkulasi, transportasi, parkir dan area pedestrian	Kajian makro transportasi, hirarki jalan pada Kawasan secara utuh, ssstem pergerakan transportasi kendaraan/ pejalan kaki, sistem pencapaian dan parkir secara umum	Sirkulasi kendaraan	Jalur dan arah kendaraan, jenis moda transportasi, waktu sibuk/sepi pergerakan, karakter pengguna sirkulasi (sebagai sumber/ tujuan?, darimana/ kemana), detailkan dalam potongan Hubungkan dengan materi studi perkotaan 2
			Sirkulasi pejalan kaki	Jalur dan arah pejalan kaki, waktu sibuk/sepi pergerakan, karakter pengguna sirkulasi (sebagai sumber/ tujuan?, darimana/ kemana), detailkan dalam potongan Hubungkan dengan materi studi perkotaan 2
			Parkir	Parkir on street/ off street, dalam Gedung/ kantong-kantong parkir (halaman/ pelataran parkir) Hubungkan dengan materi studi perkotaan 2
			Transportasi	Transportasi massal yang melewati Kawasan perencanaan, sarana transportasi, jembatan

			penyeberangan, halte bus, terminal penumpang/ barang, dll. Hubungkan dengan materi studi perkotaan 2
		analisis keterkaitannya dengan pemanfaatan lahan, aktivitas, signages-street furniture, tata hijau dan ruang terbuka yang terjadi di lokasi terpilih (skala kota, antar lingkungan maupun didalam lingkungan). Bandingkan dulu-sekarang-masa depan, perelas dengan gambar mapping 2D dan atau 3D dan potongan	
7	Tata hijau dan ruang terbuka	Amati dan jelaskan posisi Kawasan hijau lindung dan budidaya	<ul style="list-style-type: none"> • Petakan sebaran tata hijau dan ruang terbuka yang terjadi • Pahami posisi tata hijau dan ruang terbuka terhadap pengguna ruang dan waktu operasional • Foto dan jelaskan karakter masing-masing RTH (kaitkan dengan materi studi perkotaan yang sudah pernah didapat) • Hubungkan dengan materi studi perkotaan 2 • identifikasikanlah variasi dan lokasi tempat-tempat yang digunakan sebagai ruang bersosialisasi bagi masyarakat, tidak terbatas pada ruang terbuka hijau, namun juga spot-spot ruang terbuka lainnya • perelas dengan gambar mapping 2D dan atau 3D dan potongan
		Taman kota/ taman lingkungan (public domain)	Buat ilustrasi potongan Kawasan (bila ada)
		Taman (private domain)	Buat ilustrasi potongan Kawasan (bila ada)
		Hutan Kota	Buat ilustrasi potongan kawasan (bila ada)
		Jalur hijau median jalan	
		Jalur hijau jalan (jalur hijau pedestrian)	
		Jalur hijau/ sempadan/ bantaran Sungai	
		Sungai/ kali/ waduk/ saluran air	
		Area tepi laut	
		Tempat pemakaman umum	
		Lahan kosong	
		Lapangan olah raga	
		Sarana rekreasi	
		Sempadan Sungai	
		Sempadan rel kreta api	
		Sempadan arus tegangan tinggi (SUTET)	
		Jenis vegetasi	Menurut fungsi (peneduh/ pengarah/ penghias)
8	Tata Tanda/ symbol dan street furniture	Lampu jalan, lampu pedestrian	<ul style="list-style-type: none"> • Amati dan jelaskan karakter jalur kendaraan dan jalur pedestrian yang terjadi (kaitkan dengan ruang terbuka dan tata hijau, signages) • abadikanlah ragam tata tanda dan street furniture yang ada di kawasan tersebut, serta
		Tiang Listrik/ telepon	
		Bangku taman/ pedestrian	
		Tempat sampah	
		Pot bunga	
		Halte bus	

		<u>Rambu lalu lintas</u> <u>Sculpture/ monument</u> <u>Street furniture lainnya</u>	<u>identifikasi letak dimana tata tanda serta street furniture tersebut berada.</u> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Hubungkan dengan materi studi perkotaan 2</u> • <u>perjelas dengan gambar mapping 2D dan atau 3D dan potongan</u>
9	<u>Preservasi-konservasi</u>	<u>Amati dan jelaskan kawasan/ situs/ karakter/ bangunan/ benda cagar budaya yang ada di kawasan dan sub-kawasan</u>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>titik-titik di mana terdapat cagar budaya, dan analisis keterkaitan elemen satu dengan elemen lain yang memberi dampak pada lokasi terpilih</u> • <u>Jelaskan pengaruh dan fungsi/ ketiadaan fungsi (perubahan/pengembangan) cagar budaya pada kawasan/ sub kawasan (dulu-sekarang-masa datang)</u> • <u>Hubungkan dengan materi studi perkotaan 2</u> • <u>perjelas dengan gambar mapping 2D dan atau 3D dan potongan</u>

EKSTERNAL INTERNAL	OPPORTUNITIES (O) <i>Hai yang mampu mengubah karakter lokasi di masa depan : semua faktor lingkungan, peraturan, ekonomi, politik, sosial-budaya, dll... yang dapat membantu kesuksesan "goals"</i>	THREATS (T) <i>Hai yang mampu mengubah karakter lokasi di masa depan : semua faktor lingkungan, peraturan, ekolomi, politik, sosial-budaya, dll... yang akan menghambat kesuksesan "goals"</i>
	STRENGTHS (S) Semua sumber/ aspek/ karakter/kemampuan/ potensi dasar <i>yang sudah ada</i> dari lokasi yang membantu kesuksesan menuju "goals"	STRATEGI ???
WEAKNESS (W) - Semua sumber/ aspek/ kelemahan lokasi <i>yang sudah ada</i> dan menghalangi kesuksesan menuju "goals" - Semua sifat lemah yang harus dihindari di ketika membuat program	STRATEGI ???	STRATEGI ???

Gambar 4. Gambaran Analisis SWOT
Sumber: Penulis, 2024

3.3 Partisipasi Mitra dalam Kegiatan PKM

Kegiatan PKM bekerjasama dengan Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Pemprov DKI Jakarta. Mitra dan Tim akan bekerja sama sepanjang pelaksanaan kegiatan. Partisipasi mitra mencakup penyediaan data dan informasi yang dibutuhkan, membantu dalam mengidentifikasi kebutuhan terkait Kajian SWOT dan Rekomendasi Penataan Kawasan di Sub Kawasan 1, Kawasan Manggarai, Jakarta Selatan, berdiskusi mengenai alat/kriteria yang diperlukan, serta menyediakan ruang untuk diskusi dan presentasi hasil PKM.

3.4 Uraian Kepakaran dan Tugas Anggota Tim.

Berikut adalah uraian singkat kepakaran dan tugas personil Tim.

Tabel 3. Tugas Personal Tim

Tim PKM	Tugas
Irene Syona Darmady, S.Ars., M.T. (Ketua Pengusul)	<ul style="list-style-type: none"> • Melakukan kerjasama dan koordinasi dengan Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta • Melakukan koordinasi dengan anggota tim (mahasiswa)

	<ul style="list-style-type: none"> • Membuat Proposal, Laporan Monitoring dan Evaluasi • Membuat Laporan akhir dan Luaran • Mencari informasi bahan, bengkel pengadaan dan pembuatan dan survey harga/ biaya • Mengkoordinir proses pembuatan buku evaluasi
<p>Diana Presley/ 315220058 Raja Ananta Milala/ 315190144 Kevin Phang/ 315200072 (Anggota Tim)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bekerjasama dengan ketua dan sesama anggota tim; • Survey dan analisis data bersama ketua dan sesame anggota tim • Bilamana diperlukan ikut berdiskusi dengan pihak Dinas Cipta karya, Tata Ruang dan Pertanahan provinsi DKI • Membuat buku evaluasi dan poster HKI

BAB 4

HASIL LUARAN KEGIATAN

4.1 Hasil Luaran yang Dicapai

4.1.1. Hasil Kegiatan dalam Bentuk Paparan dan Booklet

Semua tahapan pelaksanaan PKM telah dilaksanakan. Sejauh ini proses yang dihasilkan berjalan dengan baik dan lancar sesuai dengan perencanaan. Hasil kegiatan akhir dibuat dalam bentuk booklet dan paparan yang dipresentasikan dalam Seminar Nasional Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (Senapenmas) Universitas Tarumanagara 2024 pada 10 Oktober 2024.



Gambar 5. Hasil Kegiatan PKM – Luaran Booklet dan Poster
Sumber: Penulis, 2024



Gambar 6. Hasil Kegiatan PKM yang Dipresentasikan Pada Senapenmas 2024
Sumber: Penulis, 2024

4.1.2. Paparan Kepada Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertanahan

Hasil kegiatan juga dipresentasikan kepada mitra kegiatan PKM yaitu Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Pemprov DKI Jakarta. Mitra menyambut baik hasil kegiatan yang dilakukan.



Gambar 7. Presentasi Kepada Mitra – Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertanahan Pemprov DKI Jakarta
Sumber: Penulis, 2024

4.1.3. Publikasi Hasil dalam Jurnal

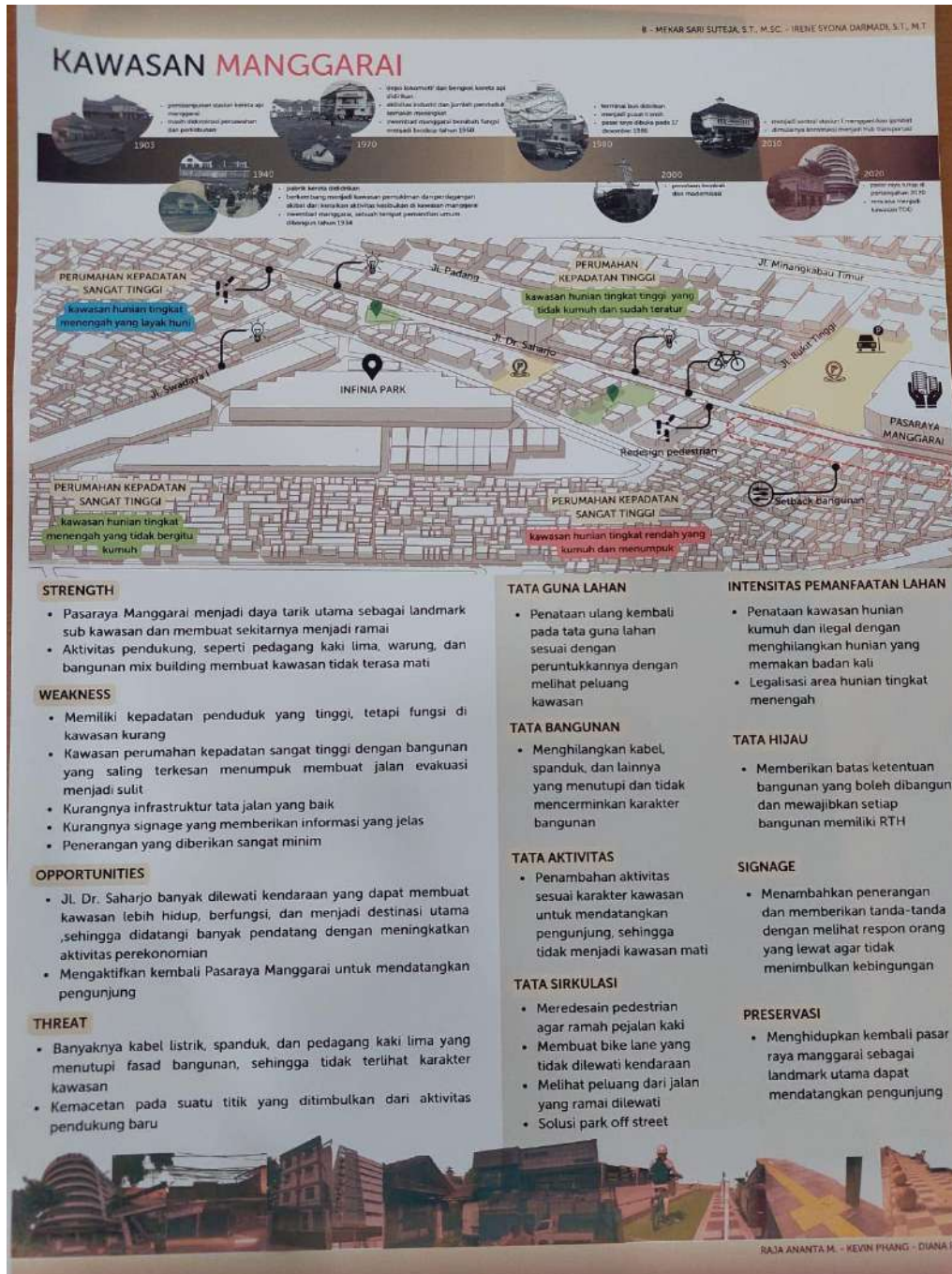
Hasil kegiatan diusulkan dalam publikasi jurnal nasional terakreditasi Sinta 5; Jurnal of Innovation and Community Engagement Universitas Kristen Maranatha. Adapun tulisan sudah mendapatkan LoA dan Submit OJS.



Gambar 8. LoA Artikel Jurnal
Sumber: Penulis, 2024

4.1.4. Publikasi Hasil - HKI

Untuk melengkapi luaran tambahan, poster mengenai kegiatan PKM juga dibuat dan diproses untuk pembuatan HKI nya.



Gambar 9. Poster Kegiatan
Sumber: Penulis, 2024

BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

Secara umum kegiatan PKM berjalan sesuai dengan harapan. Target penyelesaian kegiatan hingga hasil luaran terlaksana dengan maksimal dan sesuai dengan waktu yang dijadwalkan. Secara khusus hasil kegiatan mendapat temuan baru terkait kondisi yang terjadi di lapangan yang dapat menjadi perhatian bagi pemangku kepentingan ketika akan menyusun panduan rancang kota nantinya. Kondisi tersebut antara lain:

- Keberadaan Kampung Kota; Perlunya pertimbangan atas hunian terjangkau (lahan dan bangunan) jika nantinya TOD Manggarai akan dioptimalisasi scenario pengembangannya.
- Terkait intensitas sesuai RDTR; ada temuan kondisi yang menunjukkan bahwa intensitas yang kini terlihat di Kawasan Manggarai belum sepenuhnya menyerap intensitas yang direncanakan pada RDTR. Kedepannya jika intensitas akan optimal maka tentunya akan mengundang mobilitas orang yang lebih tinggi pada kawasan. Penyusunan dokumen perancangan kota (PRK) nantinya perlu mempertimbangkan kondisi jaringan jalan – infrastruktur yang mempermudah aksesibilitas; kemungkinan penambahan jaringan jalan, dst.
- Ruang terbuka hijau (RTH) & ruang publik: perlu adanya pertimbangan RTH dan ruang publik pada dokumen PRK untuk menunjang kualitas dan vitalitas kawasan. RTH dan ruang publik dapat terintegrasi dengan titik transit moda transportasi ataupun titik kendaraan daring untuk menunjang konektivitas Kawasan.

Masukan-masukan di atas telah disampaikan dalam berbagai forum seperti presentasi kepada mitra, seminar, publikasi jurnal dan HKI sebagai kesimpulan kegiatan PKM.

DAFTAR PUSTAKA

- Adhiprasasta, M. A., & Noerwasito, V. T. (2018). Pengembangan Stasiun Pusat Regional di Manggarai–Jakarta Selatan. *Jurnal Sains dan Seni ITS*, 7(1), 14-18.
- Ardiyanto, W. (2022). *Tidak Lagi Jadi Ibukota, Tata Ruang Jakarta di kaji*. Retrieved October 6, 2023, from <https://www.rumah.com/berita-properti/2022/11/207129/tidak-lagi-jadi-ibukota-tata-ruang-jakarta-dikaji>
- Ayuningtias, S. H., & Karmilah, M. (2019). Penerapan *Transit Oriented Development* (tod) sebagai upaya mewujudkan transportasi yang berkelanjutan. *Pondasi*, 24 (1), 45.
- Bachtiar, J. S., & Kudus, W. A. (2022). Pengaruh Motivasi Karir Mengajar Terhadap Prestasi Akademik Mahasiswa Pendidikan Sosiologi Untirta. *Jurnal Pendidikan Indonesia*, 3(05), 430-440.
- Pribadi, D. S., & Utomo, S. (2021). Dampak Perpindahan Ibu Kota Negara terhadap Pemulihan Ekonomi dalam Perspektif Persaingan Usaha. *Jurnal Persaingan Usaha*, 1(2), 27-42.
- Gurl, E. (2017). SWOT analysis: A theoretical review.
- Poerwadarminta, W. J. S. (2007). *Organizational Behavior in Education*.
- Sanusi, A. F. R., Waloejo, B. S., & Yudono, A. (2023). PENERAPAN KONSEP *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD) DI KAWASAN MANGGARAI. *Planning for Urban Region and Environment Journal (PURE)*, 12(2), 215-226.
- Sitorus, A. M. H. (2022). Sistem Transportasi Terintegrasi di DKI Jakarta: Analisis Transformasi Berkeadilan Sosial. *Jurnal Sosiologi Andalas*, 8(1), 31-41.
- Sari, M., Rachman, H., Astuti, N. J., Afgani, M. W., & Siroj, R. A. (2023). Explanatory Survey Dalam Metode Penelitian Deskriptif Kuantitatif. *Jurnal Pendidikan Sains Dan Komputer*, 3(01), 10-16.

LAMPIRAN 1: URAIAN KEPAKARAN ANGGOTA TIM.

No	Nama dan Gelar Akademik	Jabatan	Bidang Keahlian	Fakultas/ Jurusan	Alokasi Waktu	Tugas
1	Irene Syona Darmady, S.Ars., M.T.	Ketua Tim (Dosen Tetap)	Arsitektur Kota	Teknik/Jurusan Arsitektur dan Perencanaan	6 Jam/ Minggu	<ul style="list-style-type: none"> Melakukan kerjasama dan koordinasi dengan Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta Melakukan koordinasi dengan anggota tim (mahasiswa) Membuat Proposal, Laporan Monitoring dan Evaluasi Membuat Laporan akhir dan Luaran Mencari informasi bahan, bengkel pengadaan dan pembuatan dan survey harga/ biaya Mengkoordinir proses pembuatan buku evaluasi
2	Diana Presley/ 315220058 Raja Ananta Milala/ 315190144 Kevin Phang/ 315200072 (Anggota Tim)	Anggota (Mahasiswa)			3 Jam/ Minggu	<ul style="list-style-type: none"> Bekerjasama dengan ketua dan sesama anggota tim; Survey dan analisis data bersama ketua dan sesama anggota tim Bilamana diperlukan ikut berdiskusi dengan pihak Dinas Cipta karya, Tata Ruang dan Pertanahan provinsi DKI Membuat buku evaluasi dan poster HKI

LAMPIRAN 2: SURAT MITRA

Kerjasama Rektor dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Tentang Pendidikan, penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat



KESEPAKATAN BERSAMA

ANTARA

PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

DAN

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

TENTANG

PENDIDIKAN, PENELITIAN, DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT

NOMOR: 82/HM.03.03

NOMOR: 344-R/824/UNTAR/III/2024

Pada hari ini Senin tanggal Lima Belas bulan Januari tahun Dua Ribu Dua Puluh Empat (15 - 1 - 2024) bertempat di Jakarta, kami yang bertanda tangan di bawah ini:

- I. WIDYASTUTI : Asisten Kesejahteraan Rakyat Sekda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkedudukan di Jalan Medan Merdeka Selatan 8 - 9, Kota Administrasi Jakarta Pusat.
- Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 29 November 2023 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta
- Untuk selanjutnya disebut sebagai PIHAK KESATU.
- II. AGUSTINUS PURNA IRAWAN : Rektor Universitas Tarumanagara, berkedudukan di Jalan Letjen S. Parman No. 1 Jakarta Barat 11440
- Berdasarkan Surat Keputusan Pengurus Yayasan Tarumanagara Nomor 2020/VIII/005-KPT-LG/YT tentang Pengangkatan Prof. Dr. Ir. Agustinus Purna Irawan, S.T., M.T. sebagai rektor Universitas Tarumanagara periode 2020 - 2024, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Universitas Tarumanagara
- Untuk selanjutnya disebut sebagai PIHAK KEDUA.

PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama dalam Kesepakatan Bersama ini disebut PARA PIHAK dan secara sendiri-sendiri disebut PIHAK, PARA PIHAK terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- a. bahwa PIHAK KESATU merupakan Pemerintah Daerah yang mempunyai tugas dan fungsi dalam melaksanakan tugas umum pemerintahan dan pembangunan daerah, serta berkewajiban dan bertanggung jawab dalam meningkatkan dan

mengembangkan sumber daya Aparatur Sipil Negara di lingkungan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

- b. bahwa PIHAK KEDUA adalah Perguruan Tinggi Swasta yang melaksanakan Tri Darma Perguruan Tinggi, melalui Pendidikan, Penelitian, dan Pengabdian kepada Masyarakat perlu melakukan kemitraan strategis dengan Pemerintah Daerah dalam rangka meningkatkan mutu pelaksanaan Tri Darma Perguruan Tinggi agar berhasil guna dan berdaya guna.

Berdasarkan hal tersebut di atas, sesuai dengan kedudukan dan kewenangan masing-masing, PARA PIHAK sepakat untuk melaksanakan Kesepakatan Bersama tentang Pendidikan, Penelitian, dan Pengabdian kepada Masyarakat, dengan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 1 MAKSUD DAN TUJUAN

- (1) Kesepakatan Bersama ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi PARA PIHAK dalam melaksanakan kerja sama Pendidikan, Penelitian, dan Pengabdian kepada Masyarakat.
- (2) Kesepakatan Bersama ini bertujuan untuk meningkatkan mutu pelaksanaan Tri Darma Perguruan Tinggi dan meningkatkan kompetensi sumber daya manusia serta mendukung program pembangunan dan pelayanan publik di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan memanfaatkan sumber daya yang dimiliki dan sesuai dengan tugas dan fungsi PARA PIHAK.

Pasal 2 OBJEK KESEPAKATAN BERSAMA

Objek Kesepakatan Bersama ini adalah Pendidikan, Penelitian, dan Pengabdian kepada Masyarakat.

Pasal 3 RUANG LINGKUP

Ruang Lingkup Kesepakatan Bersama ini meliputi:

- a. Penyelenggaraan Pendidikan dan Pelatihan;
- b. Penelitian, Pengkajian, dan Pengembangan;
- c. Pengabdian kepada Masyarakat; dan

Pasal 4 PELAKSANAAN

- (1) Pelaksanaan Kesepakatan Bersama ini akan ditindaklanjuti oleh PARA PIHAK dengan Perjanjian Kerja Sama sesuai dengan ruang lingkup sebagaimana dimaksud pada pasal 3 Kesepakatan Bersama ini.
- (2) Untuk pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan ditindaklanjuti oleh Perangkat Daerah dan/atau Unit Kerja masing-masing sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Pasal 5
JANGKA WAKTU

Kesepakatan Bersama ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal ditandatangani PARA PIHAK dan dapat diperpanjang atas kesepakatan tertulis PARA PIHAK.

Pasal 6
SURAT MENYURAT

- (1) Segala hal sehubungan dengan pelaksanaan Kesepakatan Bersama ini harus disampaikan secara tertulis dan disampaikan melalui surat, surat tercatat dan/atau faksimile kepada PARA PIHAK sebagai berikut:

PIHAK KESATU : Kepala Biro Kerja Sama Daerah Sekretariat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta
Jalan Medan Merdeka Selatan No. 8-9 , Kota Administrasi Jakarta Pusat
Telepon : (021) 3823339
Email : kerjasama3jkt@gmail.com

PIHAK KEDUA : Rektor Universitas Tarumanagara
Jalan Letjen S. Parman No.1, Jakarta Barat 11440
Telepon : (021) 56958751.
Email : humas@untar.ac.id cc ciro@untar.ac.id

- (2) Segala pemberitahuan dan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan kesepakatan bersama ini dilaksanakan dalam bahasa Indonesia.
- (3) Setiap perubahan alamat, baik alamat PIHAK KESATU maupun PIHAK KEDUA sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib diberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelumnya.
- (4) Apabila tidak ada pemberitahuan secara tertulis, maka alamat yang tercantum pada ayat (1) secara hukum adalah alamat yang sah dan berlaku.

Demikian Kesepakatan Bersama ini dibuat dan ditandatangani di Jakarta, pada hari dan tanggal tersebut di atas, dalam rangkap 2 (dua) masing-masing bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama, 1 (satu) rangkap untuk PIHAK KESATU dan 1 (satu) rangkap untuk PIHAK KEDUA.

PIHAK KEDUA
REKTOR
UNIVERSITAS TARUMANAGARA,



AGUSTINUS PURNA IRAWAN

PIHAK KESATU
ASISTEN KESEJAHTERAAN RAKYAT
SEKDA PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,



WIDYASTUTI
NIP 196406291989122001

Bersambung dilanjutkan dengan Kerjasama Prodi Arsitektur dengan Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan DKI Jakarta, dan Kerjasama ini akan dilanjutkan sampai beberapa tahun kedepan



DOKUMEN IMPLEMENTATION ARRANGEMENT



Nomor/Registered Number: 465-S1TA/3310/FT-UNTAR/VIII/2024
Nomor/Registered Number:

Pada hari **Rabu** tanggal **7** bulan **Agustus** Tahun **Dua Ribu Dua Puluh Empat (7-08-2024)** bertempat di **Jakarta**, yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : M. Veronica Gandha, S.T., M.Arch.
Jabatan : Ketua Program Studi
Instansi : Program Studi Sarjana Arsitektur – Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara
Alamat : Jalan Letjen S. Parman No.1, Jakarta Barat 11440

Selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**.

Nama : Merry Morfosa, S.T., M.T
Jabatan : Kepala Bidang Pemanfaatan Ruang- Provinsi DKI Jakarta
Instansi : Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan
Alamat : Jl. Taman Jati Baru, RT.17/RW.1, Cideng, Gambir, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10150

Selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

Secara bersama-sama disebut **PARA PIHAK**.

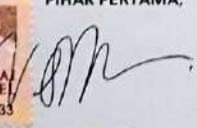
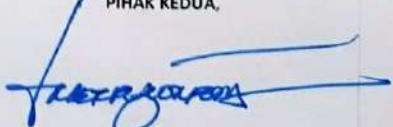
PARA PIHAK telah melaksanakan Kerjasama terkait dengan pembahasan peraturan Pembangunan di DKI Jakarta dan pelaksanaannya.

PARA PIHAK telah melangsungkan Kerjasama tersebut selama 1 tahun, terhitung tanggal **18 September 2023**, dimana Ibu Merry Morfosa melakukan sosialisasi Peraturan Pembangunan yang berlaku di DKI Jakarta kepada mahasiswa dan Dosen di Program Studi Sarjana Arsitektur – Universitas Tarumanagara dan dilanjutkan dengan Kerjasama terkait Pemantauan realisasi penerapan Panduan Rancang Kota di DKI Jakarta

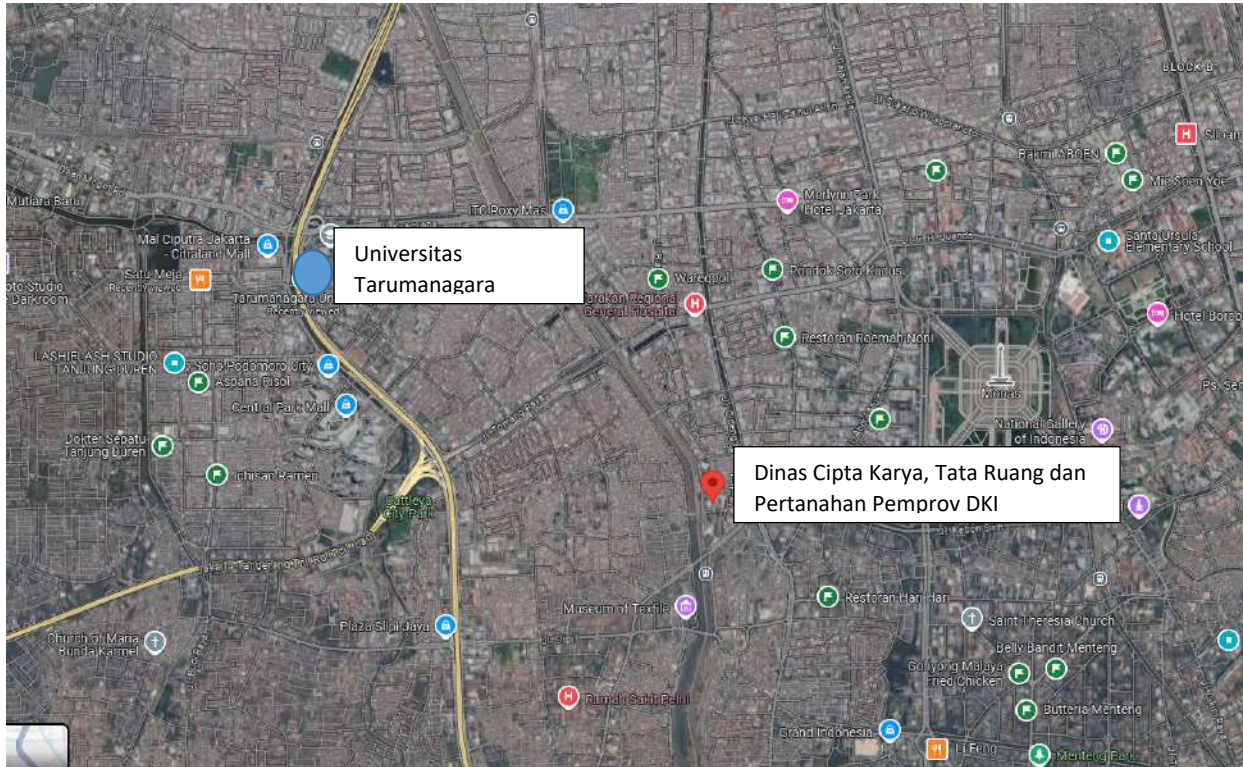
PARA PIHAK sepakat bahwa Prodi Arsitektur Universitas Tarumanagara di bawah Bagian Arsitektur Kota dan Lingkungan telah memberikan beberapa hasil pengamatan dan kajian terhadap kesesuaian antara Peraturan Pembangunan dengan realisasi atau eksisting kondisi Lapangan yang telah dilakukan oleh mahasiswa dibawah bimbingan para dosen.

PARA PIHAK sepakat hal ini memberikan manfaat bagi masing-masing Institusi.

Demikian dokumen pengaturan implementasi ini dibuat dan ditandatangani oleh **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

<p>PIHAK PERTAMA,</p>  <p>M. Veronica Gandha, S.T., M.Arch Ketua Program Studi</p>	<p>PIHAK KEDUA,</p>  <p>Merry Morfosa, S.T., M.T Kepala Bidang Pemanfaatan Ruang Provinsi DKI Jakarta</p>
---	---

LAMPIRAN 3: LOKASI MITRA



LAMPIRAN 4: LOA PUBLIKASI JURNAL



Jakarta, 7 Oktober 2024

Nomor : 094A-LoA-SENAPENMAS/Untar/X/2024

Hal : LoA

Lampiran : 1 berkas

Kepada Yth.:

Bapak/Ibu Irene Syona Darmady, Diana Presley, Raja Ananta Milala dan Kevin Phang
Universitas Tarumanagara Jakarta

ID Pemakalah: **094A**

Dengan hormat,

Bersama ini kami informasikan bahwa berdasarkan hasil penilaian tim reviewer, makalah Bapak/Ibu dengan judul: **"PENGAMATAN PEMANFAATAN LAHAN DAN INTENSITAS BANGUNAN PADA KAWASAN TOD MANGGARAI – SUB KAWASAN 1"**

Dinyatakan: **Diterima di JURNAL dengan revisi**
JOURNAL OF INNOVATION AND COMMUNITY ENGAGEMENT

Bapak/Ibu dimohon untuk mengirimkan naskah revisi berdasarkan catatan hasil *review* (terlampir) yang sudah disusun menggunakan Template Jurnal melalui OJS **Journal of Innovation and Community Engagement** (<https://journal.maranatha.edu/index.php/ice>) paling lambat tanggal **25 Oktober 2024**.

Kami mohon Bapak/Ibu dapat melakukan **registrasi paling lambat tanggal 8 Oktober 2024** melalui email senapenmas@untar.ac.id.

Selanjutnya kami mengundang Bapak/Ibu hadir dan berpartisipasi untuk mempresentasikan makalah dalam acara SENAPENMAS 2024 pada tanggal 10 Oktober 2024 yang akan dilaksanakan secara daring.

Atas keikutsertaan dan perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Hormat Kami,
Ketua Panitia SENAPENMAS 2024



Dr. Lydiawati Soelaiman S.T., M.M.

Jl. Letjen S. Parman No. 1, Jakarta Barat 11440
P. 021 - 5695 8744 (Humas)
E. humas@untar.ac.id



Lembaga

- Pembelajaran
- Kemahasiswaan dan Alumni
- Penelitian & Pengabdian Kepada Masyarakat
- Penjaminan Mutu dan Sumber Daya
- Sistem Informasi dan Database

Fakultas

- Ekonomi dan Bisnis
- Hukum
- Teknik
- Kedokteran
- Psikologi
- Teknologi Informasi
- Seni Rupa dan Desain
- Ilmu Komunikasi
- Program Pascasarjana

LAMPIRAN 5: ARTIKEL JURNAL

Monitoring of Land Use and Building Intensity in Manggarai Transit Oriented Development Area – Sub Area 1

Irene Syona Darmady^{1*}, Diana Presley², and Raja Ananta Milala³

¹Architecture Department, Tarumanagara University, Jakarta, 11440, Indonesia

²Architecture Department, Tarumanagara University, Jakarta, 11440, Indonesia

³Architecture Department, Tarumanagara University, Jakarta, 11440, Indonesia

*Correspondence should be addressed to First Author; irenes@ft.untar.ac.id
(Received xxx 2022; Revised xxx 2022; Accepted xxx 2022, will be set by editor)

Abstract

Cities are increasingly developing in various aspects as the population increases,. Changes and developments in the city of Jakarta are taking place very rapid. This can be seen clearly in terms of the expansion of the metropolitan area, increasing of city network that facilitates population mobility, various architectural programs and new projects intruded the city. In current conditions, the city government is trying to accommodate change and development of the city by developing spaces in Jakarta through the Transit Oriented Development (TOD) system. Transit-Oriented Development (TOD) itself aims to revitalize the area by promoting a new lifestyle that focuses on safe mobility and comfortable public transportation - a compact area with high intensity supported by various land use. Manggarai is one of TOD area in Jakarta. Normally, a TOD area such as the Manggarai area is encouraged to have a City Design Guide (PRK) document, so that development activities in the area follow the rules and directions. Due to preparation of a PRK document by the DKI Provincial Government; It is necessary to do a preliminary study/ location analysis to see the potential, challenges and problems of the area. One of the aspects assessed in this process is the realization of land use and building intensity in existing/current conditions. Untar PKM team saw an opportunity to provide information on data on existing conditions (problems/challenges) and thoughts regarding the current situation in the Manggarai area - as input for consideration in the process of preparing the PRK document in the future. Field survey methods and comparative studies with RDTR to assess realization/ fulfillment aspects were used. The results of PKM activities are booklets and presentation document which are submitted and presented to the DKI Jakarta Provincial Government Spatial Planning (Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertanahan Pemprov DKI Jakarta)

Keywords: *building intensity, land use, Manggarai, transit oriented development*

INTRODUCTION

DKI Jakarta is a metropolitan city in Indonesia, experiencing an annual population growth rate of 1.19% (BPS, 2020 in Sanusi et al., 2023). According to the Tomtom Traffic Index in 2021, Jakarta is one of the nation's capital city which ranks 46th out of 406 most congested cities in the world, with a congestion level reaching 34% in 2021 (Sitorus, 2022). In the way to reduce traffic congestion in the city of Jakarta, the DKI Jakarta Provincial Government has implemented various anticipatory programs, including the odd-even license plate policy, increasing the Transjakarta fleet, the construction of the Integrated Mass Rapid Transit (MRT), the development of Transit-Oriented Development (TOD) areas, and the construction of flyovers (Kumparan.com, 2021 in Sitorus, 2022). The development of the Transit-Oriented Development (TOD) system has been widely initiated to improve the city of Jakarta. Transit-Oriented Development (TOD) itself aims to revitalize the areas by promoting a new lifestyle centered on the use of safe and comfortable public transportation, in addition to creating a compact area with high intensity, supported by varied land use.



Fig. 1. Manggarai Station as the Main Transit Point in the Manggarai TOD Area

Source: Author, 2024.

One of the areas designated for development under the TOD system is the Manggarai Area. According to the Jakarta 2030 Regional Spatial Plan (RTRW), Manggarai Station is identified as a dual-function station, serving as both an Interchange Station and a Regional Station that connects cities across Java Island, with the goal of meeting the service demands of new railway lines (Adhiprasasta and Noerwasito, 2018). Ideally, a TOD area such as Manggarai area should have a City Design Guideline (*Panduan Rancang Kota- PRK*) document, ensuring that all development activities in the area align with established

rules and directions. Examples of TOD areas that already have City Design Guideline documents are Fatmawati TOD and Sisingamangaraja TOD. However, TOD Manggarai currently lacks a City Design Guideline document, despite its role as a dual-function transportation hub (both an interchange and a regional station), which has a broader scope and significance than Fatmawati and Sisingamangaraja TOD. To enable the DKI Provincial Government to compile a City Design Guideline document, a preliminary study or site analysis is necessary to assess the potential, challenges, and issues of the area. One aspect to be evaluated in this process is land use and building intensity in the current conditions. The Untar PKM Team sees an opportunity to provide valuable information on the existing data condition (problems/challenges) and insights related to the situation and conditions of Manggarai area – as input for consideration in the future City Design Guideline (PRK) preparation process.

This PKM activity is divided into three sub-areas, with this article focusing only on sub-area 1. The location divisions are depicted in Figure 2. Specifically, the output of the PKM activity will consist of a collection of data on the existing conditions (problems and challenges) as well as insights related to the situation and conditions of Manggarai area in the form of booklets and displays – which will serve as input for consideration in the future City Design Guideline preparation process. The final output in the form of materials will be submitted and presented to the PKM Partners - the Department of Spatial Planning, Building, and Land Affairs of the DKI Jakarta Provincial Government.

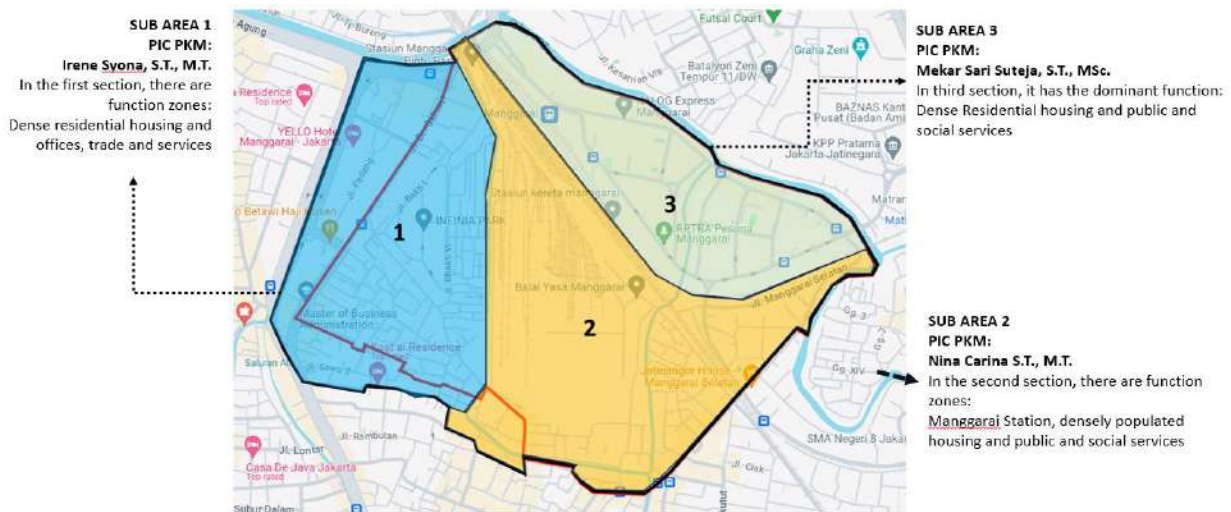


Figure 2. Road Map - Observation Segmentation and PKM Proposal Distribution Areas in Manggarai Area

Source: Author, 2024

METHODS

The implementation of this PKM activity follows a method that includes descriptive identification, analysis, and synthesis stages, aimed at producing a comprehensive and valuable study for the Partners. The process begins with conducting a field survey in Manggarai Sub-Area 1, enabling the collection and processing of existing condition data. Specifically, aspects such as land use and building intensity will be thoroughly observed (refer to Table 1). After the field data has been gathered, the next step is to perform an analysis of land use and building intensity. For this purpose, the 2022 Detailed Spatial Plan (*Rencana Detail Tata Ruang Jakarta RDTR*) document is used as a parameter to assess both suitability and feasibility. The results of the analysis, along with recommendations, will be presented in the form of a presentation, booklet, and shared with the Department of Spatial Planning, Building, and Land Affairs of the DKI Jakarta Provincial Government. The PKM implementation method is depicted in Figure 3.

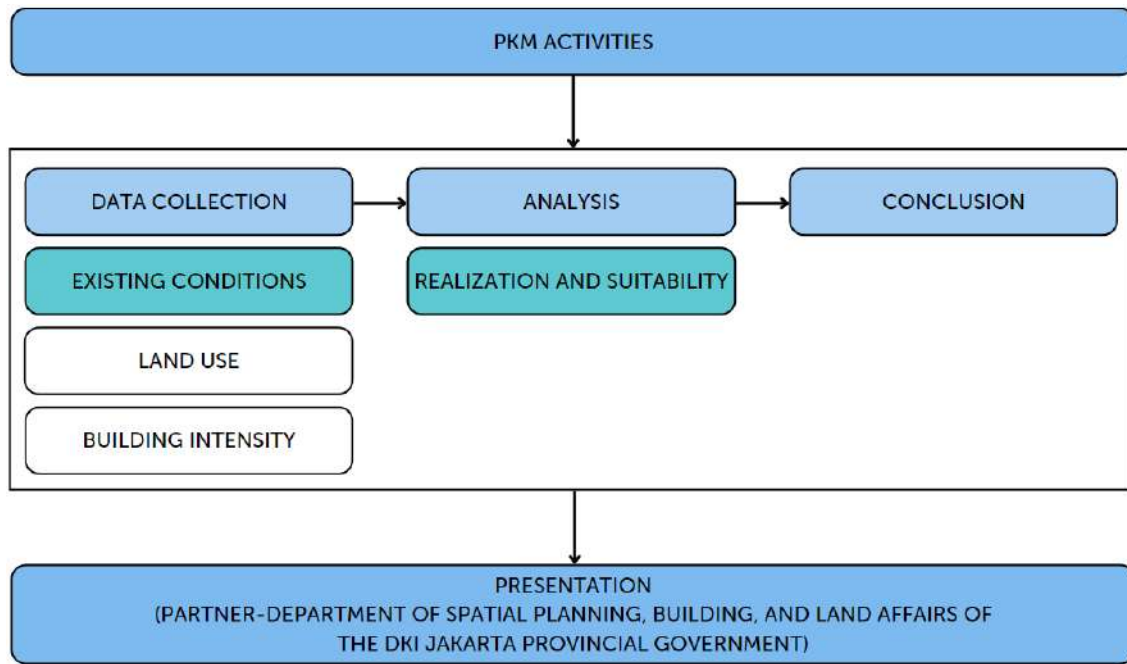


Figure 3. Method of Implementing PKM Activities Manggarai Area – Sub Area 1

Source: Author, 2024

The details of the observed aspects and analysis directions related to land use and building intensity in the Manggarai Sub-Area 1 area are as follows.

Table 1. Data Collection Details and Discussion Directions

Element	Data	Discussion Directions
Land Use	<ul style="list-style-type: none"> • Land use activities in existing conditions • Land use according to RDTR in JakartaSatu 	<ul style="list-style-type: none"> • Explanation of land use and land utilization: commercial, trade, mixed, residential, etc. • Explanation of the percentage zoning of the main and supporting functions of the area
Building Intensity	<ul style="list-style-type: none"> • Building density in existing conditions • Building density according to RDTR on JakartaSatu 	<ul style="list-style-type: none"> • Explanation regarding building density when viewed from BCR, FAR, GBC, BFC - its realization

Source: Author, 2024

RESULTS AND DISCUSSION

Overview of Manggarai Area – Sub Area 1

Manggarai Sub-district located in Tebet District, South Jakarta. Manggarai Sub-district is well-known for its water gate on the Ciliwung River and a train station that plays a crucial role in supporting rail services within the capital city. The area is divided into three sub-areas, each with distinct characteristics. Sub-Area 1 is situated in the western part of Manggarai, with two main roads marking its boundaries (Sultan Agung Street on the north side and Minangkabau Timur on the west side). Based on the findings from a field survey, several key nodes within Sub-Area 1 serve as landmarks, including the Pasaraya Building and Infinia Park (see Figure 4).



Figure 4. Situation Photo Sub Area 1

Source: Author, 2024

Realization of Land Use in Sub-Area 1

Land Use Development of Sub-Area 1

Land is an area where various activities take place and is a limited natural resource. Meanwhile, land use is the regulation of the utilization of land. Land use is an effort to organize, provide, and designate in a planned manner for the purposes of use for the welfare of the community. (Black, 2020). When viewed from its development, sub-area 1 has developments related to land use (see Figure 5).



Figure 5. Overview of Land Use Development Sub Area 1

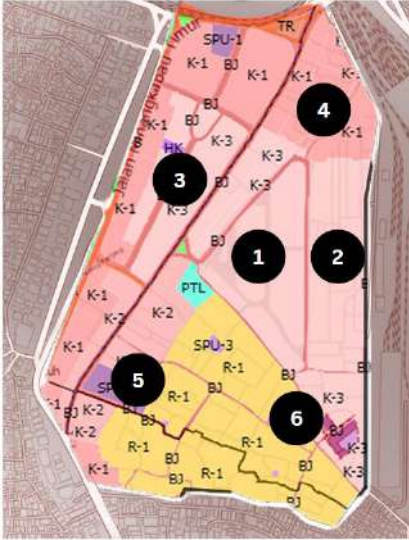


Source: Author, 2024




Land use in the 1920s was very different from the existing land use today. In the 1920s, sub-area 1 Manggarai was dominated by greenery land and already designated as transportation facilities (Manggarai Station). There were not many areas for housing at that time. However, over time when the city of Jakarta became increasingly dense and dynamic, land use in sub-area 1 experienced significant changes. Land that was previously green changed to be designated for residential housing. The Manggarai Station land designated as transportation facilities also appeared to have expanded. In the current conditions (2024) the land use found in sub-area 1 is housing, transportation facilities, public service facilities, trade and services. According to Black (2020), various activity occurs on land – land use in current condition is the result accumulation of community needs and urgencies.

Land Use Sub-Area 1

In order to understand the description of land use in sub-area 1, a comparison is made between land use that occurs in existing conditions with the provisions of land use in the Detailed Spatial Plan contained in the Jakarta Satu website of the DKI Jakarta Provincial Government (jakartasatu.go.id).

Table 2. Comparison of Existing Land Use and RDTR Land Use Provisions

Area Code	Existing Conditions	RDTR
	 <p data-bbox="578 921 695 947">Jakarta Satu</p>	 <p data-bbox="997 921 1326 947">Existing Condition based on Survey</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ● Road ● Very High Density Housing ● High Density Housing ● Trade and Service ● Electric Power Generation ● Open Green Space ● Public Service 	<ul style="list-style-type: none"> ● Public Service ● High Density Housing ● Trade and Service ● Mixed building with stalls/shops ● Very High Density Housing
1	Intended for trade and services	<p>Appropriate. In the existing condition, the land is used as a warehousing area for trading activities, Infinia Park.</p>
		
2	Intended for trade and services	<p>Unsuitable. The land is still a dense settlement – a village.</p>

			
3	Intended for trade and services	Unsuitable. The land is still used as a residence with a land area generally above 200 m2 with good building quality.	
4	Intended for trade and services	Unsuitable. The land is still a dense settlement – high density village.	
5	Intended as a public service facility	Suitable. The land is used as a campus.	
6	Intended as high density housing	Suitable, used as a residence. However, there are supporting activities such as stalls and shops. The characteristics of the residences found: (1) The average building is permanent and 1-3 floors high, (2) The size of the road varies 2 cars / 1 motorbike, (3) Row housing that is quite organized.	

Source: Author, 2024.

Based on the information presented in Table 2, it is evident that, according to the Jakarta Satu RDTR guidelines, Sub-Area 1 should predominantly feature trade and service land use to support the function and role of Manggarai as a Transit-Oriented Development (TOD) area. However, in its current condition, the area remains largely residential. For instance, areas No. 2 and 4 (Table 2), which are directly adjacent to Manggarai Station and are designated for commercial use, are still predominantly village settlements. This situation presents a challenge for future development in alignment with the land use guidelines. Relocation efforts will be required for the village, which would necessitate provisions for affordable housing. According to DKI Jakarta Governatorial Regulation No. 50 of 2021 regarding the

implementation of TOD areas, one of the key principles is the need for affordable apartments in areas with appropriate land area and intensity of space utilization, in accordance with the area's typology. The discrepancy between these two conditions provides valuable input for the preparation of the City Design Guideline (PRK) in the future, highlighting the necessity of studying affordable housing provisions in the design guidelines for the Manggarai TOD area.

Realization of Building Intensity in Sub-Area 1

The analysis of building intensity included observations on the utilization of the Building Coverage Ratio (BCR), Floor Area Ratio (FAR), Green Base Coefficient (GBC), and Basement Floor Coefficient (BFC). In Sub-Area 1, the land designated for trade and services has not fully maximize the intensity levels planned in the Detailed Spatial Plan (RDTR) document, as outlined in the Jakarta Satu guidelines. For example, on Dr. Saharjo Street (see Figure 6), the planned intensity for this zone includes a BCR of 60%, FAR of 3-3.5, GBC of 20%, and BFC of 50%, with these parameters would result in buildings ranging from 3 to 8 stories. However, in reality, the existing conditions consist mostly of 1-2 story residential or commercial buildings, which often lead to traffic congestion due to the insufficient width of the collector road. If future developments are to align with the RDTR intensity guidelines, a review of access conditions—specifically road width—should be included in the PRK preparation process; as the road network is a crucial element for connecting the area and providing access to the site.



Figure 6. Overview of Building Intensity Realization in Sub Area 1

Source: Author, 2024.

PKM Activity Output

The results of observations in sub-area 1 are generally supplemented with information on other area elements elaborated with land use and building intensity. All observation results are compiled in the form of a booklet and presentation materials presented to representatives of the DKI Jakarta Provincial Government Spatial Planning, Building, and Land Affairs Department.



Figure 7. Exposure in front of representatives of the DKI Jakarta Provincial Government Spatial Planning, Building, and Land Affairs Department

Source: Author, 2024.

CONCLUSION

TOD areas such as the Manggarai area are areas that have an important role for parts of the city. With such a function, in the future the growth and development of the area will continue to increase. Observations on aspects of land use and building intensity in the current existing conditions show that there are conditions that are appropriate and some that are not appropriate. Inconsistencies were found in (1) aspects of land use, including land that should be commercial/trade and services with high intensity is still in the form of dense residential, (2) building intensity that has not been fully realized but there has been traffic congestion due to inadequate road width/access. The gap in these conditions has been conveyed in the presentation material which is the output of PKM and has been presented to partners.

ACKNOWLEDGMENT

We would like to thank the Department of Department of Spatial Planning, Building, and Land Affairs of the DKI Jakarta Provincial Government for the time and opportunity given regarding the presentation of the study results.

REFERENCES

- Adhiprasasta, M. A., & Noerwasito, V. T. (2018). Pengembangan Stasiun Pusat Regional di Manggarai– Jakarta Selatan. *Jurnal Sains dan Seni ITS*, 7(1), 14-18.
- Black, Phillip., Taki, Sobli. (2020). *The Urban Design Process*. United Kingdom: Lund Humphries
- Pergub DKI Jakarta No. 50 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kawasan Berorientasi Transit (TOD)
- Sanusi, A. F. R., Waloejo, B. S., & Yudono, A. (2023). Penerapan Konsep Transit Oriented Development (TOD) di Kawasan Manggarai. *Planning for Urban Region and Environment Journal (PURE)*, 12(2), 215-226.
- Sitorus, A. M. H. (2022). Sistem Transportasi Terintegrasi di DKI Jakarta: Analisis Transformasi Berkeadilan Sosial. *Jurnal Sosiologi Andalas*, 8(1), 31-41.
- Tiara, O. S., Ikaputra, Widyastuti, D.T (2017). Konektivitas Intermoda Pada Pengembangan Stasiun Manggarai Yang Berbasis Transit Oriented Development. *Jurnal Transportasi Multimoda*, 15(02), 89- 100.

LAMPIRAN 7: POSTER HKI

B - MEKAR SARI SUTEJA, S.T., M.Sc. - IRENE SYONA DARIMADI, S.T., M.T.

KAWASAN MANGGARAI

PERUMAHAN KEPADATAN SANGAT TINGGI
Kawasan hunian tingkat menengah yang layak huni

PERUMAHAN KEPADATAN SANGAT TINGGI
Kawasan hunian tingkat menengah yang tidak bergitu kumuh

PERUMAHAN KEPADATAN SANGAT TINGGI
Kawasan hunian tingkat tinggi yang tidak kumuh dan sudah teratur

PERUMAHAN KEPADATAN SANGAT TINGGI
Kawasan hunian tingkat rendah yang kumuh dan menumpuk

STRENGTH

- Pasaraya Manggarai menjadi daya tarik utama sebagai landmark sub kawasan dan membuat sekitarnya menjadi ramai
- Aktivitas pendukung, seperti pedagang kaki lima, warung, dan bangunan mix building membuat kawasan tidak terasa mati

WEAKNESS

- Memiliki kepadatan penduduk yang tinggi, tetapi fungsi di kawasan kurang
- Kawasan perumahan kepadatan sangat tinggi dengan bangunan yang saling terkesan menumpuk membuat jalan evakuasi menjadi sulit
- Kurangnya infrastruktur tata jalan yang baik
- Kurangnya signage yang memberikan informasi yang jelas
- Penerangan yang diberikan sangat minim

OPPORTUNITIES

- Jl. Dr. Saharjo banyak dilewati kendaraan yang dapat membuat kawasan lebih hidup, berfungsi, dan menjadi destinasi utama, sehingga didatangi banyak pendatang dengan meningkatkan aktivitas perekonomian
- Mengaktifkan kembali Pasaraya Manggarai untuk mendatangkan pengunjung

THREAT

- Banyaknya kabel listrik, spanduk, dan pedagang kaki lima yang menutupi fasad bangunan, sehingga tidak terlihat karakter kawasan
- Kemacetan pada suatu titik yang ditimbulkan dari aktivitas pendukung baru

TATA GUNA LAHAN

- Penataan ulang kembali pada tata guna lahan sesuai dengan peruntukannya dengan melihat peluang kawasan

TATA BANGUNAN

- Menghilangkan kabel, spanduk, dan lainnya yang menutupi dan tidak mencerminkan karakter bangunan

TATA AKTIVITAS

- Penambahan aktivitas sesuai karakter kawasan untuk mendatangkan pengunjung, sehingga tidak menjadi kawasan mati

TATA SIRKULASI

- Meredesain pedestrian agar ramah pejalan kaki
- Membuat bike lane yang tidak dilewati kendaraan
- Melihat peluang dari jalan yang ramai dilewati
- Solusi park off street

INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN

- Penataan kawasan hunian kumuh dan ilegal dengan menghilangkan hunian yang memakan badan kali
- Legalisasi area hunian tingkat menengah

TATA HIJAU

- Memberikan batas ketentuan bangunan yang boleh dibangun dan mewajibkan setiap bangunan memiliki RTH

SIGNAGE

- Menambahkan penerangan dan memberikan tanda-tanda dengan melihat respon orang yang lewat agar tidak menimbulkan kebingungan

PRESERVASI

- Menghidupkan kembali pasar raya manggarai sebagai landmark utama dapat mendatangkan pengunjung

RAJA ANANTA M. - KEVIN PHANG - DIANA PR

SURAT PENCATATAN CIPTAAN

Dalam rangka perlindungan ciptaan di bidang ilmu pengetahuan, seni dan sastra berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta, dengan ini menerangkan:

Nomor dan tanggal permohonan : EC00202481037, 10 Agustus 2024

Pencipta

Nama : Kevin Phang, Mekar Sari Suteja dkk

Alamat : Jl. Cikis Barat 3 B 16/27, Bekasi Selatan, Bekasi, Jawa Barat, 17148

Kewarganegaraan : Indonesia

Pemegang Hak Cipta

Nama : Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat Universitas Tarumanagara

Alamat : Jl. Letjen. S. Parman No.1, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Dki Jakarta 11440

Kewarganegaraan : Indonesia

Jenis Ciptaan : Poster

Judul Ciptaan : Analisis Dan Sintesis Studi Sub Kawasan 1 Manggarai

Tanggal dan tempat diumumkan untuk pertama kali di wilayah Indonesia atau di luar wilayah Indonesia : 12 Juli 2024, di Jakarta Barat

Jangka waktu perlindungan : Berlaku selama 50 (lima puluh) tahun sejak Ciptaan tersebut pertama kali dilakukan Pengumuman.

Nomor pencatatan : 000656381

adalah benar berdasarkan keterangan yang diberikan oleh Pemohon.

Surat Pencatatan Hak Cipta atau produk Hak terkait ini sesuai dengan Pasal 72 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta.



a.n. MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN INTELEKTUAL
u.b

Direktur Hak Cipta dan Desain Industri

IGNATIUS M.T. SILALAH
NIP: 196812301996031001

Disclaimer:

Dalam hal pemohon memberikan keterangan tidak sesuai dengan surat pernyataan, Menteri berwenang untuk mencabut surat pencatatan permohonan.

LAMPIRAN 6: BIODATA KETUA PENGUSUL

Irene Syona Darmady, S.Ars., MT

Tempat & Tgl. lahir	Jakarta, 12 November 1989
NIK	10317009
Alamat Rumah	Agung Utara Blok E No. 2 Komplek STS – Jakarta Utara 14350
Telepon	08987116321/ 0817778281
Email	Irenesyona@gmail.com / irenes@ft.untar.ac.id
Bidang Riset (Research Interest)	<i>Urban Development, Urban Design</i>

Pendidikan

Tahun	Universitas/Institut
2007-2011	S1 - Arsitektur Universitas Tarumanagara
2015-2016	S2 - Teknik Perencanaan Magister Teknik Perencanaan Universitas Tarumanagara

Keanggotaan Profesi

Tahun	Universitas/Institut
2016-Sekarang	Ikatan Arsitek Indonesia (IAI) Surat Keputusan Pengurus Nasional No. 034/IAI/KPN 2016

Pengalaman Bekerja

Tahun	Universitas/Institut
2011-2012	Junior Architect Imago Design Studio – Bali Keterlibatan Proyek: <ul style="list-style-type: none"> • Jukut Paku Resort • Balangan Residence • Danau Poso Residence • Waterbom Shack (Terpublikasi dalam Skala+ Architecture Magazine, “Leisure and Environmental Design” Edisi September 2013) • Grandmas Seminyak Hotel (Terpublikasi Skala+ Architecture Magazine, “Leisure and Environmental Design” Edisi September 2013)
2012 – 2013	Project Architect ILATAAJ – Jakarta Keterlibatan Proyek: <ul style="list-style-type: none"> • Pazia Beachwalk Bali • Harris Hotel @Summarecon Bekasi (Terpublikasi dalam Form

	Magazine – Singapore, Edisi January 2016)
2013 - Sekarang	Arsitek praktisi
2013 – Sekarang	Staff pengajar Jurusan Arsitektur Universitas Tarumanagara

Karya Ilmiah/ Publikasi

Tahun	Conference/Seminar/Diskusi/Buku/Artikel	Penyelenggara
Seminar – Pemakalah - Prosiding		
2017 (23-24 Nov 2017)	Evaluasi Penggunaan "Qlue" Online System Sebagai Dasar Pertimbangan Akademis Bagi Jakarta Smart City	Seminar Nasional Pengabdian Masyarakat 2017 Universitas Tarumanagara
2017 (23-24 Nov 2017)	Eksplorasi Konsep Geometri Arsitektural Pada Pola Creative Fabric Busana Siap Pakai di Kelompok Tukang Pola Cipete	Seminar Nasional Pengabdian Masyarakat 2017 Universitas Tarumanagara
2017 (23-24 Nov 2017)	Studi Alternatif Solusi Penataan Kawasan Hunian Pulau Panggang, Kepulauan Seribu, DKI Jakarta	Seminar Nasional Pengabdian Masyarakat 2017 Universitas Tarumanagara
2017 (14-16 Des 2017)	<i>Local Economic Adaptation Trigered by Giant Scale Development Invasion; Case Study of Kampung Karet Kuningan, Jakarta</i>	10 th International Forum on Urbanism - Entrepreneurial City & Chinese University of Hong Kong
2018 (23-24 Maret 2018)	Studi Transformasi-Adaptasi Ruang Kota di Kawasan Pusat Bisnis Karet Kuningan, Jakarta	Universitas Tarumanagara, Seminar Nasional Riset Multidisiplin 2018
2018 (7-8 September 2018)	Penyusunan Profil Kawasan Industri di Provinsi Jawa Barat http://senapenmas.untar.ac.id/index.php/proceedings/prosiding-senapenmas-2018	Seminar Nasional Hasil Penelitian Dan Pengabdian Kepada Masyarakat 2018
2018 (25-26 Oktober 2018)	Studi Pola Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Komersial Studi Kasus: Jl. Tebet Utara Dalam	Seminar Nasional Teknologi dan Sains III 2018
2019 (30 Agustus 2019)	Desain Produk Alat Istirahat Multi Fungsi Bagi Anak Berkebutuhan Khusus di Panti Asuhan Yayasan Sayap Ibu, Bintaro, Tangerang http://senapenmas.untar.ac.id/index.php/proceedings/prosiding-senapenmas-2019	Seminar Nasional Hasil Penelitian Dan Pengabdian Kepada Masyarakat 2019

Publikasi Jurnal		
2018	Studi Transformasi-Adaptasi Ruang Kota di Kawasan Pusat Bisnis, Karet Kuningan, Jakarta	Jurnal Muara Sains, Teknologi, Kedokteran, dan Ilmu Kesehatan ISSN: 2579-6410 Volume: 2 Nomor: 2 Halaman: 455 s/d 467 URL: https://journal.untar.ac.id/index.php/jmistki/issue/view/206
2020	Identifikasi Pemanfaatan Arkade dan GSB Nol Pada Kawasan Tertentu di Wilayah Jakarta Barat	Jurnal Atrium ISSN: 2442-7756 e-ISSN: 2684-6918 Vol: 6 No: 2 Halaman: 101-115
Publikasi Buku – Kontributor Materi		
2010	“Gerilya Urban” Artikel: In For Wait On (Halaman 103-107)	Penerbit: Djong Arsitek, Ruang Rupa, Universitas, Jakarta. ISBN : 978-9799861542
2011	“A Responsible-Creative Design of Kampung Pulo” Artikel: GGV-Go Growth Vertical (Halaman 92-99)	Penerbit: Technische Universitaet Wien, Austria in cooperation with Tarumanagara University, Jakarta ISBN : 978-3-902641-03-8
2012	“The Vertical Village” Artikel: CBD Kampung (Hasil workshop Super Kampung – 2010 antara Berlage Institute dan Universitas Tarumanagara)	Penerbit: NAI Publisher, The Why Factory, MVRDV ISBN : 978-90-5662-844-4
2012	“Super Kampung Workshop” Artikel: Kampung Karet, CBD Support (Hal 36-41)	Penerbit: Jurusan Arsitektur Universitas Tarumanagara ISBN : 978-602-19369-1-7
Publikasi Buku – Sebagai Kontributor Proyek Arsitektural		
2013	“Skala+, Leisure and Environmental Design” Artikel/ Proyek: Grandmas Hotel Seminyak – afiliasi	Penerbit : Skala+ Magazine ISSN : 1858-4934

	dengan Imago Design Studio (Hal 48-53)	
2013	“Skala+, Leisure and Environmental Design” Artikel/ Proyek: Waterbom Shack Bali – afiliasi dengan Imago Design Studio (Hal 114-119)	Penerbit : Skala+ Magazine ISSN : 1858-4934
2016	“Form Magazine” Artikel: Interior Hotel Harris Summarecon Bekasi – afiliasi dengan ILATAAJ (Hall 166-169)	Penerbit: Heart Media Pte. Ltd Singapore
Publikasi Buku – Sebagai Redaksi		
2015	“Pengembangan Urban Metropolitan Jakarta: Transformasi Adaptasi” Sebagai: Staff Grafis	Penerbit: Urban Lab – Centropolis ISBN: 978-602-73488-0-6
2015	“Konsep, Strategi, dan Dinamika Pengembangan Real Estat di Metropolitan Jakarta” Sebagai: Staff Grafis	Penerbit: Urban Lab – Centropolis ISBN: 978-602-73488-0-6
2015	“Konsep Kota Hijau di Metropolitan Jakarta; Aplikasi dan Tantangannya” Sebagai: Staff Grafis	Penerbit: Urban Lab – Centropolis ISBN: 978-602-73488-0-6
2017	“Public Expose 8.22” Sebagai: Editor	Penerbit: Jurusan Arsitektur Universitas Tarumanagara ISBN: 9786027406384
2017	“Public Expose 8.23” Sebagai: Editor	Penerbit: Jurusan Arsitektur Universitas Tarumanagara ISBN: 9786027406384
2018	“Public Expose 8.24” Sebagai: Editor	Penerbit: Jurusan Arsitektur Universitas Tarumanagara ISBN: 9786025083822

Penelitian

Tahun	Judul	Ketua/ Anggota	Sumber Dana
BIDANG PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA			
2017-2018	Penyusunan Profil Kawasan Industri di Jawa Barat	Anggota	LPMI Untar Rp. 68.000.000
BIDANG ARSITEKTUR – KOTA			
2018	Studi Pola Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Komersial	Anggota	DPPM Untar Rp. 30.000.000
2019	Implementasi Arkade dan GSB Nol pada Kawasan Tertentu di Jakarta	DPPM Untar	DPPM Untar Rp. 18.000.000

Pengabdian Kepada Masyarakat

Tahun	Judul	Sumber Dana
BIDANG ARSITEKTUR – KOTA		
2017	Pemantauan Penggunaan Aplikasi "Qlue" Sebagai Dasar Pertimbangan Bagi Jakarta Smart City Syst	DPPM Untar
BIDANG ARSITEKTUR -DESAIN		
2017	Eksplorasi Konsep Geometri Arsitektural Pada Pola <i>Creative Fabric</i> Busana Siap Pakai di Kelompok Tukang Pola Cipete	DPPM Untar
2019	Desain Produk Alat Istirahat Multifungsi Untuk Anak Berkebutuhan Khusus	DPPM Untar
2019	Olah Desain dan Prototipe Meja Baca Kitab Suci Al-Quran Masjid Jami Darul Ijtihad, Kedoya, Jakarta	DPPM Untar
BIDANG PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA		
2018	Strategi Penataan Kawasan Pulau Panggang (Kerjasama antara Program Studi Sarjana Arsitektur dan Program Studi Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota)	DPPM Untar

Partisipasi Peserta Seminar dan Workshop

Tahun	Judul	Penyelenggara
Workshop		
2009	Workshop: Instalasi Barefoot Architecture	Imarta – Sketsa bekerjasama dengan Habitat for Humanity
2010	Workshop: “Megacity Versus Kampung”	Technische Universitaet Wien dan Universitas Tarumanagara
2010	Workshop: “Super Kampung”	Berlage Institute, TU Delft, dan Universitas Tarumanagara
2011	Workshop: “Gretzl VS Kampung”	Prof. Manfred Berthold TU Wien
2015	Workshop: “Ecoprosperity Young Leaders Dialogue”	National University of Singapore (NUS) dan Temasek Singapore
Seminar		
2010 (11 Mei 2010) Jakarta	Green Academy Seminar	Jotun Indonesia
2014 (6-11 Agustus 2014) Jakarta	Pelatihan Profesi Kedosenan Angkatan XXIII	Universitas Tarumanagara

2015 (21 Februari 2015) Jakarta	Keberadaan Undang-Undang Perkotaan di Indonesia	Magister Teknik Perencanaan Universitas Tarumanagara
2015 (22 Agustus 2015) Jakarta	(Menyiasati) Kota Tanpa Kultur	Magister Teknik Perencanaan Universitas Tarumanagara
2016 (14 Maret 2016) Jakarta	Penataran Keprofesian Arsitek Strata 1 – Perkotaan dan Pertanahan	Ikatan Arsitek Indonesia
2016 (14 Maret 2016) Jakarta	Penataran Keprofesian Arsitek Strata 2 – Tata Bangunan di DKI Jakarta	Ikatan Arsitek Indonesia
2016 (23 April 2016) Jakarta	Penataran Kode Etik dan Kaidah Tata Laku Arsitek	Ikatan Arsitek Indonesia
2016 (3 Oktober 2016) Jakarta	Social City Concept	Magister Teknik Perencanaan Universitas Tarumanagara
2017 (23 Nov 2017) Jakarta	Seminar Nasional Pengabdian Kepada Masyarakat	Universitas Tarumanagara
2017 (Desember 2017)	Research Week 2017 (Penyaji Poster)	Universitas Tarumanagara
2017 (14 Desember 2017) Hong Kong	Entrepreneurial City 10 th International Forum on Urbanism	IFOU dan Chinese University of Hong Kong
2018 (23-24 Maret 2018)	Seminar Nasional Riset Multidisiplin 2018	Universitas Tarumanagara
2018 (20 September 2018)	Deloitte Indonesia Infrastructure CEO Forum 2018 “A Dialogue to Unlock Investment Potential from Public and Private”	Jakarta, Grand Hyatt Jakarta
2018 (25-26 Oktober 2018)	SNTS III 2018 Peran Perguruan Tinggi dalam Pembangunan Berkelanjutan Untuk Kesejahteraan Masyarakat	Universitas Tarumanagara
2018	Research Week 2018 (Penyaji Poster)	Universitas Tarumanagara
2019	Research Week 2019 (Penyaji Poster)	Universitas Tarumanagara

Pengalaman Membimbing

Tahun	Pembimbingan/ Pembinaan	Keterangan
2014	Mentor dalam kegiatan “Temu Profesi”	Penyelenggara: SMA St. Theresia – Jakarta
2015	Mentor dalam kegiatan workshop “Architectural Design Week Workshop-Water, Life, and Architecture”	Penyelenggara: Ikatan Mahasiswa Arsitektur Tarumanagara (IMARTA) dan Majalah Sketsa
2016	Mentor dalam kegiatan “Workshop Majors”	Penyelenggara: SMA St. Theresia – Jakarta

2017-sekarang	Penasehat Akademik Jurusan Arsitektur Universitas Tarumanagara	-

Pengalaman Panitia

Tahun	Kepanitiaan	Keterangan
2017 (Semester Ganjil 2017-2018)	Koordinator Pameran Public Expose 8.24 di Jakarta Creative Hub	
2018 (25 Juli 2018)	Panitia Pelepasan Mahasiswa Program Studi Sarjana Arsitektur Tahun Akademik Semester Genap 2017-2018	
2018 (11-18 Agustus 2018)	Panitia Pameran Public Expose 8.25 di Gedung Kertha Niaga, Jakarta Kota Tua	
Mei 2018-April 2019	Tim Akreditasi Program Studi Sarjana Arsitektur	
2019 (31 Januari 2019)	Panitia Pelepasan Mahasiswa Program Studi Sarjana Arsitektur Tahun Akademik Semester Ganjil 2018-2019	
24-26 Juni 2019	Organizing Committee 12th International Forum on Urbanism Conference (IfoU).	

Pengalaman Tim Riset

Tahun	Judul	Afiliasi
BIDANG PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA		
2017	Rencana Penataan Hunian Pulau Panggang	<ul style="list-style-type: none"> Prodi S1 Perencanaan Wilayah dan Kota, Untar
2018	Evaluasi Implementasi RDTR Kawasan Kuta - Bali	<ul style="list-style-type: none"> Prodi S1 Perencanaan Wilayah dan Kota, Untar BPN-ATR

Semua data yang saya isikan dan tercantum dalam biodata ini adalah benar dan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Apabila di kemudian hari ternyata dijumpai ketidaksesuaian dengan kenyataan, saya sanggup menerima sanksi. Demikian biodata ini saya buat dengan sebenarnya untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam pengajuan kegiatan penelitian.

Jakarta, 3 Februari 2024
Ketua Tim



Irene Syona Darmady, S.Ars., M.T.
0312118903/10317009

LAMPIRAN 5: BIODATA MAHASISWA

Nama Lengkap: Raja Ananta Milala
Nama Panggilan: Raja
NIM: 315190144
Fakultas/Jurusan: Teknik Arsitektur
Angkatan: 2019
Alamat Lengkap: Jl. Oriana XV No. F15/32 Jombang, Kec. Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Banten 15414
Email: rajaanantamilala@gmail.com

Nama Lengkap: Diana Presley
Nama Panggilan: Diana
NIM: 315220058
Fakultas/Jurusan: Teknik Arsitektur
Angkatan: 2022
Alamat Lengkap: Taman Palem Lestari Blok B2 No.56, RT 07/RW 13, Cengkareng Barat, Kec. Cengkareng, Jakarta Barat, DKI Jakarta, 11730
Email: diana.315220058@stu.untar.ac.id

Nama Lengkap: Kevin Phang
Nama Panggilan: Kevin
NIM: 315200072
Fakultas/Jurusan: Teknik Arsitektur
Angkatan: 2020
Alamat Lengkap: Jl. Letjend S. Parman Kampus 1 Blok L lantai 7

SURAT PENCATATAN CIPTAAN

Dalam rangka perlindungan ciptaan di bidang ilmu pengetahuan, seni dan sastra berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta, dengan ini menerangkan:

Nomor dan tanggal permohonan : EC00202481037, 10 Agustus 2024

Pencipta

Nama : Kevin Phang, Mekar Sari Suteja dkk
Alamat : Jl. Cikas Barat 3 B 16/27, Bekasi Selatan, Bekasi, Jawa Barat, 17148
Kewarganegaraan : Indonesia

Pemegang Hak Cipta

Nama : Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat Universitas Tarumanagara
Alamat : Jl. Letjen. S. Parman No.1, Grogol Petamburan, Jakarta Barat, Dki Jakarta 11440
Kewarganegaraan : Indonesia
Jenis Ciptaan : Poster
Judul Ciptaan : Analisis Dan Sintesis Studi Sub Kawasan 1 Manggarai
Tanggal dan tempat diumumkan untuk pertama kali : 12 Juli 2024, di Jakarta Barat
di wilayah Indonesia atau di luar wilayah Indonesia
Jangka waktu perlindungan : Berlaku selama 50 (lima puluh) tahun sejak Ciptaan tersebut pertama kali dilakukan Pengumuman.
Nomor pencatatan : 000656381

adalah benar berdasarkan keterangan yang diberikan oleh Pemohon.

Surat Pencatatan Hak Cipta atau produk Hak terkait ini sesuai dengan Pasal 72 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta.



a.n. MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN INTELEKTUAL
u.b

Direktur Hak Cipta dan Desain Industri

IGNATIUS M.T. SILALAH
NIP. 196812301996031001

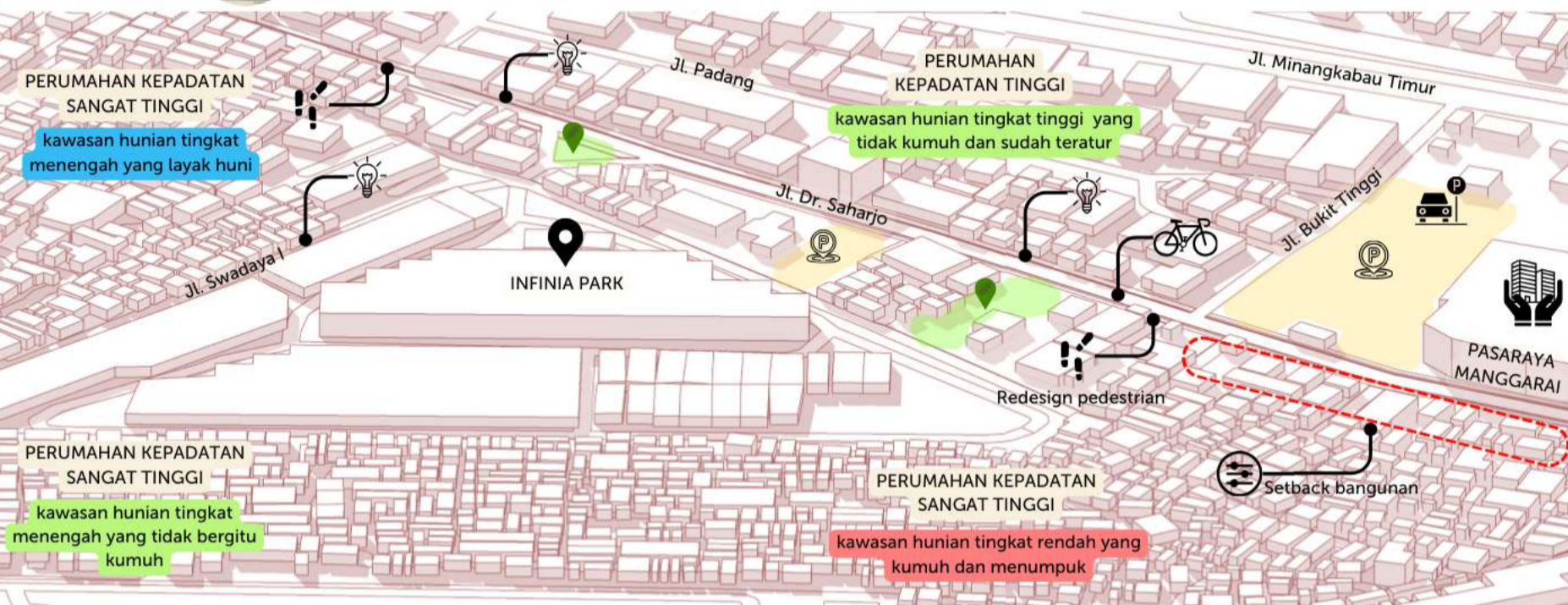
LAMPIRAN PENCIPTA

No	Nama	Alamat
1	Kevin Phang	Jl.Cikas Ba.rat 3 B 16/27, Bekasi Selatan, Bekasi
2	Mekar Sari Suteja	Jl. Letjen. S. Parman No.1, Grogol Petamburan, Jakarta Barat
3	Diana Presley	Taman Palem Lestari Blok B2 No.56, Cengkareng, Jakarta Barat
4	Raja Ananta Milala	Jl. Rawa Papan, Pesanggrahan, Bintaro, Pesanggrahan, Jakarta Selatan
5	Irene Syona Darmady	Jl. Letjen. S. Parman No.1, Grogol Petamburan, Jakarta Barat



KAWASAN MANGGARAI

- 1903**: pembangunan stasiun kereta api manggarai
• masih didominasi persawahan dan perkebunan
- 1934**: pabrik kereta didirikan
• berkembang menjadi kawasan pemukiman dan perdagangan akibat dari kenaikan aktivitas kesibukan di kawasan manggarai
• zwembad manggarai, sebuah tempat pemandian umum dibangun tahun 1934
- 1940**: depo lokomotif dan bengkel kereta api didirikan
• aktivitas industri dan jumlah penduduk semakin meningkat
• zwembad manggarai berubah fungsi menjadi bioskop tahun 1960
- 1970**
- 1980**: terminal bus didirikan
• menjadi pusat transit
• pasar saya dibuka pada 17 desember 1986
- 2010**: menjadi sentral stasiun (menggantikan gambar)
• dimulainya konstruksi menjadi hub transportasi
- 2000**: penataan kembali dan modernisasi
- 2020**: pasar raya tutup di pertengahan 2020
• rencana menjadi kawasan TOD



STRENGTH

- Pasaraya Manggarai menjadi daya tarik utama sebagai landmark sub kawasan dan membuat sekitarnya menjadi ramai
- Aktivitas pendukung, seperti pedagang kaki lima, warung, dan bangunan mix building membuat kawasan tidak terasa mati

WEAKNESS

- Memiliki kepadatan penduduk yang tinggi, tetapi fungsi di kawasan kurang
- Kawasan perumahan kepadatan sangat tinggi dengan bangunan yang saling terkesan menumpuk membuat jalan evakuasi menjadi sulit
- Kurangnya infrastruktur tata jalan yang baik
- Kurangnya signage yang memberikan informasi yang jelas
- Penerangan yang diberikan sangat minim

OPPORTUNITIES

- Jl. Dr. Saharjo banyak dilewati kendaraan yang dapat membuat kawasan lebih hidup, berfungsi, dan menjadi destinasi utama ,sehingga didatangi banyak pendatang dengan meningkatkan aktivitas perekonomian
- Mengaktifkan kembali Pasaraya Manggarai untuk mendatangkan pengunjung

THREAT

- Banyaknya kabel listrik, spanduk, dan pedagang kaki lima yang menutupi fasad bangunan, sehingga tidak terlihat karakter kawasan
- Kemacetan pada suatu titik yang ditimbulkan dari aktivitas pendukung baru

TATA GUNA LAHAN

- Penataan ulang kembali pada tata guna lahan sesuai dengan peruntukannya dengan melihat peluang kawasan

TATA BANGUNAN

- Menghilangkan kabel, spanduk, dan lainnya yang menutupi dan tidak mencerminkan karakter bangunan

TATA AKTIVITAS

- Penambahan aktivitas sesuai karakter kawasan untuk mendatangkan pengunjung, sehingga tidak menjadi kawasan mati

TATA SIRKULASI

- Meredesain pedestrian agar ramah pejalan kaki
- Membuat bike lane yang tidak dilewati kendaraan
- Melihat peluang dari jalan yang ramai dilewati
- Solusi park off street

INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN

- Penataan kawasan hunian kumuh dan ilegal dengan menghilangkan hunian yang memakan badan kali
- Legalisasi area hunian tingkat menengah

TATA HIJAU

- Memberikan batas ketentuan bangunan yang boleh dibangun dan mewajibkan setiap bangunan memiliki RTH

SIGNAGE

- Menambahkan penerangan dan memberikan tanda-tanda dengan melihat respon orang yang lewat agar tidak menimbulkan kebingungan

PRESERVASI

- Menghidupkan kembali pasar raya manggarai sebagai landmark utama dapat mendatangkan pengunjung





Jakarta, 7 Oktober 2024

Nomor : 094A-LoA-SENAPENMAS/Untar/X/2024

Hal : LoA

Lampiran : 1 berkas

Kepada Yth.:

Bapak/Ibu Irene Syona Darmady, Diana Presley, Raja Ananta Milala dan Kevin Phang
Universitas Tarumanagara Jakarta

ID Pemakalah: **094A**

Dengan hormat,

Bersama ini kami informasikan bahwa berdasarkan hasil penilaian tim reviewer, makalah Bapak/Ibu dengan judul: "**PENGAMATAN PEMANFAATAN LAHAN DAN INTENSITAS BANGUNAN PADA KAWASAN TOD MANGGARAI – SUB KAWASAN 1**"

Dinyatakan: **Diterima di JURNAL dengan revisi**

JOURNAL OF INNOVATION AND COMMUNITY ENGAGEMENT

Bapak/Ibu dimohon untuk mengirimkan naskah revisi berdasarkan catatan hasil *review* (terlampir) yang sudah disusun menggunakan Template Jurnal melalui OJS **Journal of Innovation and Community Engagement** (<https://journal.maranatha.edu/index.php/ice>) paling lambat tanggal **25 Oktober 2024**.

Kami mohon Bapak/Ibu dapat melakukan **registrasi paling lambat tanggal 8 Oktober 2024** melalui email senapenas@untar.ac.id.

Selanjutnya kami mengundang Bapak/Ibu hadir dan berpartisipasi untuk mempresentasikan makalah dalam acara SENAPENMAS 2024 pada tanggal 10 Oktober 2024 yang akan dilaksanakan secara daring.

Atas keikutsertaan dan perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Hormat Kami,

Ketua Panitia SENAPENMAS 2024

Dr. Lydiawati Soelaiman S.T., M.M.

Lembaga

- Pembelajaran
- Kemahasiswaan dan Alumni
- Penelitian & Pengabdian Kepada Masyarakat
- Penjaminan Mutu dan Sumber Daya
- Sistem Informasi dan Database

Fakultas

- Ekonomi dan Bisnis
- Hukum
- Teknik
- Kedokteran
- Psikologi
- Teknologi Informasi
- Seni Rupa dan Desain
- Ilmu Komunikasi
- Program Pascasarjana

Monitoring of Land Use and Building Intensity in Manggarai Transit Oriented Development Area – Sub Area 1

Irene Syona Darmady^{1*}, Diana Presley², and Raja Ananta Milala³

¹Architecture Department, Tarumanagara University, Jakarta, 11440, Indonesia

²Architecture Department, Tarumanagara University, Jakarta, 11440, Indonesia

³Architecture Department, Tarumanagara University, Jakarta, 11440, Indonesia

*Correspondence should be addressed to First Author; irenes@ft.untar.ac.id

(Received xxx 2022; Revised xxx 2022; Accepted xxx 2022, will be set by editor)

Abstract

Cities are increasingly developing in various aspects as the population increases,. Changes and developments in the city of Jakarta are taking place very rapid. This can be seen clearly in terms of the expansion of the metropolitan area, increasing of city network that facilitates population mobility, various architectural programs and new projects intruded the city. In current conditions, the city government is trying to accommodate change and development of the city by developing spaces in Jakarta through the Transit Oriented Development (TOD) system. Transit-Oriented Development (TOD) itself aims to revitalize the area by promoting a new lifestyle that focuses on safe mobility and comfortable public transportation - a compact area with high intensity supported by various land use. Manggarai is one of TOD area in Jakarta. Normally, a TOD area such as the Manggarai area is encouraged to have a City Design Guide (PRK) document, so that development activities in the area follow the rules and directions. Due to preparation of a PRK document by the DKI Provincial Government; It is necessary to do a preliminary study/ location analysis to see the potential, challenges and problems of the area. One of the aspects assessed in this process is the realization of land use and building intensity in existing/current conditions. Untar PKM team saw an opportunity to provide information on data on existing conditions (problems/challenges) and thoughts regarding the current situation in the Manggarai area - as input for consideration in the process of preparing the PRK document in the future. Field survey methods and comparative studies with RDTR to assess realization/ fulfillment aspects were used. The results of PKM activities are booklets and presentation document which are submitted and presented to the DKI Jakarta Provincial Government Spatial Planning (Dinas Cipta Karya Tata Ruang dan Pertanahan Pemprov DKI Jakarta)

Keywords: *building intensity, land use, Manggarai, transit oriented development*

© 20xx The Authors. This work is licensed under a Creative Commons Attribution-Non-commercial 4.0 International License.



Introduction

DKI Jakarta is a metropolitan city in Indonesia, experiencing an annual population growth rate of 1.19% (BPS, 2020 in Sanusi et al., 2023). According to the Tomtom Traffic Index in 2021, Jakarta is one of the nation's capital city which ranks 46th out of 406 most congested cities in the world, with a congestion level reaching 34% in 2021 (Sitorus, 2022). In the way to reduce traffic congestion in the city of Jakarta, the DKI Jakarta Provincial Government has implemented various anticipatory programs, including the odd-even license plate policy, increasing the Transjakarta fleet, the construction of the Integrated Mass Rapid Transit (MRT), the development of Transit-Oriented Development (TOD) areas, and the construction of flyovers (Kumparan.com, 2021 in Sitorus, 2022). The development of the Transit-Oriented Development (TOD) system has been widely initiated to improve the city of Jakarta. Transit-Oriented Development (TOD) itself aims to revitalize the areas by promoting a new lifestyle centered on the use of safe and comfortable public transportation, in addition to creating a compact area with high intensity, supported by varied land use.



Fig. 1. Manggarai Station as the Main Transit Point in the Manggarai TOD Area

Source: Author, 2024.

One of the areas designated for development under the TOD system is the Manggarai Area. According to the Jakarta 2030 Regional Spatial Plan (RTRW), Manggarai Station is identified as a dual-function station, serving as both an Interchange Station and a Regional Station that connects cities across Java Island, with the goal of meeting the service demands of new railway lines (Adhiprasasta and Noerwasito, 2018). Ideally, a TOD area such as Manggarai area should

have a City Design Guideline (*Panduan Rancang Kota- PRK*) document, ensuring that all development activities in the area align with established rules and directions. Examples of TOD areas that already have City Design Guideline documents are Fatmawati TOD and Sisingamangaraja TOD. However, TOD Manggarai currently lacks a City Design Guideline document, despite its role as a dual-function transportation hub (both an interchange and a regional station), which has a broader scope and significance than Fatmawati and Sisingamangaraja TOD. To enable the DKI Provincial Government to compile a City Design Guideline document, a preliminary study or site analysis is necessary to assess the potential, challenges, and issues of the area. One aspect to be evaluated in this process is land use and building intensity in the current conditions. The Untar PKM Team sees an opportunity to provide valuable information on the existing data condition (problems/challenges) and insights related to the situation and conditions of Manggarai area – as input for consideration in the future City Design Guideline (PRK) preparation process.

This PKM activity is divided into three sub-areas, with this article focusing only on sub-area 1. The location divisions are depicted in Figure 2. Specifically, the output of the PKM activity will consist of a collection of data on the existing conditions (problems and challenges) as well as insights related to the situation and conditions of Manggarai area in the form of booklets and displays – which will serve as input for consideration in the future City Design Guideline preparation process. The final output in the form of materials will be submitted and presented to the PKM Partners - the Department of Spatial Planning, Building, and Land Affairs of the DKI Jakarta Provincial Government.

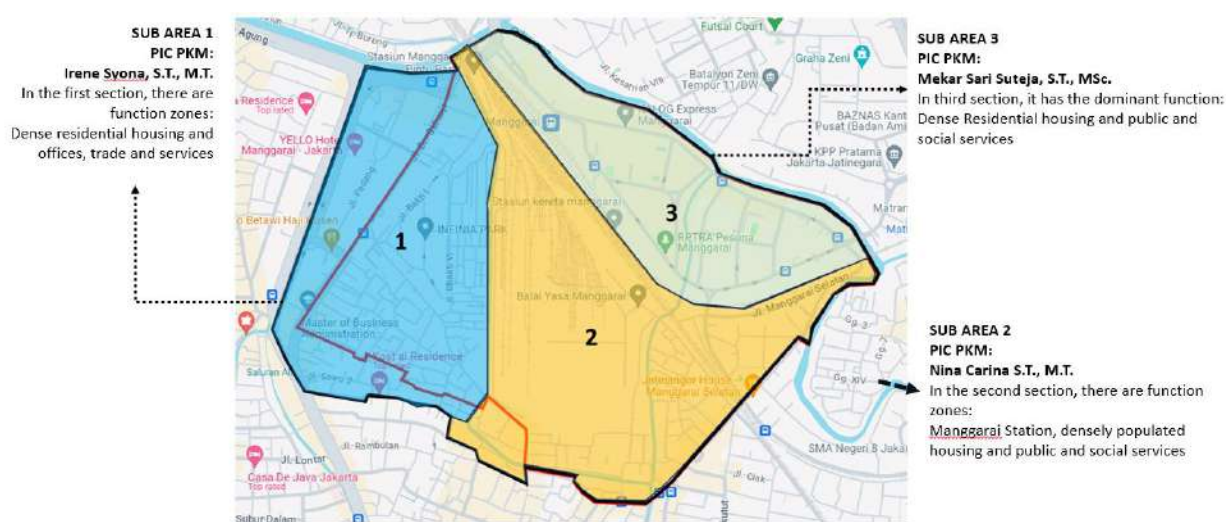


Figure 2. Road Map - Observation Segmentation and PKM Proposal Distribution Areas in Manggarai Area

Source: Author, 2024

Methods

The implementation of this PKM activity follows a method that includes descriptive identification, analysis, and synthesis stages, aimed at producing a comprehensive and valuable study for the Partners. The process begins with conducting a field survey in Manggarai Sub-Area 1, enabling the collection and processing of existing condition data. Specifically, aspects such as land use and building intensity will be thoroughly observed (refer to Table 1). After the field data has been gathered, the next step is to perform an analysis of land use and building intensity. For this purpose, the 2022 Detailed Spatial Plan (*Rencana Detail Tata Ruang Jakarta RDTR*) document is used as a parameter to assess both suitability and feasibility. The results of the analysis, along with recommendations, will be presented in the form of a presentation, booklet, and shared with the Department of Spatial Planning, Building, and Land Affairs of the DKI Jakarta Provincial Government. The PKM implementation method is depicted in Figure 3.

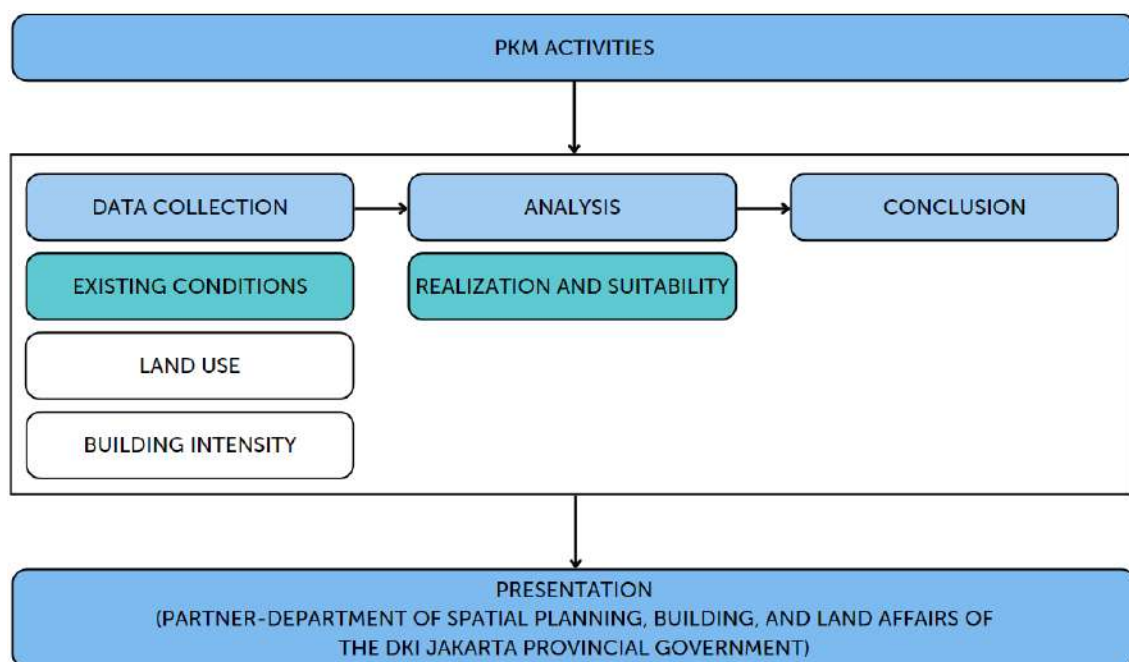


Figure 3. Method of Implementing PKM Activities Manggarai Area – Sub Area 1

Source: Author, 2024

The details of the observed aspects and analysis directions related to land use and building intensity in the Manggarai Sub-Area 1 area are as follows.

Table 1. Data Collection Details and Discussion Directions

Element	Data	Discussion Directions
Land Use	<ul style="list-style-type: none"> Land use activities in existing conditions Land use according to RDTR in JakartaSatu 	<ul style="list-style-type: none"> Explanation of land use and land utilization: commercial, trade, mixed, residential, etc. Explanation of the percentage zoning of the main and supporting functions of the area
Building Intensity	<ul style="list-style-type: none"> Building density in existing conditions Building density according to RDTR on JakartaSatu 	<ul style="list-style-type: none"> Explanation regarding building density when viewed from BCR, FAR, GBC, BFC - its realization

Source: Author, 2024

Results and Discussion

Overview of Manggarai Area – Sub Area 1

Manggarai Sub-district located in Tebet District, South Jakarta. Manggarai Sub-district is well-known for its water gate on the Ciliwung River and a train station that plays a crucial role in supporting rail services within the capital city. The area is divided into three sub-areas, each with distinct characteristics. Sub-Area 1 is situated in the western part of Manggarai, with two main roads marking its boundaries (Sultan Agung Street on the north side and Minangkabau Timur on the west side). Based on the findings from a field survey, several key nodes within Sub-Area 1 serve as landmarks, including the Pasaraya Building and Infinia Park (see Figure 4).



Figure 4. Situation Photo Sub Area 1

Source: Author, 2024

Realization of Land Use in Sub-Area 1

Land Use Development of Sub-Area 1

Land is an area where various activities take place and is a limited natural resource. Meanwhile, land use is the regulation of the utilization of land. Land use is an effort to organize, provide, and designate in a planned manner for the purposes of use for the welfare of the community.

(Black, 2020). When viewed from its development, sub-area 1 has developments related to land use (see Figure 5).



Figure 5. Overview of Land Use Development Sub Area 1

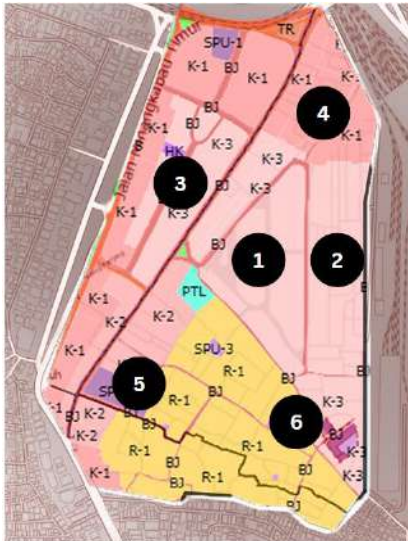
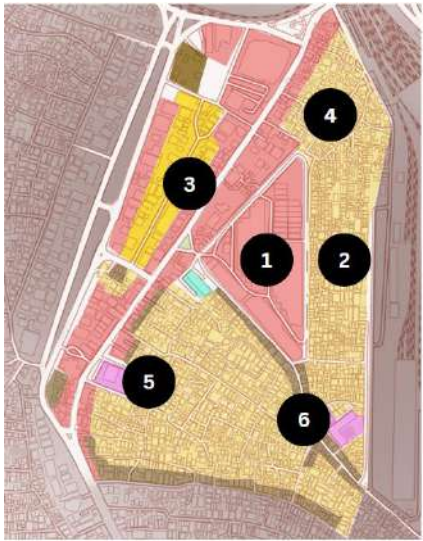


Source: Author, 2024



Land use in the 1920s was very different from the existing land use today. In the 1920s, sub-area 1 Manggarai was dominated by greenery land and already designated as transportation facilities (Manggarai Station). There were not many areas for housing at that time. However, over time when the city of Jakarta became increasingly dense and dynamic, land use in sub-area 1 experienced significant changes. Land that was previously green changed to be designated for residential housing. The Manggarai Station land designated as transportation facilities also appeared to have expanded. In the current conditions (2024) the land use found in sub-area 1 is housing, transportation facilities, public service facilities, trade and services. According to Black (2020), various activity occurs on land – land use in current condition is the result accumulation of community needs and urgencies.

Land Use Sub-Area 1

In order to understand the description of land use in sub-area 1, a comparison is made between land use that occurs in existing conditions with the provisions of land use in the Detailed Spatial Plan contained in the Jakarta Satu website of the DKI Jakarta Provincial Government (jakartasatu.go.id).

Table 2. Comparison of Existing Land Use and RDTR Land Use Provisions

Area Code	Existing Conditions	RDTR
	 <p data-bbox="568 846 687 869">Jakarta Satu</p>	 <p data-bbox="975 846 1305 869">Existing Condition based on Survey</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ● Road ● Very High Density Housing ● High Density Housing ● Trade and Service ● Electric Power Generation ● Open Green Space ● Public Service 	<ul style="list-style-type: none"> ● Public Service ● High Density Housing ● Trade and Service ● Mixed building with stalls/shops ● Very High Density Housing
1	Intended for trade and services	<p>Appropriate. In the existing condition, the land is used as a warehousing area for trading activities, Infinia Park.</p> 
2	Intended for trade and services	<p>Unsuitable. The land is still a dense settlement – a village.</p> 
3	Intended for trade and services	<p>Unsuitable. The land is still used as a residence with a land area generally above</p>

		200 m2 with good building quality.
		
4	Intended for trade and services	Unsuitable. The land is still a dense settlement – high density village.
5	Intended as a public service facility	Suitable. The land is used as a campus.
		
6	Intended as high density housing	Suitable, used as a residence. However, there are supporting activities such as stalls and shops. The characteristics of the residences found: (1) The average building is permanent and 1-3 floors high, (2) The size of the road varies 2 cars / 1 motorbike, (3) Row housing that is quite organized.

Source: Author, 2024.

Based on the information presented in Table 2, it is evident that, according to the Jakarta Satu RDTR guidelines, Sub-Area 1 should predominantly feature trade and service land use to support the function and role of Manggarai as a Transit-Oriented Development (TOD) area. However, in its current condition, the area remains largely residential. For instance, areas No. 2 and 4 (Table 2), which are directly adjacent to Manggarai Station and are designated for commercial use, are still predominantly village settlements. This situation presents a challenge for future development in alignment with the land use guidelines. Relocation efforts will be required for the village, which would necessitate provisions for affordable housing. According to DKI Jakarta gubernatorial Regulation No. 50 of 2021 regarding the implementation of TOD areas, one of the key principles is the need for affordable apartments in areas with appropriate land area and intensity of space utilization, in accordance with the area's typology. The discrepancy between these two conditions provides valuable input for the preparation of the City Design Guideline (PRK) in the future, highlighting the necessity of studying affordable housing provisions in the design guidelines for the Manggarai TOD area.

Realization of Building Intensity in Sub-Area 1

The analysis of building intensity included observations on the utilization of the Building Coverage Ratio (BCR), Floor Area Ratio (FAR), Green Base Coefficient (GBC), and Basement Floor Coefficient (BFC). In Sub-Area 1, the land designated for trade and services has not fully maximize the intensity levels planned in the Detailed Spatial Plan (RDTR) document, as outlined in the Jakarta Satu guidelines. For example, on Dr. Saharjo Street (see Figure 6), the planned intensity for this zone includes a BCR of 60%, FAR of 3-3.5, GBC of 20%, and BFC of 50%, with these parameters would result in buildings ranging from 3 to 8 stories. However, in reality, the existing conditions consist mostly of 1-2 story residential or commercial buildings, which often lead to traffic congestion due to the insufficient width of the collector road. If future developments are to align with the RDTR intensity guidelines, a review of access conditions—specifically road width—should be included in the PRK preparation process; as the road network is a crucial element for connecting the area and providing access to the site.



Figure 6. Overview of Building Intensity Realization in Sub Area 1

Source: Author, 2024.

PKM Activity Output

The results of observations in sub-area 1 are generally supplemented with information on other area elements elaborated with land use and building intensity. All observation results are compiled in the form of a booklet and presentation materials presented to representatives of the DKI Jakarta Provincial Government Spatial Planning, Building, and Land Affairs Department.



Figure 7. Exposure in front of representatives of the DKI Jakarta Provincial Government Spatial Planning, Building, and Land Affairs Department

Source: Author, 2024.

Conclusion

TOD areas such as the Manggarai area are areas that have an important role for parts of the city. With such a function, in the future the growth and development of the area will continue to increase. Observations on aspects of land use and building intensity in the current existing conditions show that there are conditions that are appropriate and some that are not appropriate. Inconsistencies were found in (1) aspects of land use, including land that should be commercial/trade and services with high intensity is still in the form of dense residential, (2) building intensity that has not been fully realized but there has been traffic congestion due to inadequate road width/access. The gap in these conditions has been conveyed in the presentation material which is the output of PKM and has been presented to partners.

Acknowledgment

We would like to thank the Department of Department of Spatial Planning, Building, and Land Affairs of the DKI Jakarta Provincial Government for the time and opportunity given regarding the presentation of the study results.

References

- Adhiprasasta, M. A., & Noerwasito, V. T. (2018). Pengembangan Stasiun Pusat Regional di Manggarai–Jakarta Selatan. *Jurnal Sains dan Seni ITS*, 7(1), 14-18.
- Black, Phillip., Taki, Sobli. (2020). *The Urban Design Process*. United Kingdom: Lund Humphries
- Pergub DKI Jakarta No. 50 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kawasan Berorientasi Transit (TOD)
- Sanusi, A. F. R., Waloejo, B. S., & Yudono, A. (2023). Penerapan Konsep Transit Oriented Development (TOD) di Kawasan Manggarai. *Planning for Urban Region and Environment Journal (PURE)*, 12(2), 215-226.
- Sitorus, A. M. H. (2022). Sistem Transportasi Terintegrasi di DKI Jakarta: Analisis Transformasi Berkeadilan Sosial. *Jurnal Sosiologi Andalas*, 8(1), 31-41.
- Tiara, O. S., Ikaputra, Widyastuti, D.T (2017). Konektivitas Intermoda Pada Pengembangan Stasiun Manggarai Yang Berbasis Transit Oriented Development. *Jurnal Transportasi Multimoda*, 15(02), 89- 100.