Potensi Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit pada Rencana Transportasi Berbasis Rel Lin Lingkar
Luar Jakarta
Muhammad Rafif Hasan, Dr. Yori Herwangi, S.T., MURP.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

POTENSI PENGEMBANGAN KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT PADA RENCANA TRANSPORTASI BERBASIS REL LIN LINGKAR LUAR JAKARTA

INTISARI

Jakarta sebagai pusat perekonomian nasional dan kota global terus mengalami pertumbuhan pesat dari berbagai aspek, termasuk kependudukan. Tingginya kepadatan penduduk memicu berbagai permasalahan perkotaan, salah satunya kemacetan lalu lintas. Permasalahan ini diperparah oleh rendahnya tingkat penggunaan transportasi publik. Sebagai upaya mengatasinya, pemerintah mendorong integrasi transportasi publik, termasuk melalui rencana pembangunan MRT Jakarta Lin Lingkar Luar, serta penerapan konsep pengembangan kawasan berorientasi transit atau *Transit Oriented Development* (TOD) untuk memaksimalkan manfaat integrasi antarmoda. Dalam implementasinya, diperlukan analisis yang komprehensif, termasuk menilai potensi kawasan agar strategi pengembangan dapat lebih tepat sasaran. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi potensi pengembangan kawasan berorientasi transit di sekitar sembilan rencana stasiun MRT Jakarta Lin Lingkar Luar dalam radius 800 meter. Metode yang digunakan adalah kerangka 3V yang mencakup tiga dimensi, yaitu *node value*, *place value*, dan *market potential value*. Hasil analisis kemudian diselaraskan dengan rencana struktur ruang dalam RTRW DKI Jakarta 2022–2044. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Stasiun Tanjung Barat dan Stasiun Warung Jati termasuk dalam tipologi *immediate* dengan potensi pengembangan TOD yang tinggi. Hal ini menunjukkan bahwa kedua stasiun tersebut merupakan kawasan yang paling siap untuk dikembangkan sebagai kawasan berorientasi transit di sepanjang Lin Lingkar Luar MRT Jakarta. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan acuan bagi pemangku kepentingan dalam pengembangan kawasan berorientasi transit pada rencana MRT Jakarta Lin Lingkar Luar.

Kata Kunci: MRT, Jakarta, Transit Oriented Development, Kerangka 3V, Transportasi Umum

Potensi Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit pada Rencana Transportasi Berbasis Rel Lin Lingkar
Luar Jakarta
Muhammad Rafif Hasan, Dr. Yori Herwangi, S.T., MURP.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

THE POTENTIAL FOR TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT ALONG THE PROPOSED JAKARTA OUTER RING RAIL LINE

ABSTRACT

Jakarta, as a national economic hub and global city, continues to experience rapid growth across various aspects, including population. The high population density has triggered various urban problems, one of which is traffic congestion. This problem is further compounded by the low rate of public transportation use. In response, the government is promoting public transportation integration, including through the planned development of the MRT Jakarta Outer Ring Line, as well as the implementation of Transit Oriented Development (TOD) to maximize the benefits of intermodal integration. In its implementation, a comprehensive analysis is required, including assessing the potential of each area, so that development strategies can be more precisely targeted. This study aims to identify the TOD potential around nine planned stations of the MRT Jakarta Outer Circle Line within an 800-meter radius. The method used is the 3V framework, which encompasses three dimensions: node value, place value, and market potential value. The results were then aligned with the spatial structure plan outlined in the DKI Jakarta Spatial Plan (RTRW) 2022–2044. The findings indicate that Tanjung Barat Station and Warung Jati Station fall under the immediate typology with high TOD development potential, suggesting that both stations represent the most ready areas to be developed as transit oriented districts along the MRT Jakarta Outer Ring Line. The findings of this study are expected to serve as input and reference for stakeholders in developing transit-oriented areas along the planned MRT Jakarta Outer Ring Line.

Keywords: MRT, Jakarta, Transit Oriented Development, 3V Framework, Public Transportation