

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
INTISARI.....	iv
ABSTRACT.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR PETA.....	xv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian.....	3
1.2.1 Perumusan Masalah.....	3
1.2.2 Pertanyaan Penelitian.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
1.5 Batasan Penelitian.....	5
1.5.1 Fokus.....	5
1.5.2 Lokus.....	5
1.6 <i>State of The Art</i> Penelitian.....	6
1.7 Sistematika Penulisan.....	7
BAB II.....	8
TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1 Land Use and Transport System.....	9
2.1.1 Pengertian.....	9
2.1.2 Interaksi.....	9
2.2 <i>Transit Oriented Development</i>.....	12
2.2.1 Pengertian.....	12
2.2.2 Karakteristik.....	14

2.3 Evaluasi dan Pengukuran TOD	17
2.3.2 Penerapan <i>Node-Place Model</i> (Chorus & Bertolini, 2011).....	17
2.3.2 Penerapan 3V <i>Framework</i> (Hasoloan, 2018).....	20
2.4 Tipologi TOD	25
2.4.1 Ragam Tipologi TOD	25
2.4.2 Ketetapan Tipologi TOD di Indonesia.....	30
2.5 Kerangka Teori.....	31
BAB III	37
METODE PENELITIAN	37
3.1 Pendekatan Penelitian.....	37
3.2 Unit Amatan dan Analisis.....	38
3.2.1 Unit Amatan	38
3.2.2 Unit Analisis	38
3.3 Metode Pengumpulan Data	42
3.3.1 Data Primer	42
3.3.2 Data Sekunder	43
3.4 Metode Analisis Data	43
3.4.1 <i>Node Value</i>	44
3.4.2 <i>Place Value</i>	48
3.4.3 Market Potential Value	50
3.4.4 Analisis Keseimbangan Stasiun	53
3.4.5 Analisis Kesesuaian Rencana Tipologi.....	54
3.5 Desain Penelitian	58
BAB IV	59
DESKRIPSI WILAYAH PENELITIAN.....	59
4.1 Wilayah Administrasi	59
4.2 Fisik dan Keruangan.....	60
4.3 Kependudukan.....	63
4.3.1 Jumlah Penduduk	63
4.3.2 Kepadatan Penduduk.....	63
4.3.3 Komposisi Penduduk	64

4.4 Ekonomi Wilayah	65
4.4.1 Struktur Ekonomi	65
4.4.2 Lapangan Pekerjaan Masyarakat	66
4.5 Transportasi.....	67
4.5.1 Kepemilikan Kendaraan Pribadi	67
4.5.2 Statistik Perjalanan Jabodetabek	68
4.5.3 Transportasi Publik	70
4.6 Gambaran Lingkungan Lokus Penelitian.....	72
BAB V	79
HASIL DAN PEMBAHASAN	79
5.1 Node Value.....	79
5.1.1 <i>Degree Centrality</i>	79
5.1.2 <i>Closeness Centrality</i>	80
5.1.3 <i>Betweenness Centrality</i>	81
5.1.4 Jumlah Penumpang Harian	83
5.1.5 Keragaman Antarmoda	84
5.1.6 Perhitungan <i>Node Value</i>	87
5.1.7 Tipologi dan Pembahasan <i>Node Value</i>	89
5.2 Place Value	91
5.2.1 Variasi Guna Lahan.....	91
5.2.2 Kepadatan Amenitas	95
5.2.3 Jumlah Titik Simpang	99
5.2.4 <i>Walkshed Ratio</i>	102
5.2.5 Perhitungan <i>Place Value</i>	105
5.2.6 Tipologi dan Pembahasan <i>Place Value</i>	108
5.3 Market Potential Value.....	109
5.3.1 Proyeksi Jumlah Penduduk	109
5.3.2 Harga Lahan	110
5.3.3 Perhitungan <i>Market Potential Value</i>	114
5.3.4 Tipologi dan Pembahasan <i>Market Potential Value</i>	116

5.4 Analisis Keseimbangan Stasiun	117
5.5 Analisis Kesesuaian Tipologi.....	121
5.5.1 Campuran Pemanfaatan Lahan	121
5.5.2 Intensitas Pemanfaatan Lahan.....	132
5.5.3 Hasil Perhitungan	135
5.6 Diskusi Pengembangan Stasiun	140
5.6.1 Stasiun Cawang	141
5.6.2 Stasiun Ciliwung, Pancoran, dan Setiabudi	141
5.6.3 Stasiun Cikoko	142
5.6.4 Stasiun Kuningan & Rasuna Said	142
5.6.5 Stasiun Dukuh Atas.....	143
5.7 Diskusi Teoritik	143
5.7.1 <i>Node Value</i>	143
5.7.2 <i>Place Value</i>	144
5.7.3 <i>Market Potential Value</i>	144
5.7.4 Analisis Kesesuaian Tipologi.....	145
BAB VI	146
KESIMPULAN DAN SARAN	146
6.1 Kesimpulan	146
6.2 Saran.....	147
6.2.1 Saran Teoritis	147
6.2.2 Saran Praktis.....	148
6.3 Limitasi Penelitian.....	149
DAFTAR PUSTAKA	xvi
LAMPIRAN	xx

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Sistem Transportasi Makro	11
Gambar 2. 2 The Land-Use Transport Feedback Cycle.....	12
Gambar 2. 3 Diagram Node-Place Model.....	18
Gambar 2. 4 Diagram 3V Framework.....	21
Gambar 2. 5 Rekomendasi Strategi Berdasarkan Tipologi 3V	23
Gambar 2. 6 Diagram Kategori Pengembangan TOD Berdasarkan	25
Gambar 2. 7 Tipologi TOD Urban (kiri) dan Neighborhood (kanan).....	26
Gambar 2. 8 Diagram Kerangka Teori Penelitian.....	36
Gambar 3. 1 Diagram Kategori Pengembangan TOD	53
Gambar 3. 2 Desain Penelitian.....	58
Gambar 4. 1 Rute Lintas Pelayanan 1 - 3 LRT Jabodebek	60
Gambar 4. 2 Luas Wilayah DKI Jakarta Berdasarkan Kabupaten/Kota	61
Gambar 4. 3 Jumlah Penduduk DKI Jakarta 2018 – 2022.....	63
Gambar 4. 4 Komposisi Penduduk Berdasarkan Usia Tahun 2022	65
Gambar 4. 5 Struktur Ekonomi DKI Jakarta Tahun 2018 - 2022	65
Gambar 4. 6 Distribusi Tenaga Kerja Berdasarkan Lapangan Usaha Tahun 2022	67
Gambar 4. 7 Jumlah Kendaraan Pribadi dengan Jumlah Rumah Tangga	68
Gambar 4. 8 Jumlah Komuter Jabodetabek Tujuan DKI Jakarta Berdasarkan Asal	68
Gambar 4. 9 Penggunaan Moda Transportasi Jabodetabek	69
Gambar 4. 10 Kondisi Lingkungan Stasiun LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	76
Gambar 5. 1 Diagram Scatter Plot Tipologi 3V Framework LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	118

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 State of The Art Penelitian	7
Tabel 2. 1 Indikator Pengukuran Node-Place Model pada 99 Stasiun di Tokyo..	20
Tabel 2. 2 Kategori Tipologi Stasiun Berdasarkan 3V	22
Tabel 2. 3 Indikator Pengukuran 3V Framework	24
Tabel 2. 4 Tipologi Stasiun Berdasarkan 3V Framework	24
Tabel 2. 5 Kategori Pengembangan TOD Berdasarkan 3V	25
Tabel 2. 6 Karakteristik Guna Lahan Campuran TOD	27
Tabel 2. 7 Karakteristik Ragam Tipologi TOD	28
Tabel 2. 8 Karakteristik Ragam Tipologi TOD	30
Tabel 2. 9 Karakteristik Tipologi TOD	30
Tabel 2. 10 Ketetapan Rencana Tipologi TOD Lintas Pelayanan 2 LRT Jabodebek	31
Tabel 2. 11 Kerangka Teori, Kriteria, Variabel, dan Indikator Penelitian	32
Tabel 2. 12 Karakteristik Tipologi TOD	34
Tabel 2. 13 Deduksi Teori	35
Tabel 3. 1 Tujuan, Metode, Kriteria, Variabel, dan Indikator Penelitian	41
Tabel 3. 2 Kebutuhan Data Primer	43
Tabel 3. 3 Kebutuhan Data Sekunder	43
Tabel 3. 4 Metode Analisis Data Node Value	47
Tabel 3. 5 Tipologi Node Value	47
Tabel 3. 6 Metode Analisis Data Place Value	50
Tabel 3. 7 Tipologi Place Value	50
Tabel 3. 8 Metode Analisis Data Market Potential Value	52
Tabel 3. 9 Tipologi Market Potential Value	52
Tabel 3. 10 Kategorisasi Pengembangan 3V	53
Tabel 3. 11 Ketetapan Rencana Tipologi TOD Lintas Pelayanan 2 LRT Jabodebek	55
Tabel 3. 12 Variabel, Indikator, Parameter, dan Metode Analisis Kesesuaian Tipologi	55
Tabel 3. 13 Kategorisasi Kesesuaian Rencana Tipologi TOD	56
Tabel 3. 14 Pembobotan Analisis Kesesuaian Rencana Tipologi TOD	57
Tabel 4. 1 Wilayah Administrasi LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	60
Tabel 4. 2 Pemanfaatan Ruang DKI Jakarta Berdasarkan Kabupaten/Kota	62
Tabel 4. 3 Ragam Moda Transportasi Publik di DKI Jakarta	71
Tabel 4. 4 Komparasi Kondisi Lingkungan Stasiun LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	78
Tabel 5. 1 Degree Centrality LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	79
Tabel 5. 2 Closeness Centrality LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	81
Tabel 5. 3 Betweenness Centrality LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	82

Tabel 5. 4 Proyeksi Jumlah Penumpang Harian LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	83
Tabel 5. 5 Keragaman Antarmoda LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	84
Tabel 5. 6 Perhitungan Node Value LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	88
Tabel 5. 7 Tipologi Node Value LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	89
Tabel 5. 8 Variasi Guna Lahan LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	91
Tabel 5. 9 Kepadatan Amenitas LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	95
Tabel 5. 10 Kepadatan Amenitas LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	98
Tabel 5. 11 Jumlah Titik Simpang LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	99
Tabel 5. 12 Walkshed Ratio LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	102
Tabel 5. 13 Perhitungan Place Value LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	107
Tabel 5. 14 Tipologi Place Value LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	108
Tabel 5. 15 Proyeksi Jumlah Penduduk	110
Tabel 5. 16 Harga Lahan LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	111
Tabel 5. 17 Perhitungan Market Potential Value LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	115
Tabel 5. 18 Tipologi Market Potential Value LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	116
Tabel 5. 19 Kategori & Tipologi Pengembangan 3V LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	119
Tabel 5. 20 Jumlah Jenis Kegiatan LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	124
Tabel 5. 21 Persentase Permukiman LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	124
Tabel 5. 22 Persentase Perkantoran dan Perdagangan LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	127
Tabel 5. 23 Persentase Ruang Publik LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	130
Tabel 5. 24 Persentase Tutupan Lahan LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	133
Tabel 5. 25 Hasil Analisis Kesesuaian Tipologi	137
Tabel 5. 26 Pembobotan dan Kategorisasi Analisis Kesesuaian Tipologi	138
Tabel 5. 27 Hasil Analisis Keseimbangan 3V dan Analisis Tipologi LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	140

DAFTAR PETA

Peta 4. 1 Wilayah Administrasi LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	59
Peta 4. 2 Pola Ruang DKI Jakarta Berdasarkan Perpres No 60 Tahun 2020	62
Peta 4. 3 Kepadatan Penduduk DKI Jakarta	64
Peta 5. 1 Degree Centrality LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	80
Peta 5. 2 Closeness Centrality LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	81
Peta 5. 3 Betweenness Centrality LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	82
Peta 5. 4 Keragaman Antarmoda LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 - I	86
Peta 5. 5 Keragaman Antarmoda LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 – II	87
Peta 5. 6 Tipologi Node Value LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	90
Peta 5. 7 Variasi Guna Lahan LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 - I	93
Peta 5. 8 Variasi Guna Lahan LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 – II	94
Peta 5. 9 Kepadatan Amenitas LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 - I	97
Peta 5. 10 Kepadatan Amenitas LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 – II	98
Peta 5. 11 Jumlah Titik Simpang LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 - I	101
Peta 5. 12 Jumlah Titik Simpang LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 – II	101
Peta 5. 13 Walkshed Ratio LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 - I	104
Peta 5. 14 Walkshed Ratio LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 – II	105
Peta 5. 15 Tipologi Place Value LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	109
Peta 5. 16 Zona Nilai Tanah LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 - I	113
Peta 5. 17 Zona Nilai Tanah LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 – II	113
Peta 5. 18 Tipologi Market Potential Value LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	117
Peta 5. 19 Tipologi Pengembangan 3V LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	120
Peta 5. 20 Jumlah Jenis Kegiatan LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 - I	123
Peta 5. 21 Jumlah Jenis Kegiatan LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 – II	123
Peta 5. 22 Persentase Permukiman LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 - I	126
Peta 5. 23 Persentase Permukiman LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 - II	126
Peta 5. 24 Persentase Perkantoran dan Perdagangan LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 - I	129
Peta 5. 25 Persentase Perkantoran dan Perdagangan LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 – II	129
Peta 5. 26 Persentase Ruang Publik LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 - I	132
Peta 5. 27 Persentase Ruang Publik LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 - II ...	132
Peta 5. 28 Persentase Tutupan Lahan LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 – I .	135
Peta 5. 29 Persentase Tutupan Lahan LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2 – II .	135
Peta 5. 30 Kesesuaian Tipologi LRT Jabodebek Lintas Pelayanan 2	139