

## PETA LOKASI TERMINAL

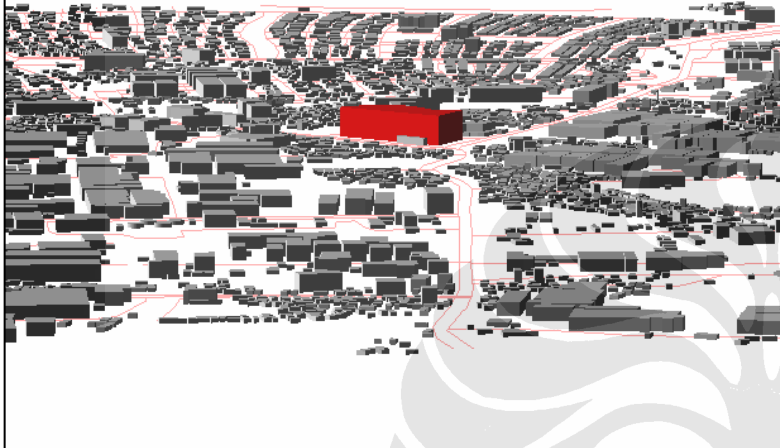


PEMERINTAH PROVINSI DAERAH  
KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

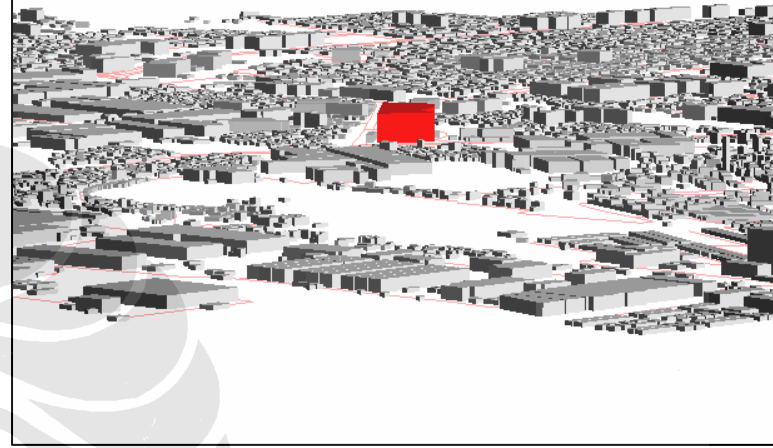


UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM STUDI KAJIAN WILAYAH PERKOTAAN  
KEKHUSUSAN MANAJEMEN ASET PERKOTAAN

**Barat**

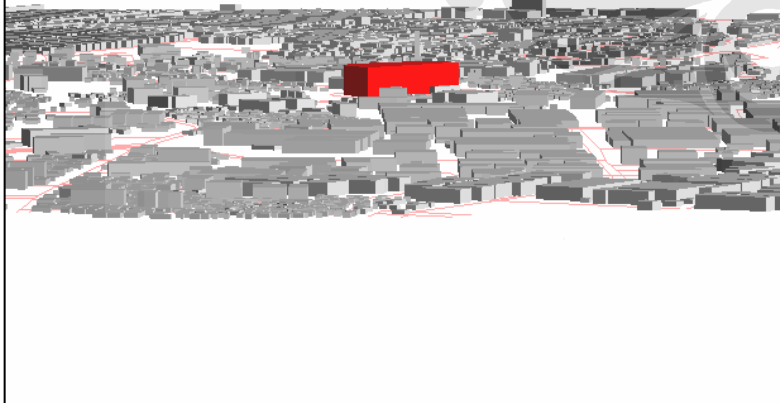


**Selatan**

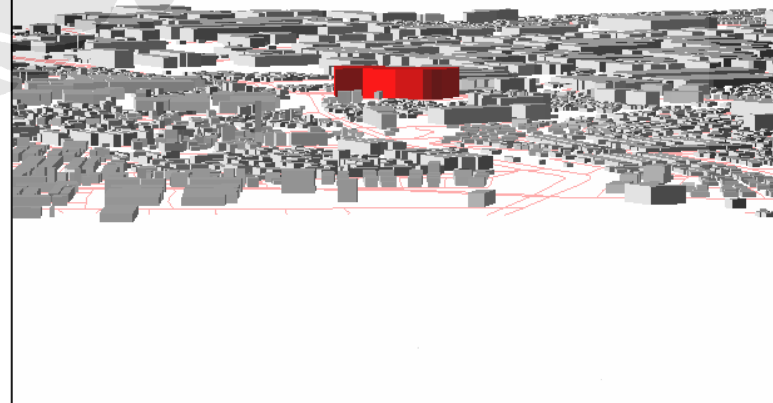


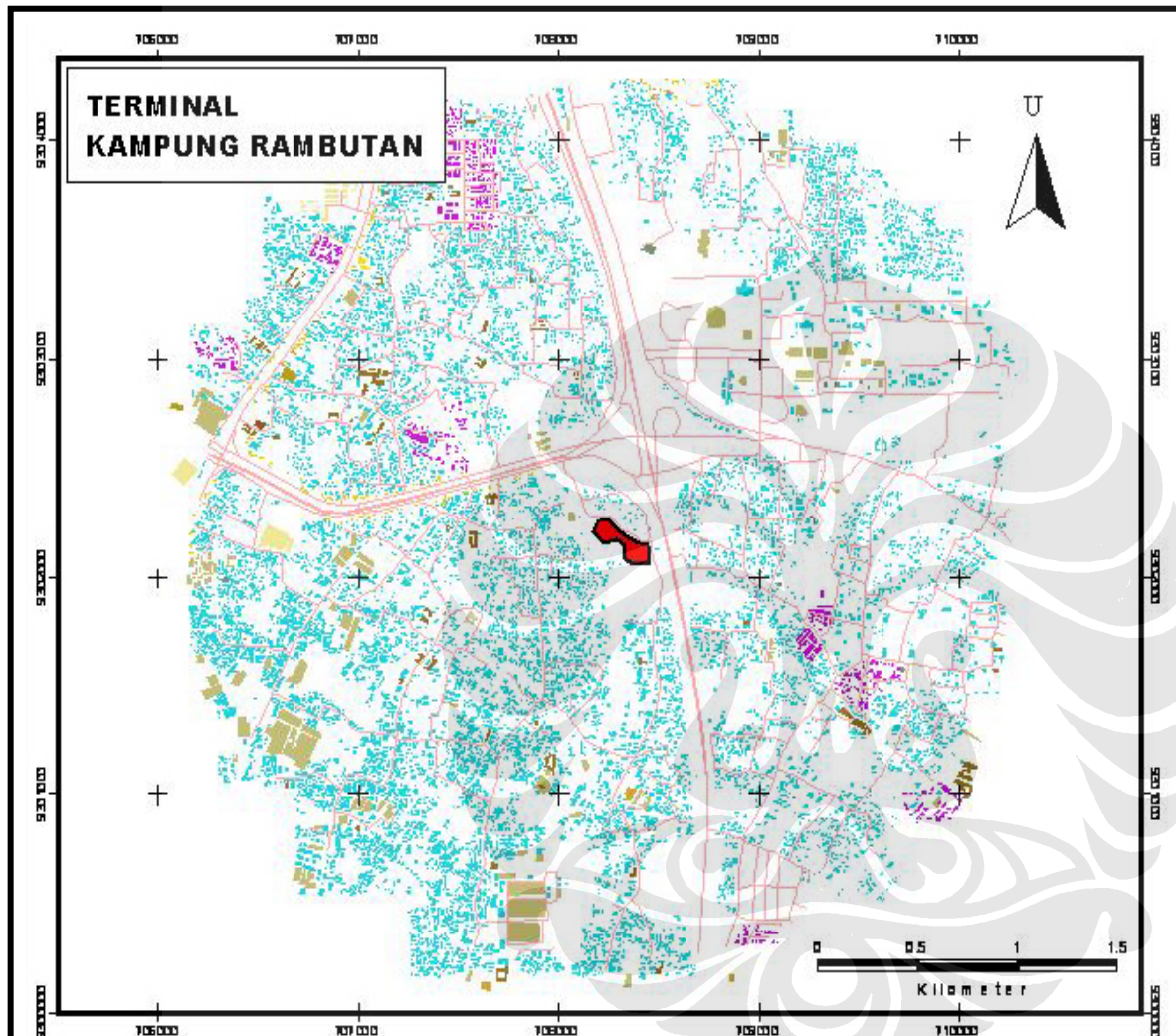
**Terminal Pulo Gadung**

**Utara**



**Timur**





**KETERANGAN:**

Jaringan Jalan	Bangunan	Kantor	Restoran	Sekolah	Permukiman Tidak Teratur
Terminal	Apartemen	Pemerintahan	Ruko	Shourum	Permukiman Teratur
	Bengkel	Pasar	Rumah Sakit	SPBU	
	Gedung	Toko	Sarana Ibadah		
	Hotel				

### PETA LOKASI TERMINAL

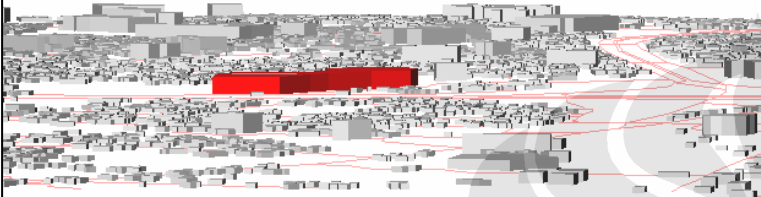


PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KhusuS IBUKOTA JAKARTA

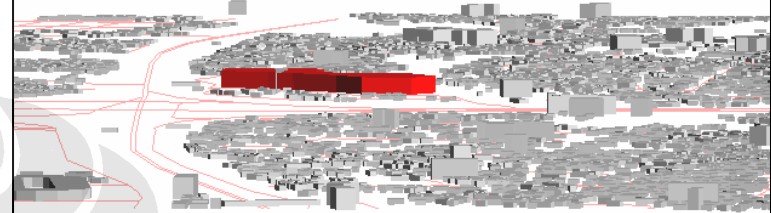


UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM STUDI KAJIAN WILAYAH PERKOTAAN  
KEKHUSUSAN MANAJEMEN ASET PERKOTAAN

**Barat**

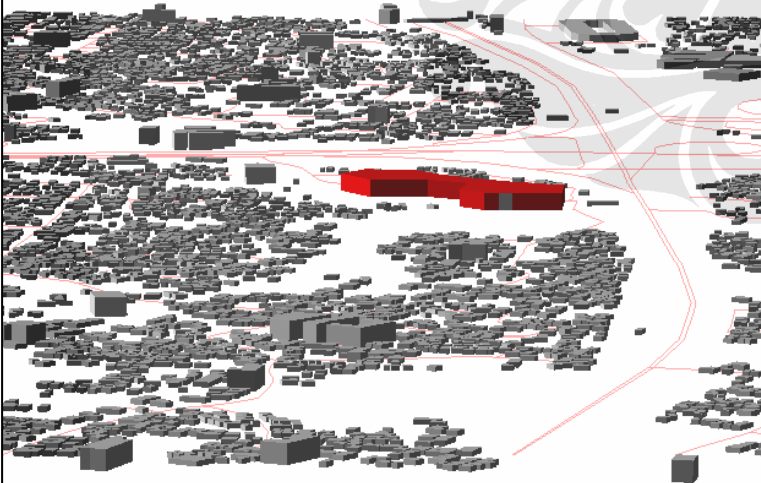


**Selatan**

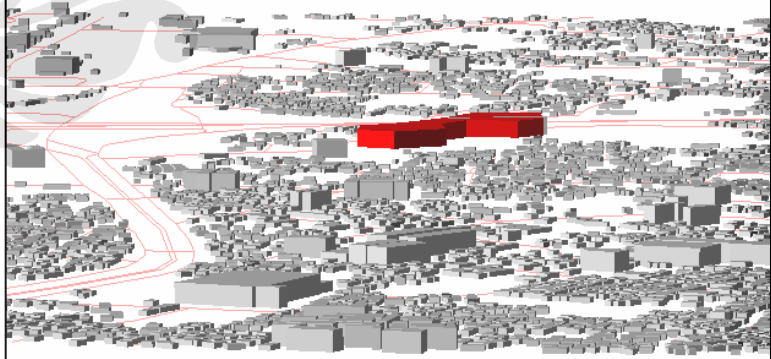


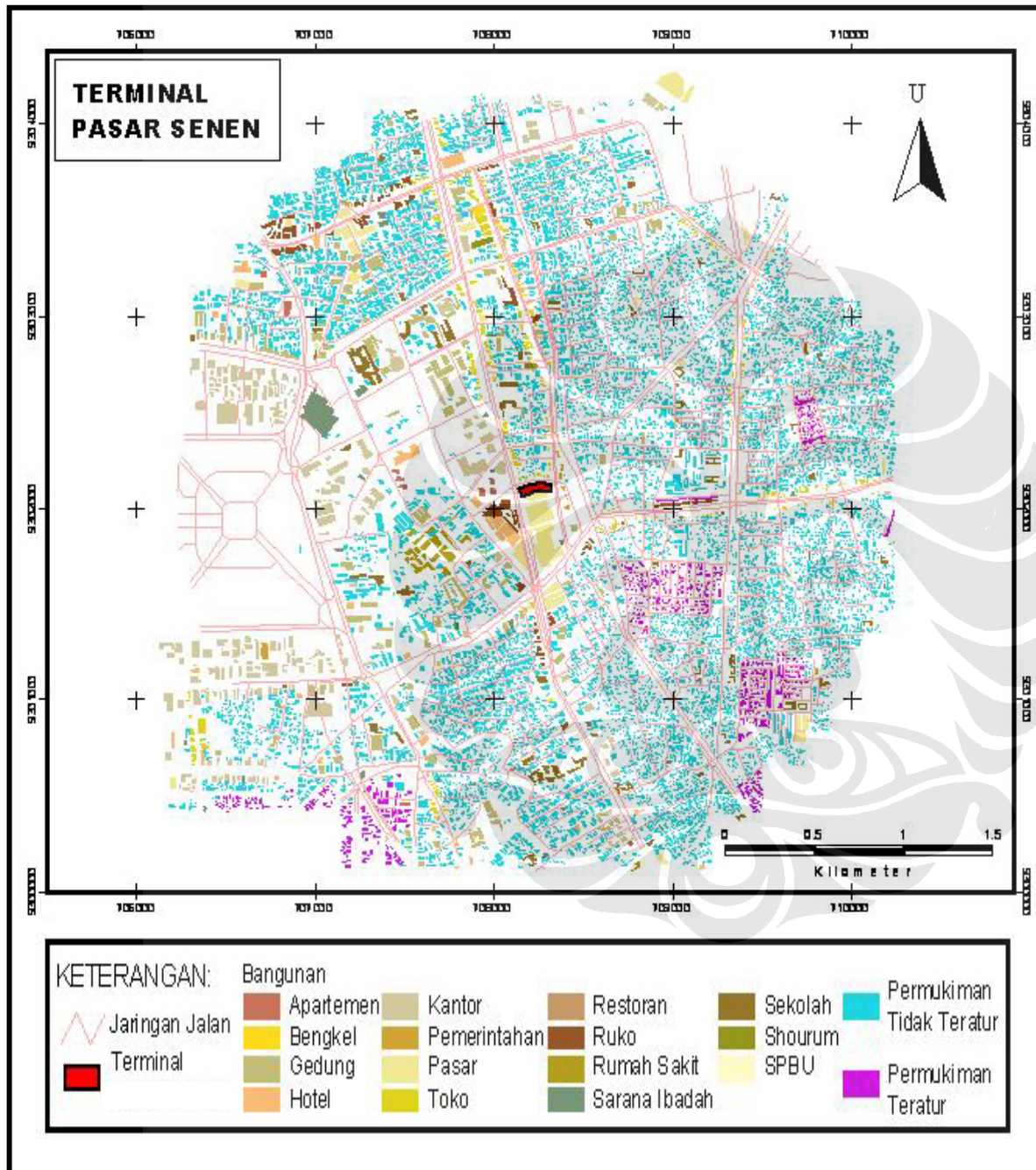
**Terminal Kampung Rambutan**

**Utara**



**Timur**





## PETA LOKASI TERMINAL

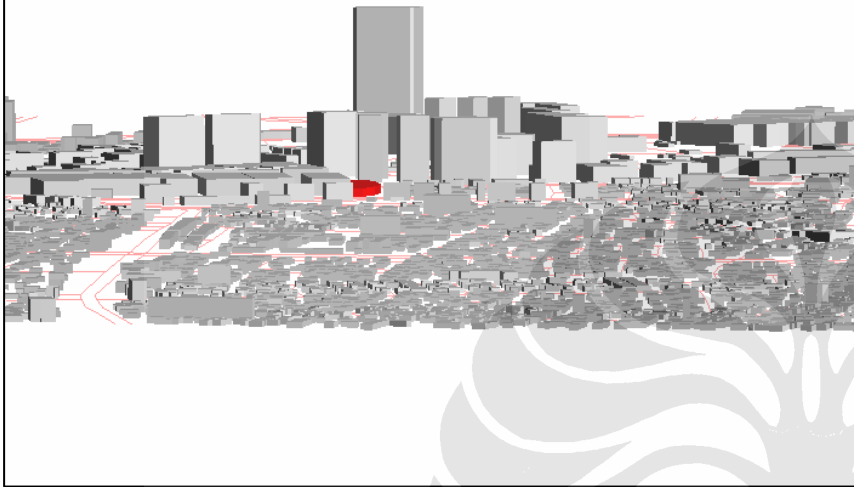


PEMERINTAH PROVINSI DAERAH  
KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

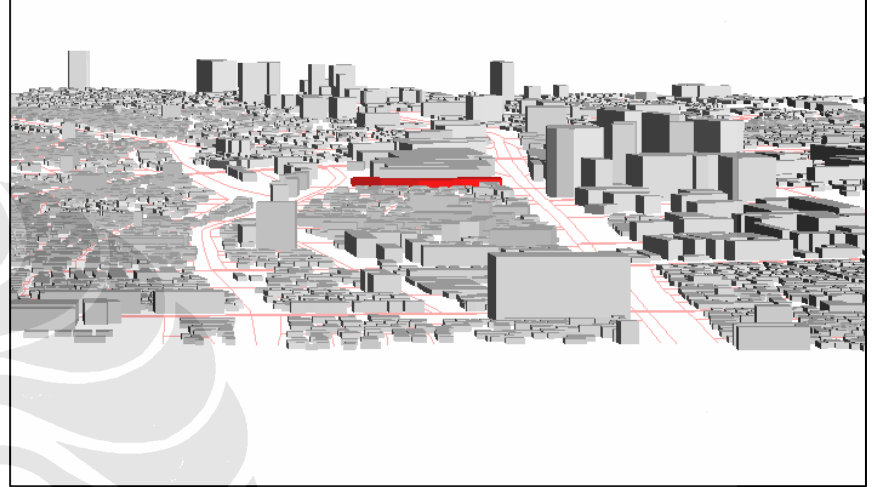


UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM STUDI KAJIAN WILAYAH PERKOTAAN  
KEKHUSUSAN MANAJEMEN ASET PERKOTAAN

**Barat**

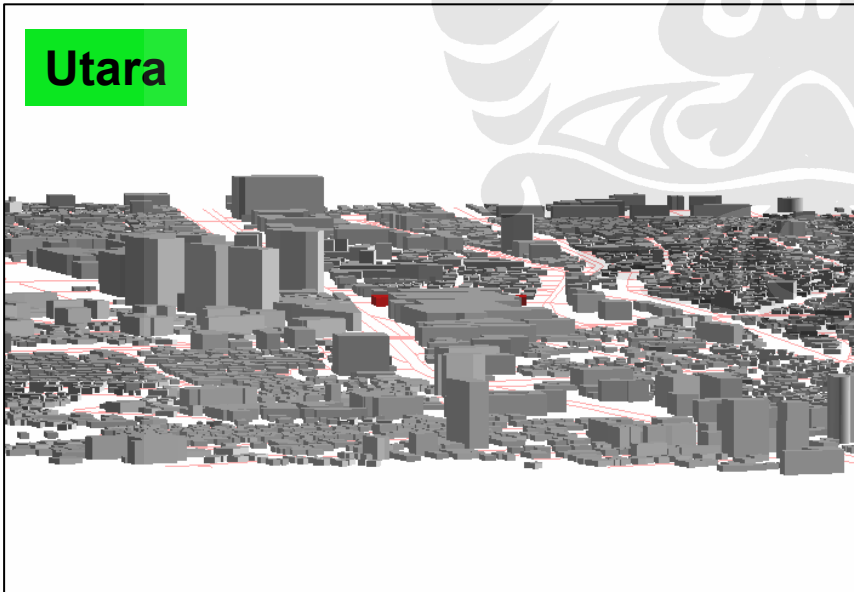


**Selatan**

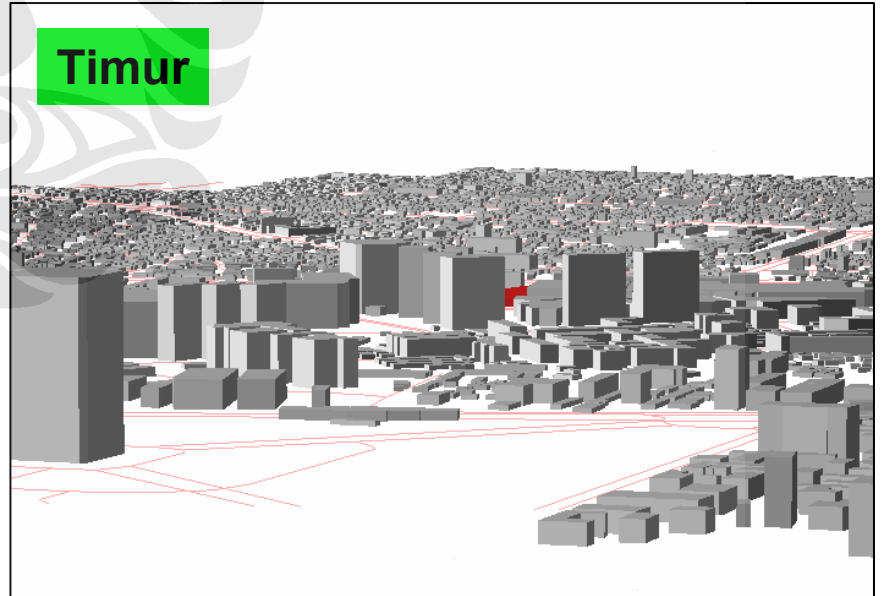


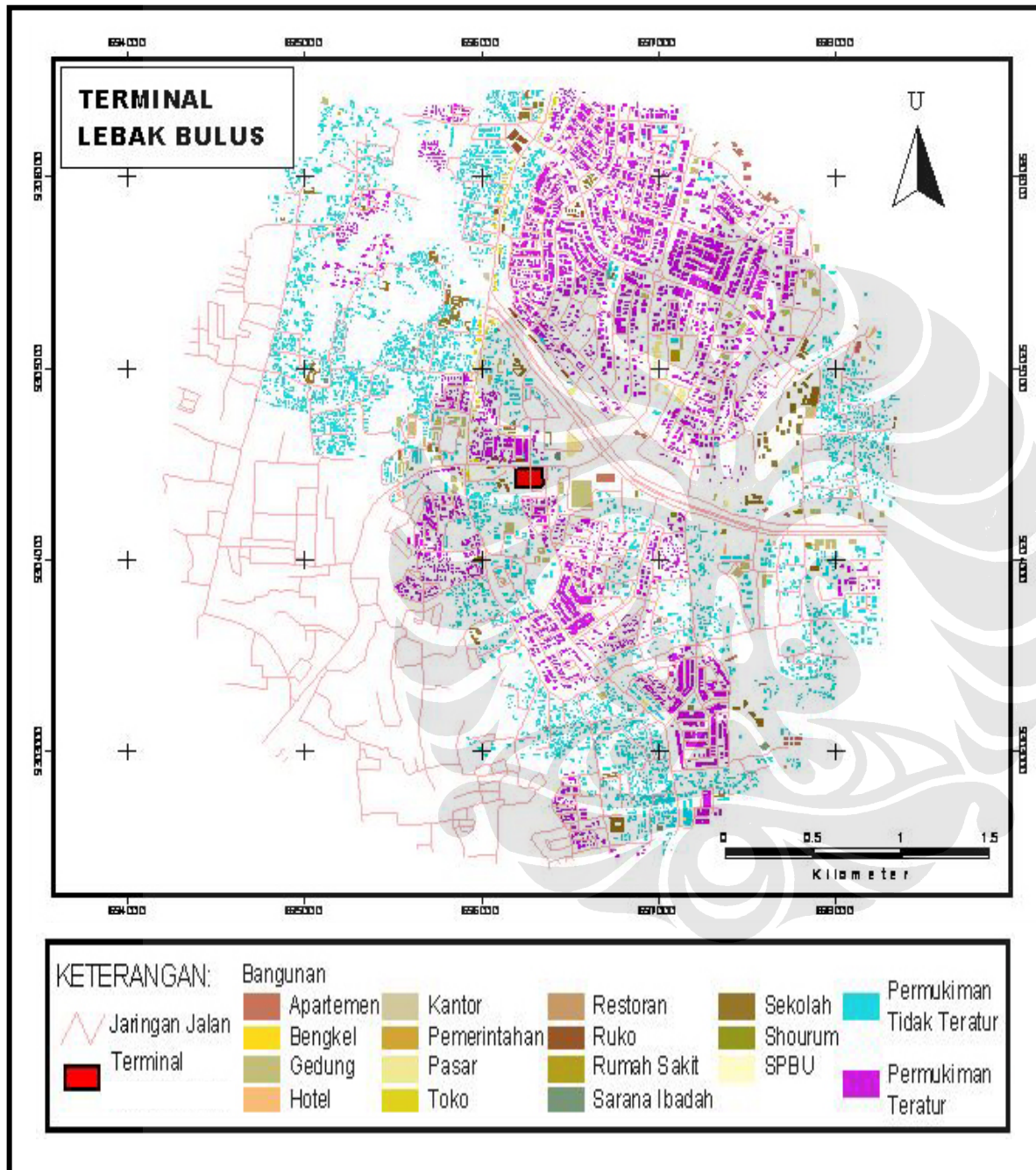
**Terminal Senen**

**Utara**



**Timur**





## PETA LOKASI TERMINAL

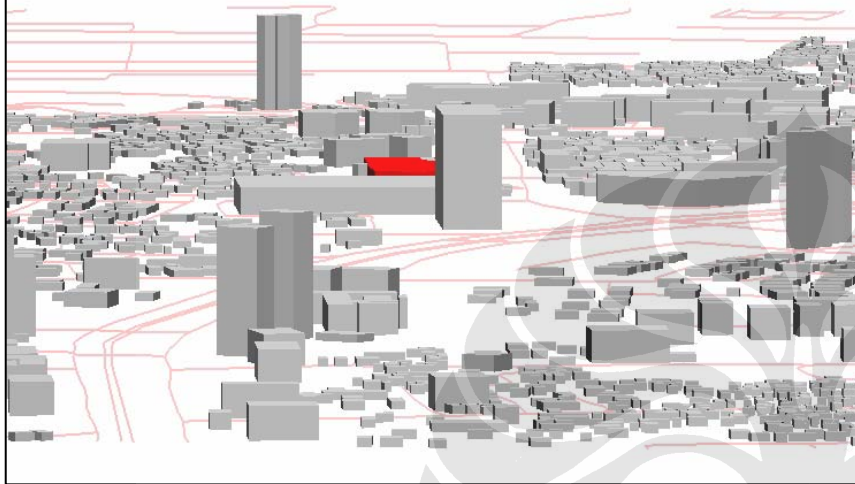


PEMERINTAH PROVINSI DAERAH  
KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

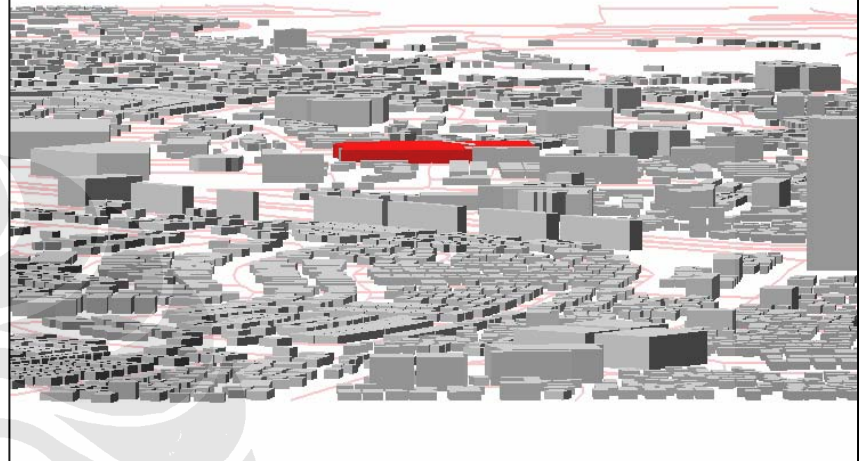


UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM STUDI KAJIAN WILAYAH PERKOTAAN  
KEKHUSUSAN MANAJEMEN ASET PERKOTAAN

**Barat**

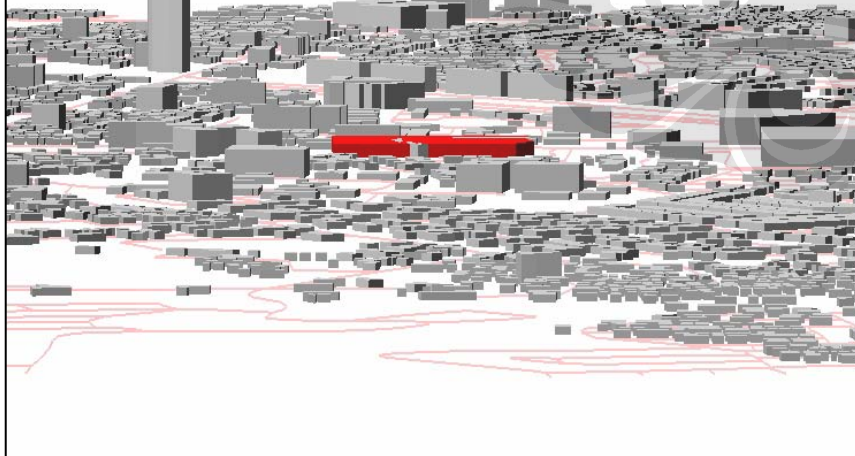


**Selatan**



**Terminal Lebak Bulus**

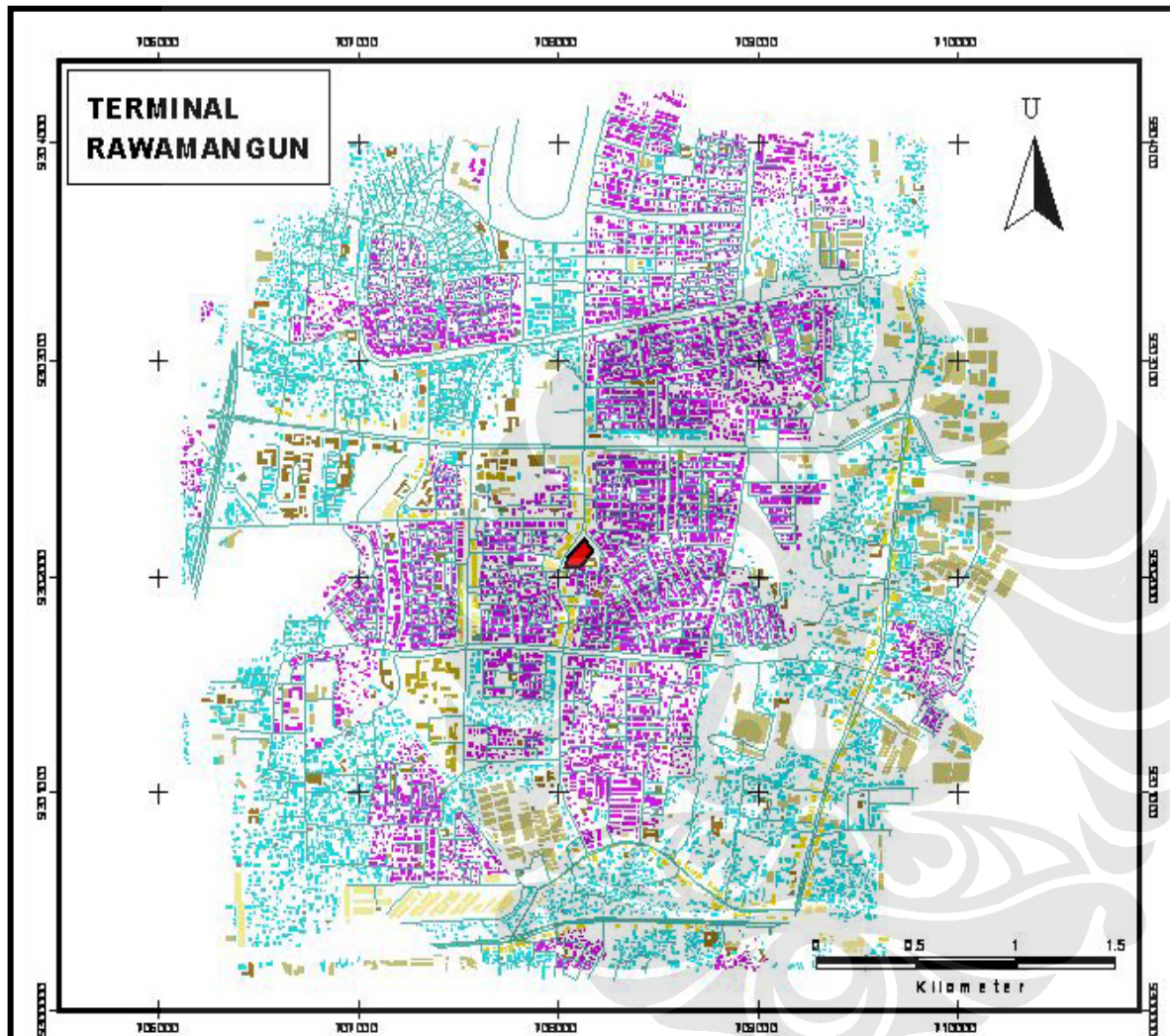
**Utara**



**Timur**







**KETERANGAN:**

	Terminal		Apartemen		Kantor		Restoran		Sekolah		Permukiman Tidak Teratur
	Jaringan Jalan		Bengkel		Pemerintahan		Ruko		Shourum		Permukiman Teratur
	Hotel		Gedung		Pasar		Rumah Sakit		SPBU		
			Toko		Sarana Ibadah						

## PETA LOKASI TERMINAL

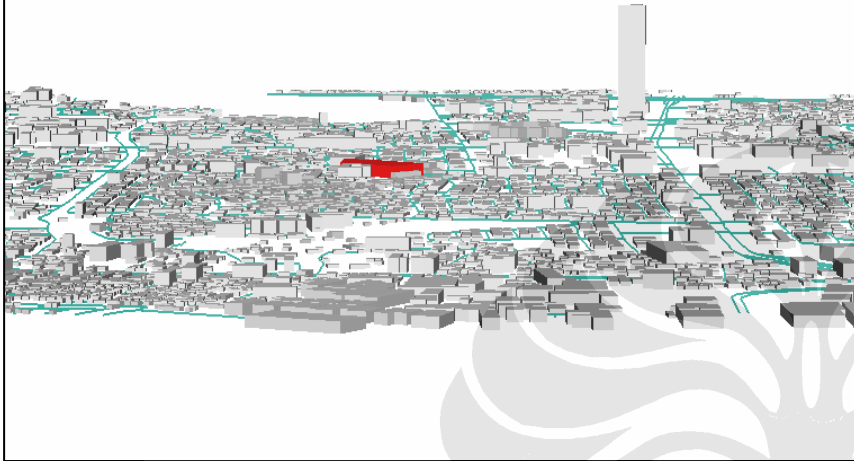


PEMERINTAH PROVINSI DAERAH  
KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

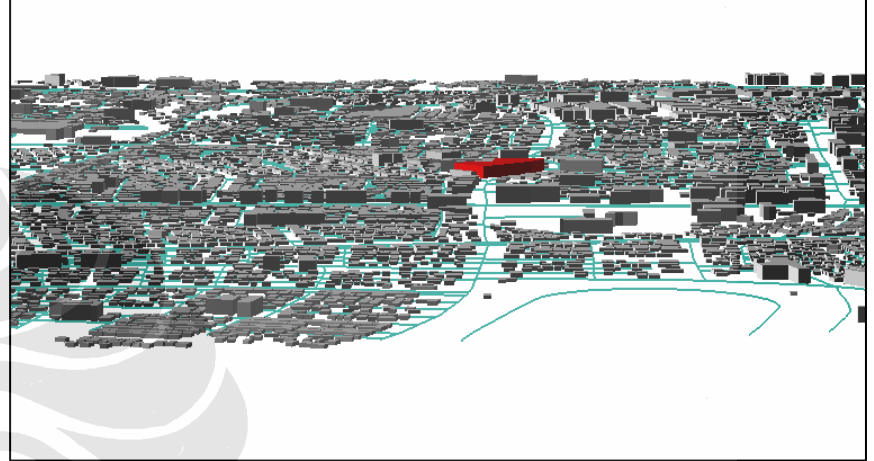


UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM STUDI KAJIAN WILAYAH PERKOTAAN  
KEKHUSUSAN MANAJEMEN ASET PERKOTAAN

**Barat**

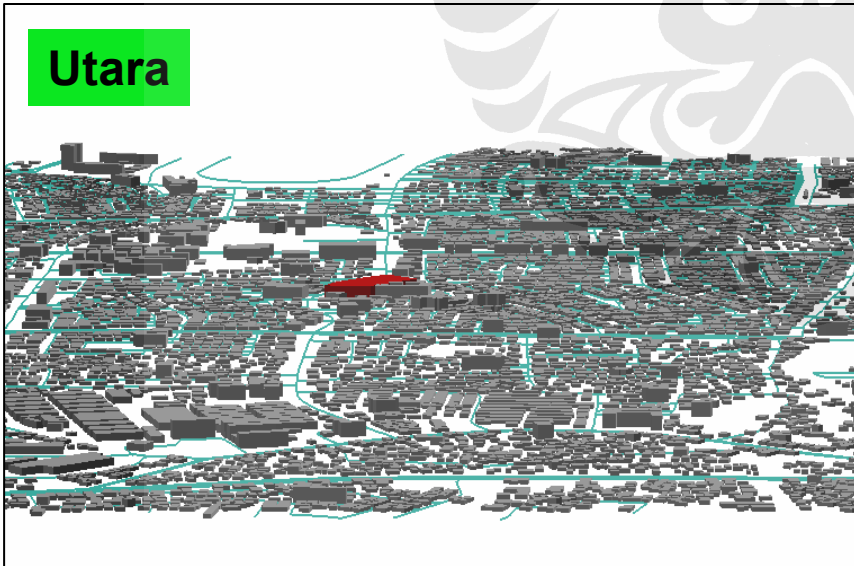


**Selatan**

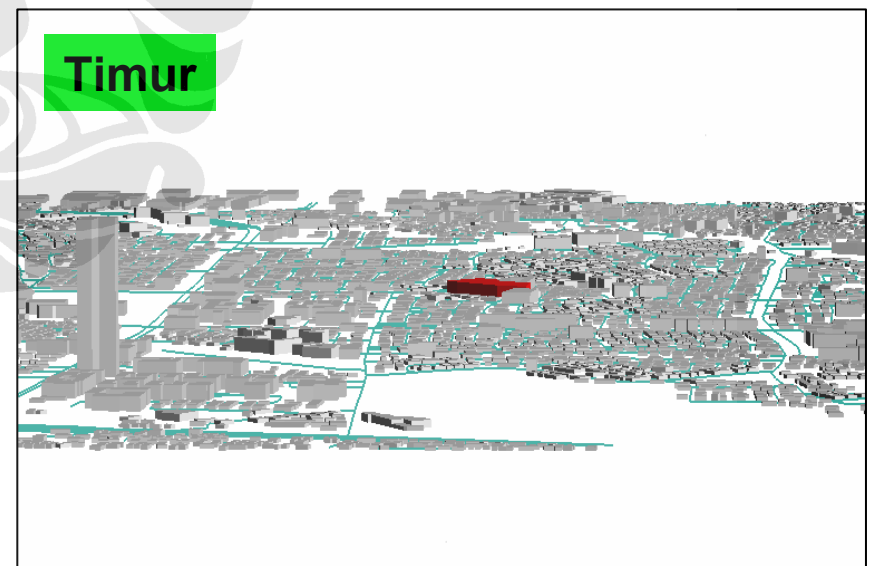


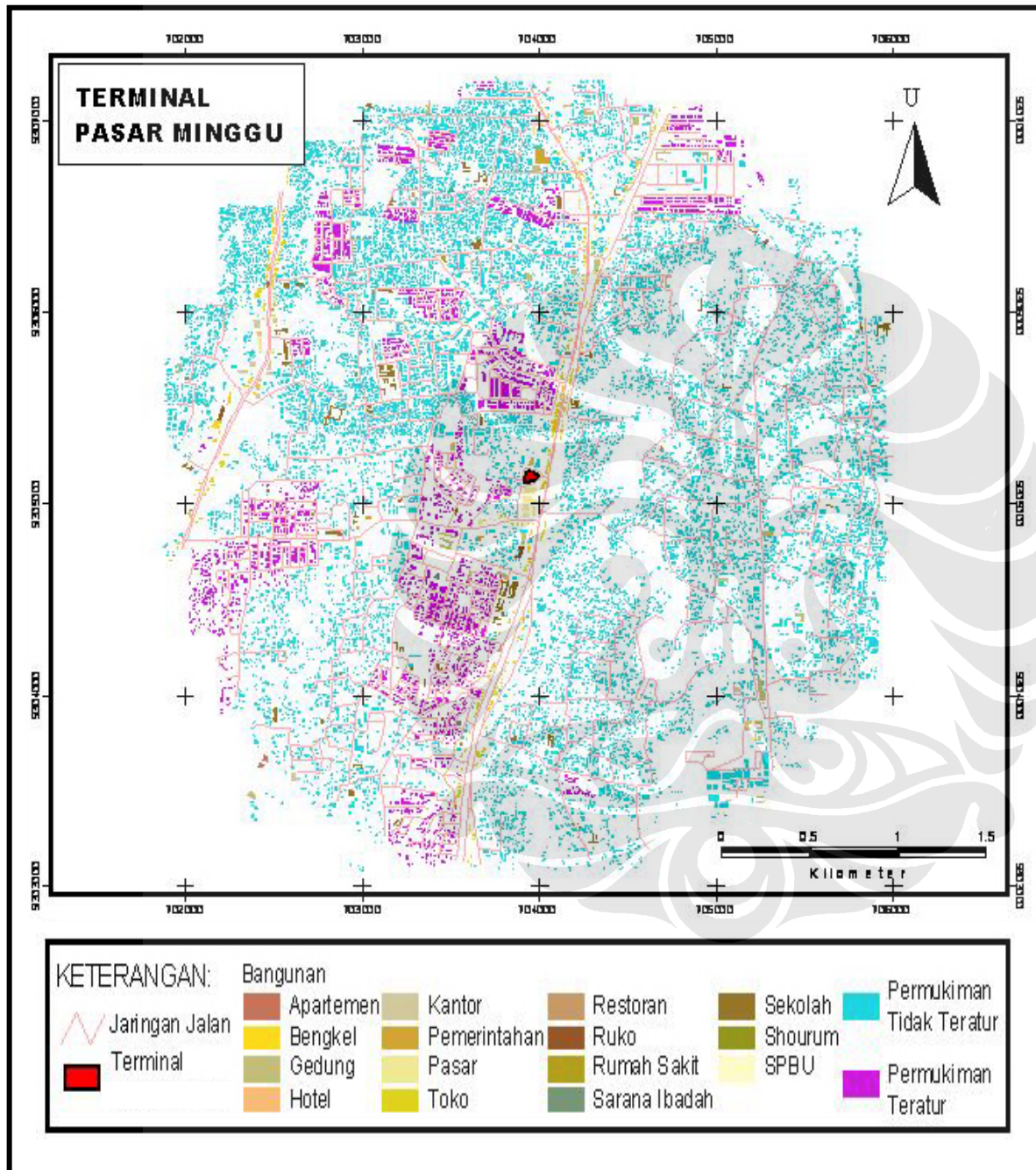
**Terminal Rawamangun**

**Utara**



**Timur**





## PETA LOKASI TERMINAL

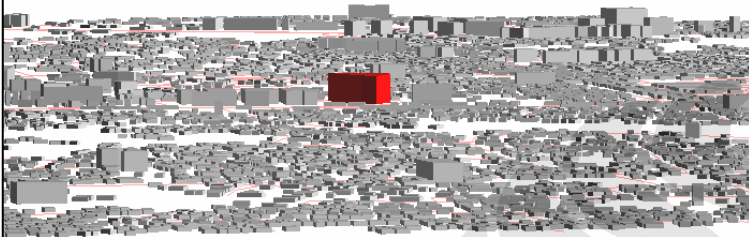


PEMERINTAH PROVINSI DAERAH  
KHUSUS IBUKOTA JAKARTA



UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM STUDI KAJIAN WILAYAH PERKOTAAN  
KEKHUSUSAN MANAJEMEN ASET PERKOTAAN

**Barat**

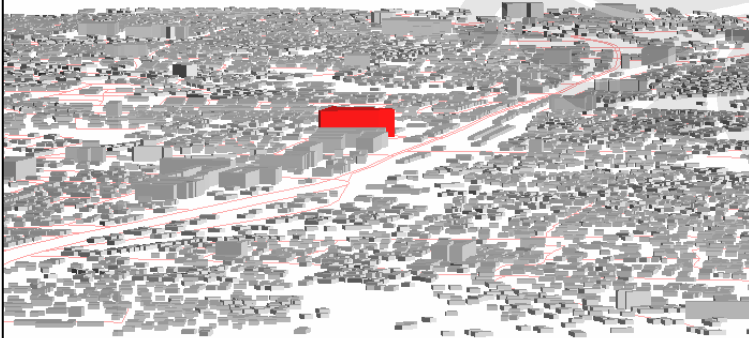


**Selatan**

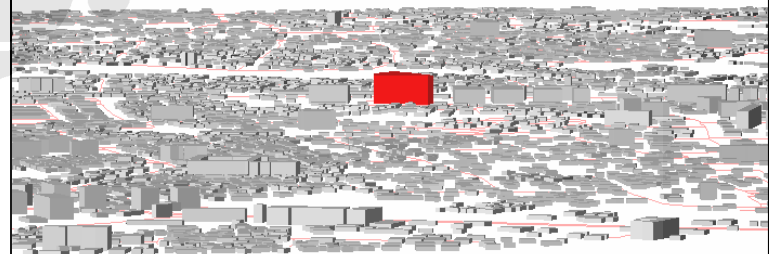


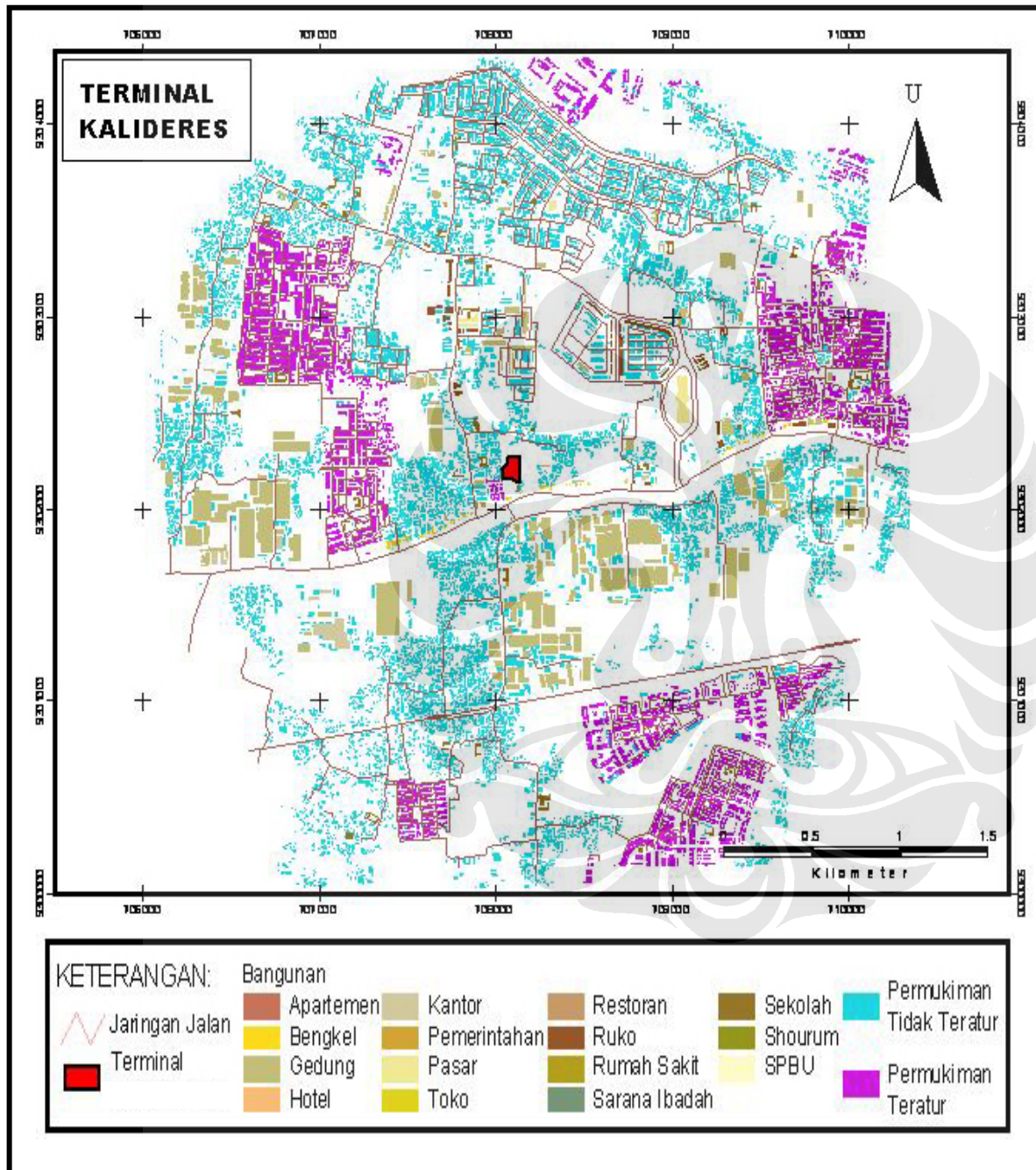
**Terminal Pasar Minggu**

**Utara**



**Timur**





## PETA LOKASI TERMINAL

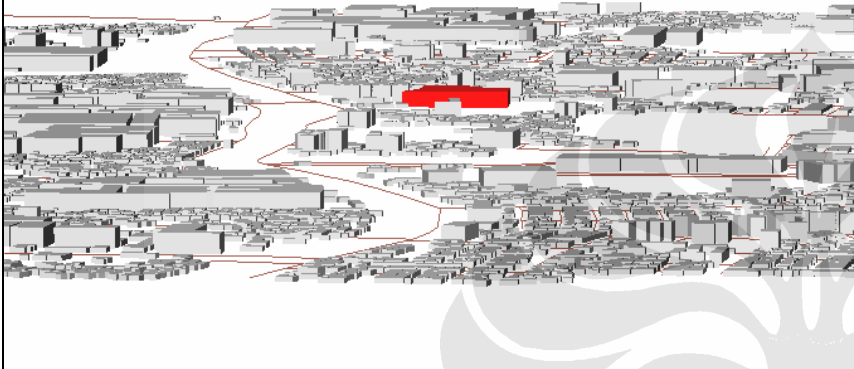


PEMERINTAH PROVINSI DAERAH  
KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

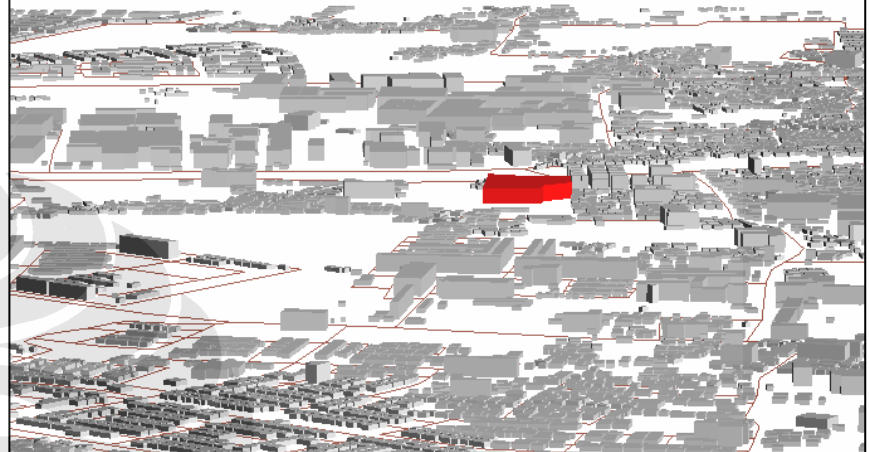


UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM STUDI KAJIAN WILAYAH PERKOTAAN  
KEKHUSUSAN MANAJEMEN ASET PERKOTAAN

**Barat**

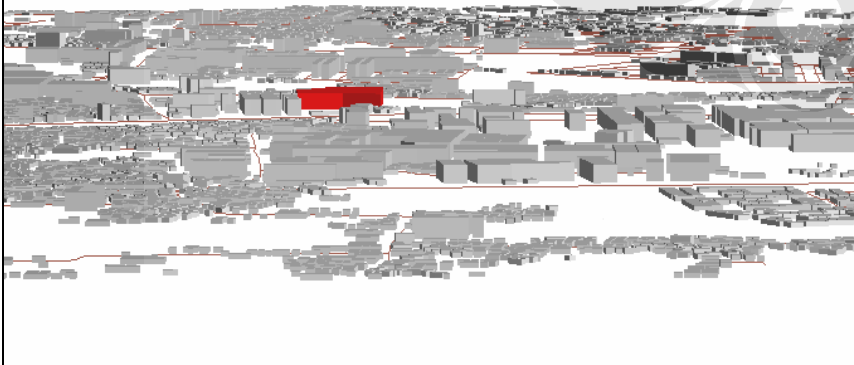


**Selatan**

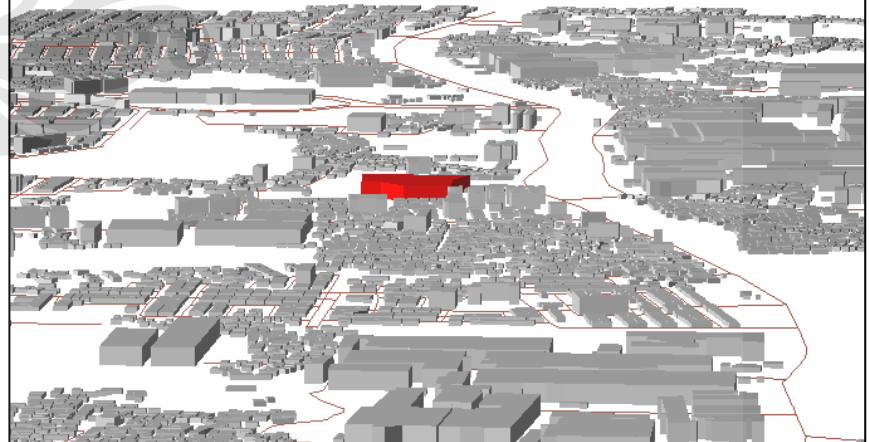


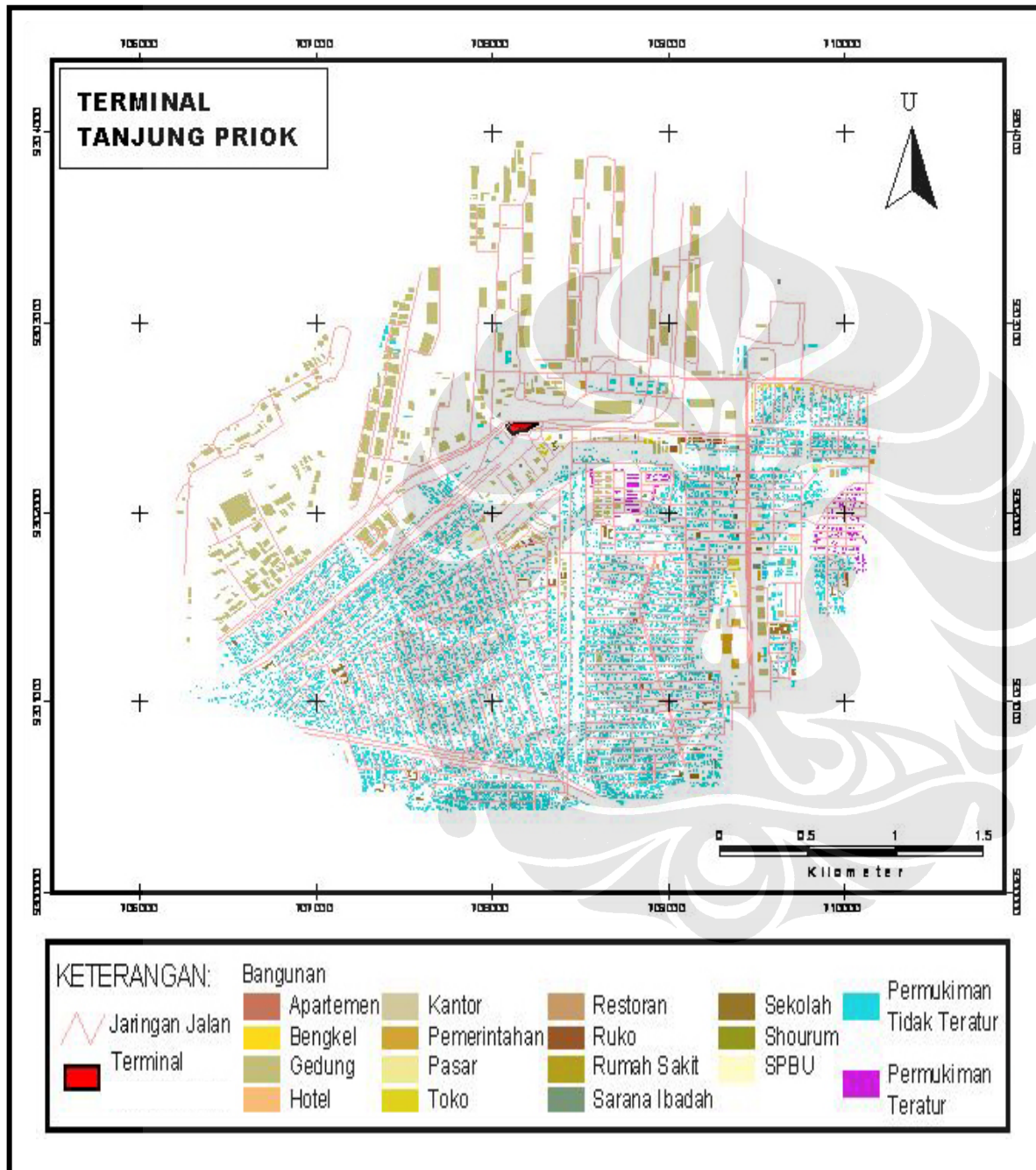
**Terminal Kali Deres**

**Utara**



**Timur**





## PETA LOKASI TERMINAL

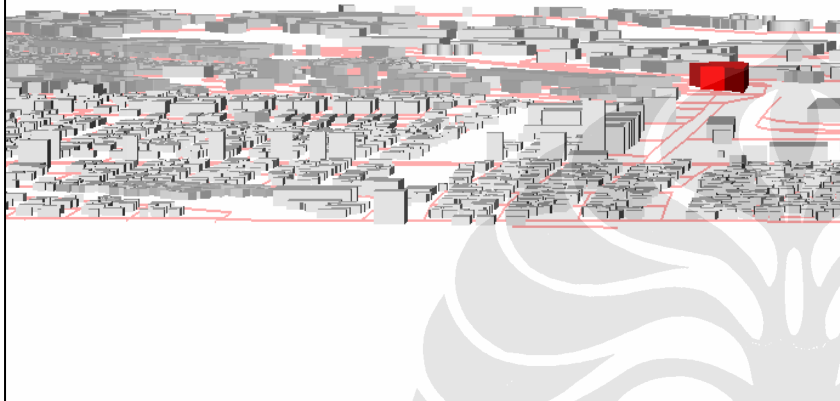


**PEMERINTAH PROVINSI DAERAH  
KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

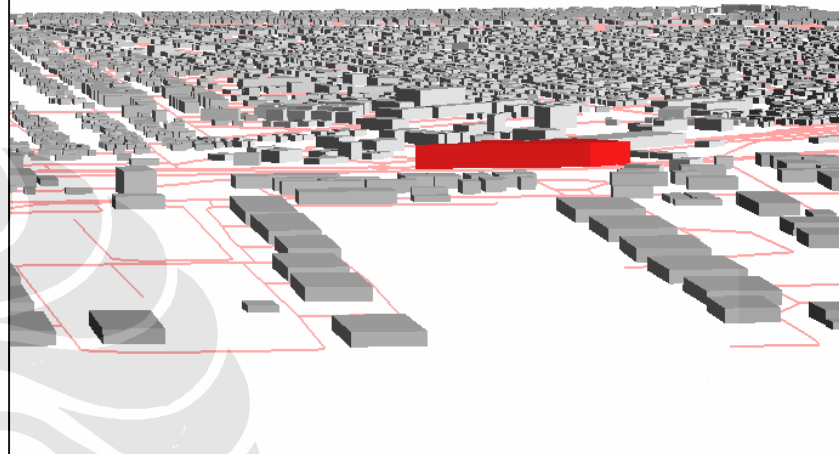


**UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM STUDI KAJIAN WILAYAH PERKOTAAN  
KEKHUSUSAN MANAJEMEN ASET PERKOTAAN**

**Barat**

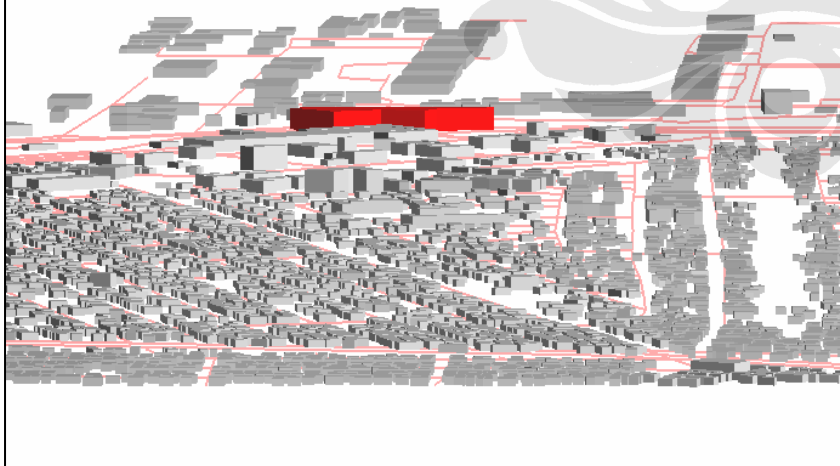


**Selatan**

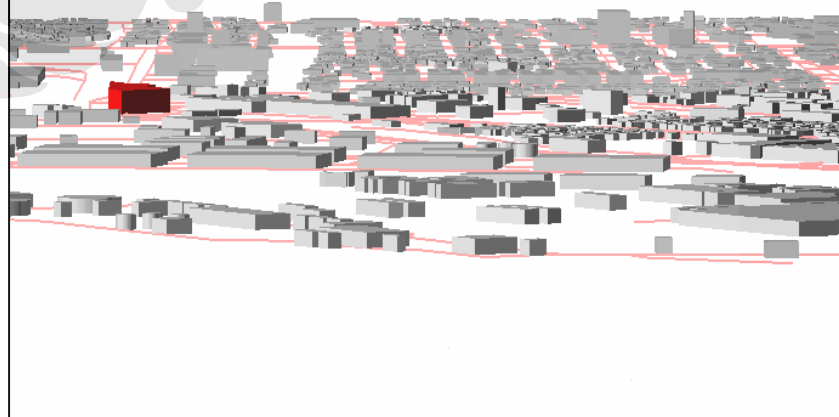


**Terminal Tj Priok**

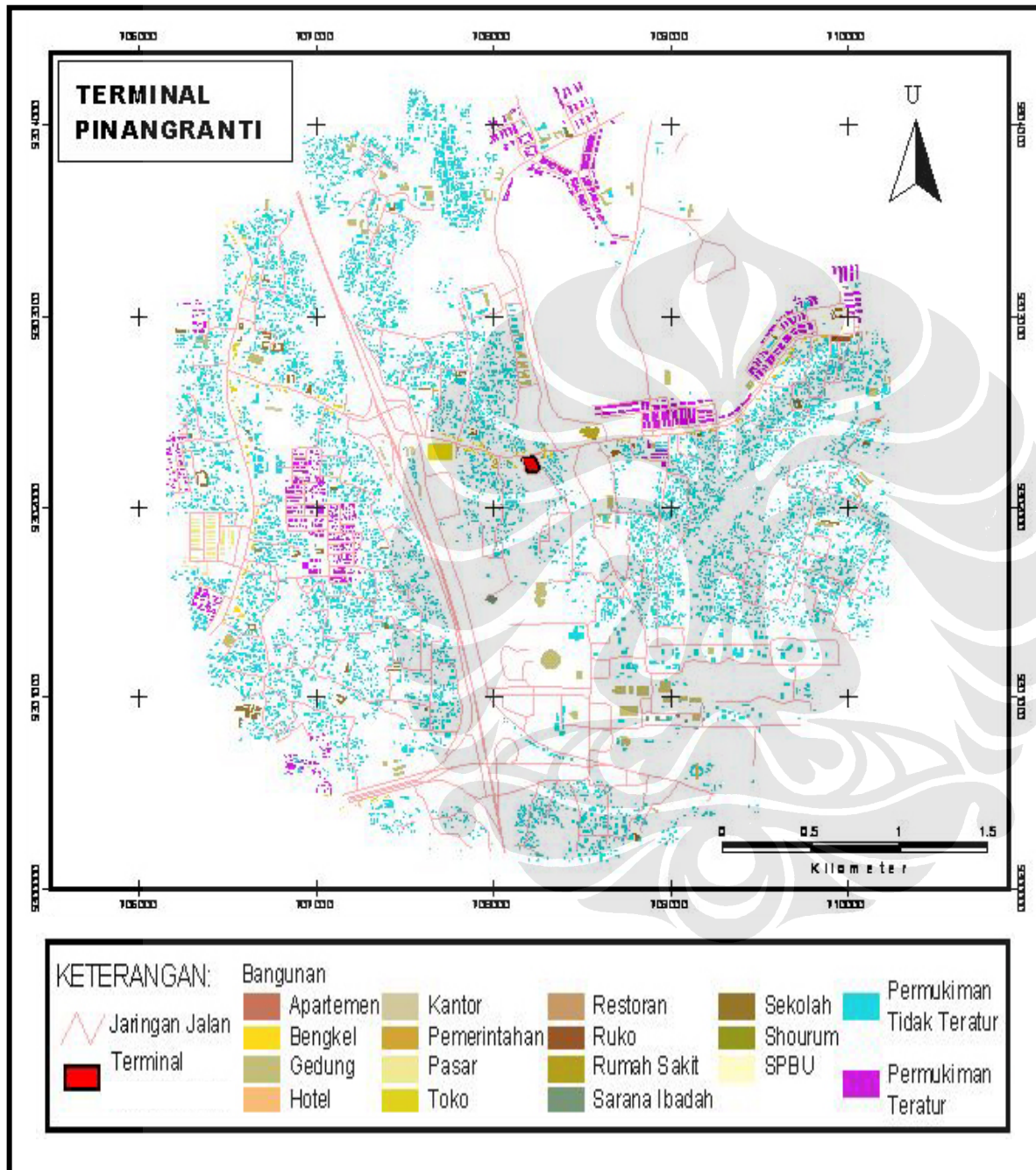
**Utara**



**Timur**







## PETA LOKASI TERMINAL



PEMERINTAH PROVINSI DAERAH  
KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

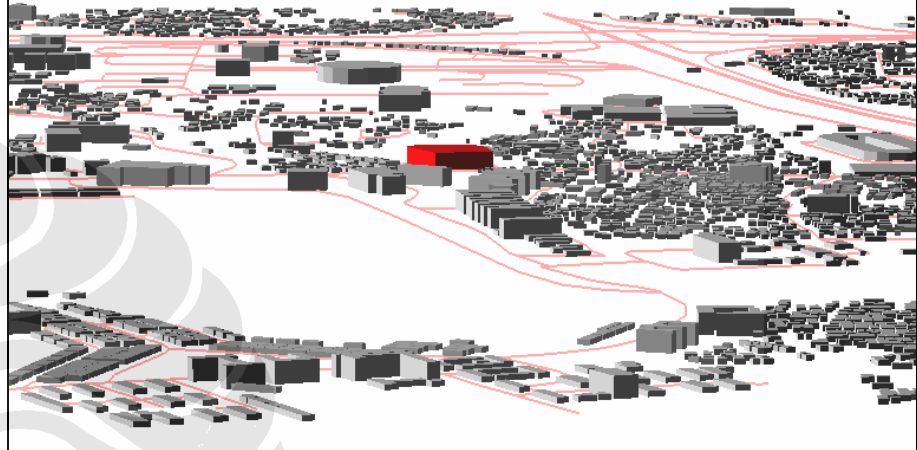


UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM STUDI KAJIAN WILAYAH PERKOTAAN  
KEKHUSUSAN MANAJEMEN ASET PERKOTAAN

**Barat**

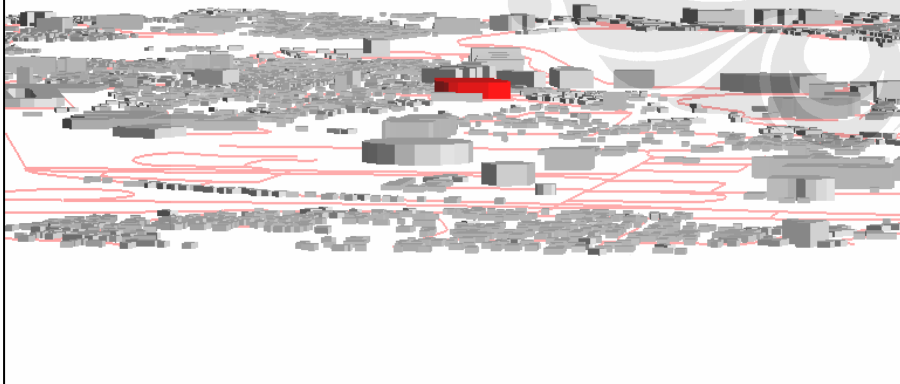


**Selatan**

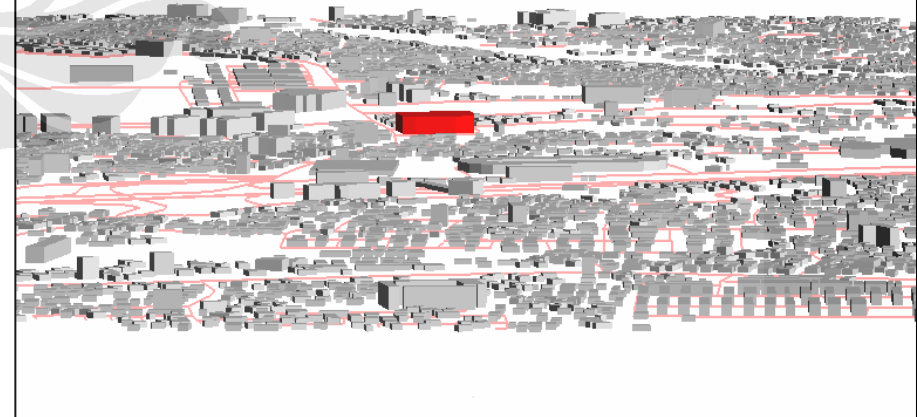


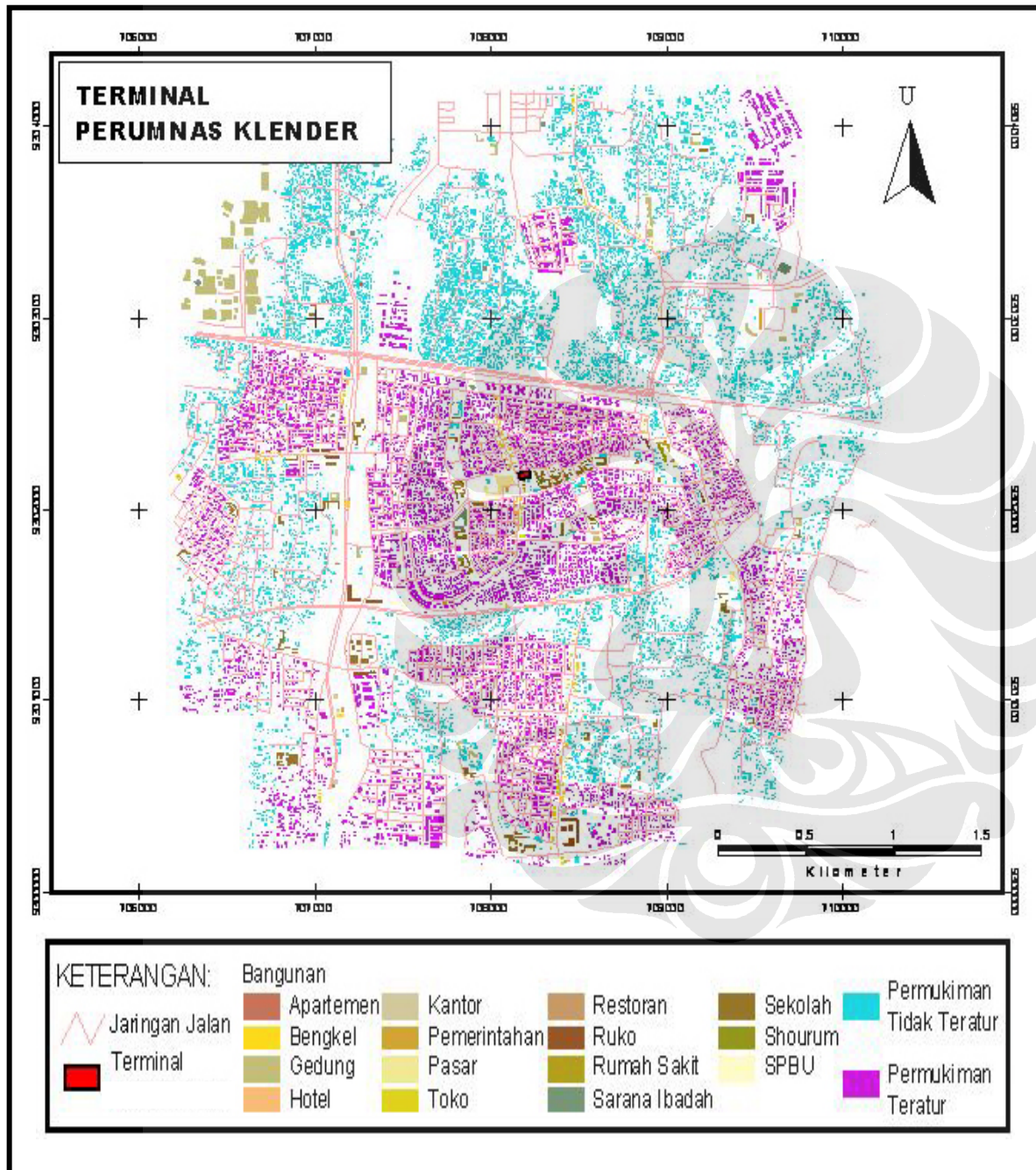
**Terminal Pinang Ranti**

**Utara**



**Timur**





## PETA LOKASI TERMINAL

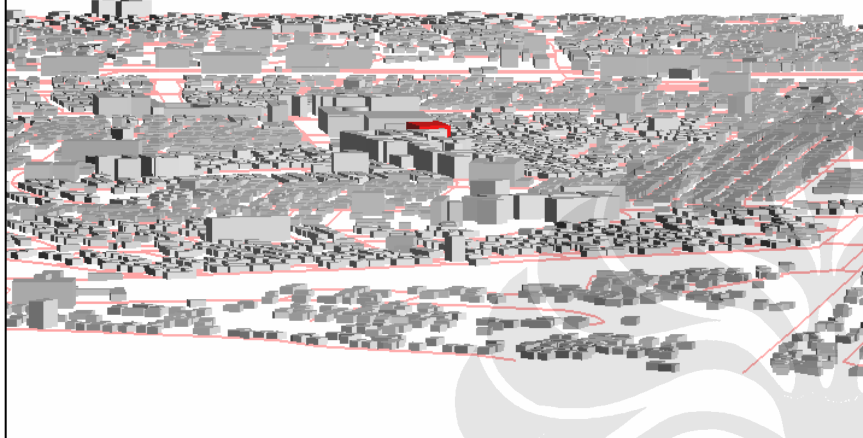


PEMERINTAH PROVINSI DAERAH  
KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

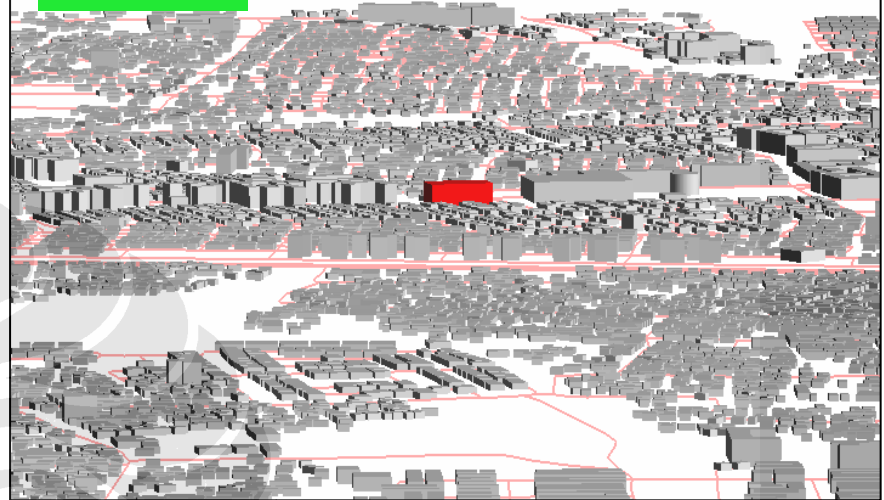


UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM STUDI KAJIAN WILAYAH PERKOTAAN  
KEKHUSUSAN MANAJEMEN ASET PERKOTAAN

**Barat**

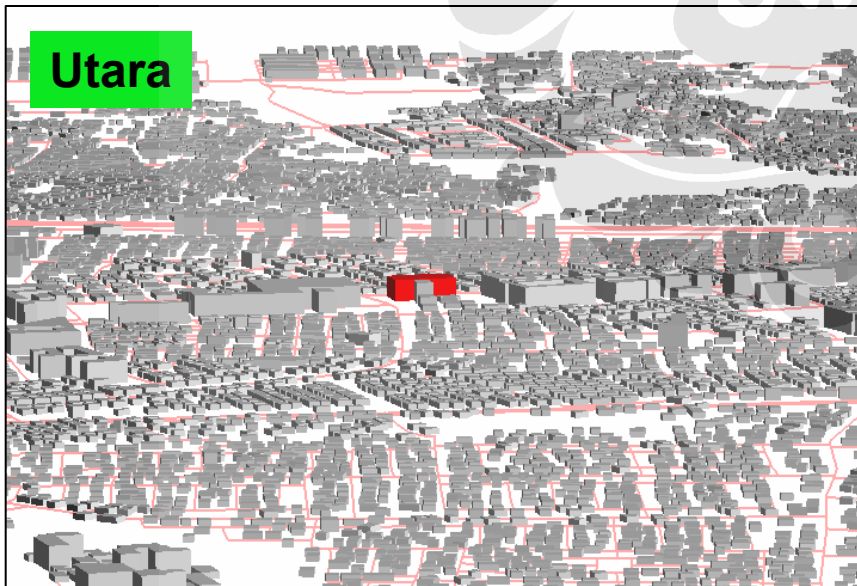


**Selatan**

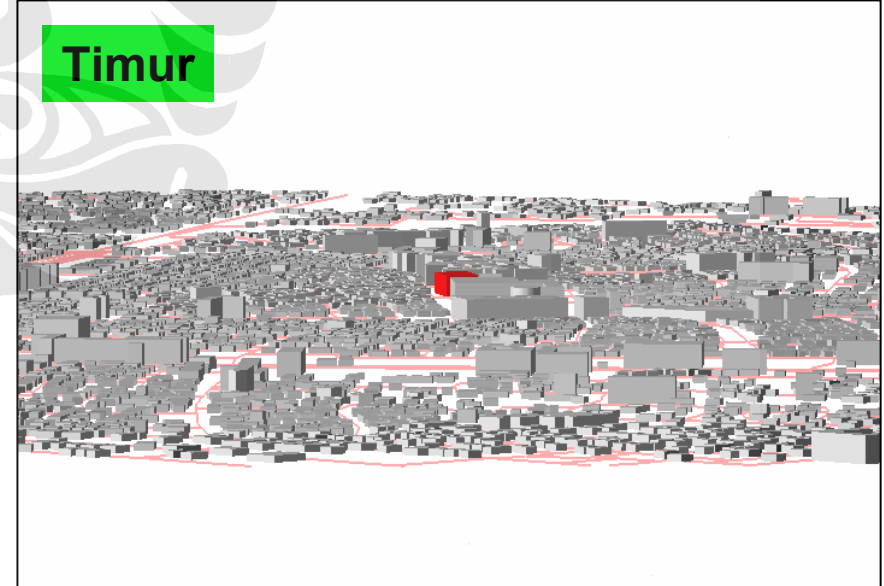


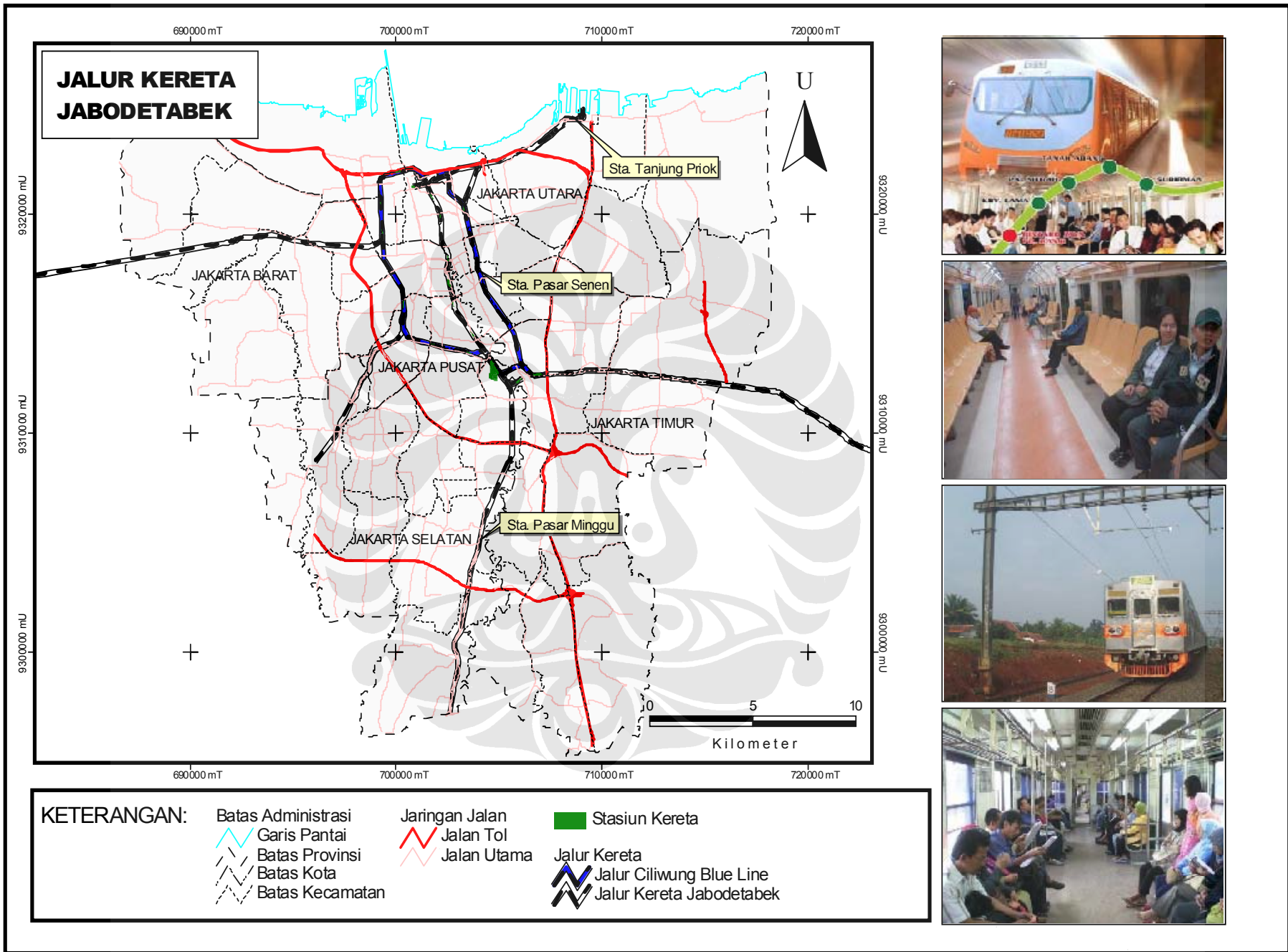
**Terminal Prm Klender**

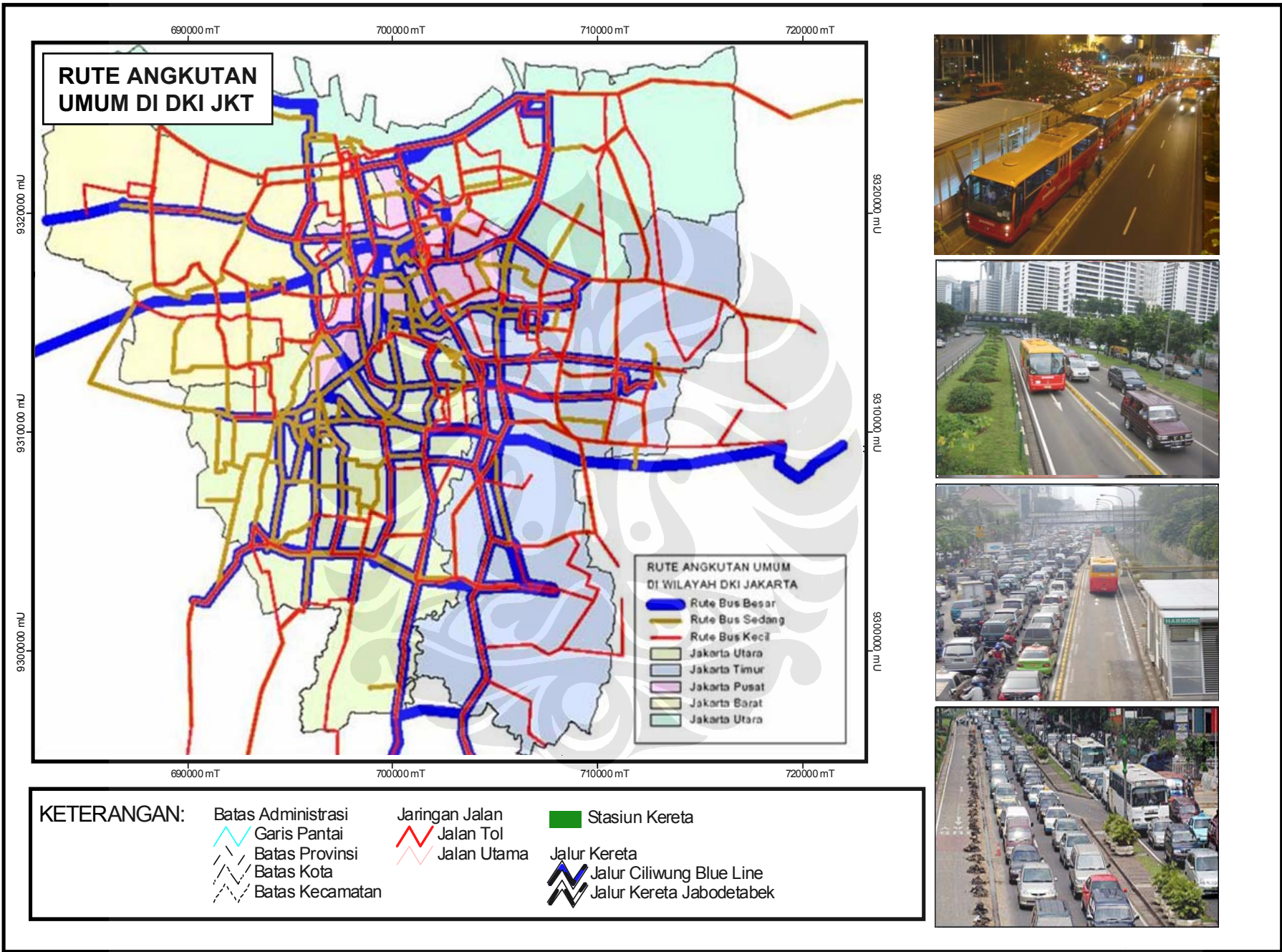
**Utara**



**Timur**







## Perubahan Rupa Pusat Perbelanjaan

No.	Nama	Lokasi	Konsep Awal	Konsep Baru	Anchor Tenant	Luas
1.	Artha Gading	Jl. Raya Yos Sudarso, Kelapa Gading, Jakut	Shopping Mall	Shopping and Entertainment Mall	Diamond, Index Furnishing, Club Store	270.000 m2
2.	Cibubur Junction /Batavia Square	Jl. Pusdika, Cibubur, Jaktim	Trade Center	fashion and Lifestyle Mall	Matahari Dept Store, Hypermart	60.000 m2
3.	Grand Indonesia	Jl. MH. Thamrin, Jakarta	Fashion Mall and Trade Center	International Shopping Town	Seibu Dept Store, Blitz multiplex	150.000 m2
4.	ITC Roxy Mas	Jl. Kiai Tapa, Jakarta Barat	Trade Center	IT and Handphone Center	Nokia Service Center, Sony Ericsson Servis Center	43.000 m2
5.	Kelapa Gading Trade Center	Jl. Boulevard Barat, Kelapa Gading, Jakarta Utara	Trade Center	Trade Mall	Hypermart	25.000 m2
6.	Mangga Dua Square	Jl. Gunung Sahari Raya, Jakarta	Trade Center	Trade and Entertainment Mall	Carrefour	500.000 m2
7.	Ratu Plaza	Jl. Jend. Sudirman, Jakarta	Shopping Mall	IT Center	Carrefour, Hewlett Peckerd, Acer	22.500 m2
8.	STC Senayan	Jl. Asia Afrika, Senayan, Jakarta	Trade Center	Trade, Entertainment and Sports Center	Mc Donald	15.000 m2
9.	FX Plaza	Jl. Jend. Sudirman, Jakarta	Shopping Mall	lifestyle Center	Startbucks, Bali Deli	25.000 m2
10.	WTC Mangga Dua	Jl. Mangga Dua Raya, Jakarta	Trade Center	Used Cars Center	Alfamart	220.000 m2
11.	The Plaza Semanggi	Jl. Jend. Sudirman, Jakarta	Shopping Mall	Shopping and Entertainment Mall	Giant Hypermart, Centro Dept Store	45.034 m2
12.	Sports Mall	Kelapa Gading, Jakarta Utara	Shopping and Sports Mall	Sports and Entertainment Mall	Superindo, Arena BRITAMA	32.000 m2
Sumber : Pusat Data Properti Indonesia Juli 2007						



PANDUAN KUESIONER KAJIAN POTENSI  
PEMANFAATAN ASET (TERMINAL) SEBAGAI PUSAT NIAGA  
UNTUK DI KERJASAMAKAN DENGAN PIHAK SWASTA  
PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA



IDENTITAS RESPONDEN

UNTUK PENGGUNA

Selamat pagi / siang / sore / malam

Saya, Agus Rustanto, mahasiswa tugas belajar di Universitas Indonesia, saat ini sedang menyusun tugas akhir dengan tema "KAJIAN POTENSI PEMANFAATAN ASET (TERMINAL)".

Dengan segala kerendahan dan ketulusan hati, memohon kesediaan Bapak / Ibu / Saudara untuk dapat memberikan informasi dan penjelasan sehubungan dengan pertanyaan - pertanyaan yang perlu diketahui lebih lanjut.

Informasi dan penjelasan tersebut hanya untuk memenuhi kebutuhan pendidikan saja sehingga jatidiri Bapak / Ibu / Saudara akan saya jaga kerahasiaannya. Demikian, atas kerjasama dan bantuannya kami haturkan terima kasih.

DAFTAR PERTANYAAN

Jam / Tanggal pengisian koesioner : .....

1 Nama : .....

2 Alamat : .....

3 Jurusan / No.Trayek : .....

4 Status Pernikahan :

Menikah

Tidak Menikah

5 Usia anda saat ini :

Kurang dari 20 tahun  
 21 - 30 tahun

31 - 40 tahun  
 Lebih dari 40 tahun

6 Rumah tinggal saudara :

Rumah sendiri  
 Ngontrak

Ikut dengan orang tua  
 Ikut dengan saudara

7 Pendidikan terakhir anda :

SD  
 SMP

SLTA  
 Sarjana

8 Penghasilan anda rata - rata perbulan :

Kurang dari Rp. 500.000  
 Rp. 501.000 - Rp.1.000.000

Rp. 1.001.000 - Rp.1.500.000  
 Rp. 1.501.000 - Rp. 2.000.000  
 Lebih dari Rp. 2.000.000

9 Pekerjaan anda saat ini :

Wiraswasta / Pengusaha  
 Pegawai Negeri

Pegawai Swasta  
 Lainnya. Sebutkan .....

10 Suatu Terminal Bis hendaknya memiliki sarana pusat perdagangan / kios-kios yang tertata rapi :

Setuju

Tidak Setuju

11 Kendaraan pribadi yang anda miliki :

Mobil

Sepeda motor





PANDUAN KUESIONER KAJIAN POTENSI  
PEMANFAATAN ASET (TERMINAL) SEBAGAI PUSAT NIAGA  
UNTUK DI KERJASAMAKAN DENGAN PIHAK SWASTA  
PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA



IDENTITAS RESPONDEN

UNTUK PENGUSAHA

Usia : ..... Tahun Jenis kelamin : L / P

Tingkat pendidikan :  1 SLTA 2 Diploma 3 S1 4 .....

Perusahaan : .....

Jabatan : .....

Jumlah Karyawan : .....

Alamat : Kel. ....

Kec. ....

Jakarta .....

Tanggal pengisian koesioner : .....

**Selamat pagi / siang / sore**

Saya, **Agus Rustanto**, mahasiswa tugas belajar di **Universitas Indonesia** dan staf **Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta**, saat ini sedang menyusun tugas akhir dengan tema "KAJIAN POTENSI PEMANFAATAN ASET (TERMINAL) SEBAGAI PUSAT NIAGA UNTUK DIKERJASAMAKAN DENGAN PIHAK SWASTA."

Dengan segala kerendahan dan ketulusan hati, memohon kesediaan Bapak / Ibu / Saudara untuk dapat memberikan informasi dan penjelasan sehubungan dengan pertanyaan - pertanyaan yang perlu diketahui lebih lanjut.

Informasi dan penjelasan tersebut hanya untuk memenuhi kebutuhan pendidikan / tesis saja sehingga jatidiri Bapak / Ibu / Saudara akan saya jaga kerahasiaannya. Demikian, atas kerjasama dan bantuannya kami haturkan terima kasih.

Petunjuk pengisian pertanyaan 1 s/d selesai :

Tulis skor 1 s/d 10 terhadap pertanyaan mengenai potensi pemanfaatan aset terminal sebagai pusat niaga. Skor 10 untuk penilaian tertinggi dan 1 untuk penilaian yang paling rendah. (nilai skor tersebut dapat diisi / ditulis berulang kali). Selanjutnya tuliskan alasan saudara memberikan jawaban dengan skor tertinggi terhadap lokasi terminal tersebut.

Pertanyaan Nilai Strategis Aset untuk membangun pusat niaga.

1. Lokasi manakah yang saudara anggap strategis untuk di bangun pusat niaga di atas lahan terminal penumpang ?

Skor 10 untuk penilaian tertinggi dan 1 untuk penilaian yang paling rendah. (nilai skor tersebut dapat diisi / ditulis berulang kali).

No.	Lokasi Terminal	Skor
1	Terminal Pulo Gadung	
2	Terminal Kmp. Rambutan	
3	Terminal Kali Deres	
4	Terminal Lebak Bulus	
5	Terminal Senen	
6	Terminal Pinang Ranti	
7	Terminal Tanjung Priok	
8	Terminal Klender	
9	Terminal Rawamangun	
10	Terminal Pasar Minggu	
	Jumlah	

Alasan : .....

Pertanyaan kondisi lingkungan untuk membangun pusat niaga.

2. Faktor kondisi lingkungan (dekat dengan pemukiman penduduk, kegiatan ekonomi, jenis usaha pesaing, dll) sekitar manakah yang menurut saudara mendukung keberadaan pusat niaga ?

Skor 10 untuk penilaian tertinggi dan 1 untuk penilaian yang paling rendah. (nilai skor tersebut dapat diisi / ditulis berulang kali).

No.	Lokasi Terminal	Skor
1	Terminal Pulo Gadung	
2	Terminal Kmp. Rambutan	
3	Terminal Kali Deres	
4	Terminal Lebak Bulus	
5	Terminal Senen	
6	Terminal Pinang Ranti	
7	Terminal Tanjung Priok	
8	Terminal Klender	
9	Terminal Rawamangun	
10	Terminal Pasar Minggu	
	Jumlah	

Alasan : .....

Pertanyaan Visibilitas untuk membangun pusat niaga.

3. Menurut pendapat saudara terminal mana yang jarak pandangnya tampak jelas dapat dilihat tanpa halangan ?

Skor 10 untuk penilaian tertinggi dan 1 untuk penilaian yang paling rendah. (nilai skor tersebut dapat diisi / ditulis berulang kali).

No.	Lokasi Terminal	Skor
1	Terminal Pulo Gadung	
2	Terminal Kmp. Rambutan	
3	Terminal Kali Deres	
4	Terminal Lebak Bulus	
5	Terminal Senen	
6	Terminal Pinang Ranti	
7	Terminal Tanjung Priok	
8	Terminal Klender	
9	Terminal Rawamangun	
10	Terminal Pasar Minggu	
	Jumlah	

Alasan : .....

Pertanyaan Luas lantai kotor untuk membangun pusat niaga.

4. Seberapa luas lantai kotor pada area terminal yang cocok untuk pembangunan pusat niaga?

Skor 10 untuk penilaian tertinggi dan 1 untuk penilaian yang paling rendah. (nilai skor tersebut dapat diisi / ditulis berulang kali).

No.	Lokasi Terminal	Skor
1	Terminal Pulo Gadung : luas lantai kotor 123.186 m2	
2	Terminal Kmp. Rambutan : luas lantai kotor 112.800 m2	
3	Terminal Kali Deres : luas lantai kotor 56.551 m2	
4	Terminal Lebak Bulus : luas lantai kotor 10.800 m2	
5	Terminal Senen : luas lantai kotor 22.050 m2	
6	Terminal Pinang Ranti : luas lantai kotor 37.969 m2	
7	Terminal Tanjung Priok : luas lantai kotor 17.541 m2	
8	Terminal Klender : luas lantai kotor 7.350 m2	
9	Terminal Rawamangun : luas lantai kotor 19.132 m2	
10	Terminal Pasar Minggu : luas lantai kotor 16.150 m2	
	Jumlah	

Alasan : .....

Pertanyaan Kondisi Lalulintas untuk membangun pusat niaga.

5. Seberapa banyaknya jumlah jurusan / trayek kendaraan yang masuk terminal yang cocok untuk pembangunan pusat niaga ?

Skor 10 untuk penilaian tertinggi dan 1 untuk penilaian yang paling rendah. (nilai skor tersebut dapat diisi / ditulis berulang kali).

No.	Lokasi Terminal	Skor
1	Terminal Pulo Gadung jumlah jurusan : 96 trayek	
2	Terminal Kmp. Rambutan jumlah jurusan : 75 trayek	
3	Terminal Kali Deres jumlah jurusan : 51 trayek	
4	Terminal Lebak Bulus jumlah jurusan : 53 trayek	
5	Terminal Senen jumlah jurusan : 48 trayek	
6	Terminal Pinang Ranti jumlah jurusan : 5 trayek	
7	Terminal Tanjung Priok jumlah jurusan : 42 trayek	
8	Terminal Klender jumlah jurusan : 8 trayek	
9	Terminal Rawamangun jumlah jurusan : 16 trayek	
10	Terminal Pasar Minggu jumlah jurusan : 14 trayek	
	Jumlah	

Alasan : .....

Pertanyaan Ketinggian Bangunan untuk membangun pusat niaga.

6. Berdasarkan RBWK berapa jumlah lantai yang cocok terhadap keberadaan pusat niaga yang dibangun di area terminal ?

Skor 10 untuk penilaian tertinggi dan 1 untuk penilaian yang paling rendah. (nilai skor tersebut dapat diisi / ditulis berulang kali).

No.	Lokasi Terminal	Perda. 6 Thn 1999	Skor
		Jml Lantai Maksimal	
1	Terminal Pulo Gadung	16	
2	Terminal Kmp. Rambutan	4	
3	Terminal Kali Deres	4	
4	Terminal Lebak Bulus	2	
5	Terminal Senen	4	
6	Terminal Pinang Ranti	4	
7	Terminal Tanjung Priok	4	
8	Terminal Klender	4	
9	Terminal Rawamangun	4	
10	Terminal Pasar Minggu	8	
	Jumlah		

Alasan : .....

Pertanyaan Kepadatan Penduduk untuk membangun pusat niaga.

7. Pilihan terminal mana yang cocok untuk membangun pusat niaga dengan pertimbangan jumlah kepadatan penduduk sekitar ?

Skor 10 untuk penilaian tertinggi dan 1 untuk penilaian yang paling rendah. (nilai skor tersebut dapat diisi / ditulis berulang kali).

No.	Lokasi Terminal	Skor
1	Terminal Pulo Gadung dengan Kepadatan Penduduk : 205 jiwa / ha	
2	Terminal Kmp. Rambutan dengan Kepadatan Penduduk : 126 jiwa / ha	
3	Terminal Kali Deres dengan Kepadatan Penduduk : 108 jiwa / ha	
4	Terminal Lebak Bulus dengan Kepadatan Penduduk : 183 jiwa / ha	
5	Terminal Senen dengan Kepadatan Penduduk : 339 jiwa / ha	
6	Terminal Pinang Ranti dengan Kepadatan Penduduk : 91 jiwa / ha	
7	Terminal Tanjung Priok dengan Kepadatan Penduduk : 90 jiwa / ha	
8	Terminal Klender dengan Kepadatan Penduduk : 192 jiwa / ha	
9	Terminal Rawamangun dengan Kepadatan Penduduk : 203 jiwa / ha	
10	Terminal Pasar Minggu dengan Kepadatan Penduduk : 172 jiwa / ha	
	Jumlah	

Alasan : .....

8. Berikan bobot pada masing-masing faktor yang mempengaruhi lokasi pusat niaga pada area terminal ?

Skor 10 untuk penilaian tertinggi dan 1 untuk penilaian yang paling rendah. (nilai skor tersebut dapat diisi / ditulis berulang kali).

No.	Faktor-Faktor Lokasi Pusat Niaga	Skor
1	Nilai Strategis Aset	
2	Kondisi lingkungan sekitar	
3	Visibilitas	
4	Luas Lantai Kotor	
5	Kondisi Lalulintas	
6	Ketinggian Bangunan	
7	Kepadatan Penduduk	
	Jumlah	

Menurut anda apakah ada faktor-faktor lain yang mempengaruhi lokasi pusat niaga pada area terminal ? sebutkan

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

**Saran**

9. Apa saran bapak/ibu/saudara terhadap pengelolaan terminal yang digunakan sebagai pusat niaga ?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

10. Apa saran bapak/ibu/saudara selain pusat niaga, usaha bisnis apalagi yang cocok dibangun pada lokasi terminal tersebut ?

.....  
.....  
.....  
.....



**Terima Kasih**