

INTISARI

Dalam beberapa tahun terakhir, pengembangan konsep kawasan TOD kerap dilakukan untuk mengoptimalkan akses terhadap transportasi publik dan mengembangkan kawasan di sekitar *transit nodes*. Temuan studi menunjukkan bahwa selama ini perencanaan TOD lebih menekankan pada prinsip-prinsip fisik, sementara pada realitasnya proses perencanaan TOD kerap kali terkendala akibat prinsip-prinsip non-fisik. Untuk mengatasi hal tersebut, disusunlah strategi perencanaan TOD yang terdiri dari kebijakan strategis yang menegaskan letak pusat-pusat kegiatan campuran dan tingkat kepadatan; kerangka kebijakan strategis yang menghubungkan pusat-pusat kegiatan dengan angkutan umum massal; dasar hukum pengembangan pusat kegiatan; mekanisme pendanaan Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU); kepemimpinan; dan perencanaan yang berorientasi pada masa mendatang. Di Indonesia, tahap perencanaan TOD sudah dilakukan dengan tujuan dan tahap perencanaan yang bervariasi. Dengan menggunakan Kawasan Metropolitan Jabodetabek dan Kawasan Perkotaan Yogyakarta sebagai studi kasus, penelitian ini bertujuan untuk memverifikasi tahap perencanaan TOD di kedua wilayah tersebut dan variasinya; serta mengidentifikasi faktor-faktor yang membentuk variasi tersebut.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi multi kasus replika teoritis. Penelitian ini berkonsentrasi pada variabel-variabel strategi perencanaan TOD di Kawasan Metropolitan Jabodetabek dan Kawasan Perkotaan Yogyakarta. Identifikasi variabel-variabel strategi perencanaan TOD akan membentuk suatu pola proses perencanaan TOD beserta faktor-faktor pembentuk variasi proses perencanaan TOD. Beberapa metode analisis data yang digunakan adalah *pattern matching*, *explanation building*, dan analisis lintas kasus terhadap strategi perencanaan TOD. Strategi perencanaan TOD memegang peranan penting dalam identifikasi

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa faktor-faktor yang memengaruhi proses perencanaan TOD di Kawasan Metropolitan Jabodetabek dan Kawasan Perkotaan Yogyakarta terdiri dari kebijakan densitas dan tata guna lahan, kebijakan integrasi terhadap angkutan umum massal, kepemimpinan, dasar hukum, skema pendanaan KPBU, dan perencanaan yang berorientasi pada masa mendatang. Skema pendanaan KPBU merupakan faktor yang paling berpengaruh dalam proses perencanaan TOD. Adapun variasi dari proses perencanaan TOD adalah proses perencanaan TOD dengan pengawasan pemerintah dan tanpa pengawasan pemerintah.

ABSTRACT

The idea of using transit-oriented development (TOD) in supporting public transportation and optimizing development around the transit nodes has gained wider support in recent years. Recent finding have shown that TOD planning process are more concentrated on physical principles, while in fact the planning process often have to deal with institutional barriers (non-physical principles). To overcome all of the institutional barriers, the strategic planning tools are compiled. There are six strategic planning tools for implementing TODs planning process, namely a strategic policy framework that asserts where centers need to occur and at what kind of density and mix, a strategic policy framework with links centers with a rapid transit base, a statutory planning base that requires development, a public-private funding mechanism, strong leadership, and forward-looking urban planning. In Indonesia, TOD's planning stage is started with varying perspectives and planning stage. By using the TOD's planning stage in Kawasan Metropolitan Jabodetabek and Kawasan Perkotaan Yogyakarta as case studies, this study aims to explore the TOD's planning stage and the variations; and to examine the factors that influence variation of planning stage.

By using qualitative approach and multiple case studies with theoretical replication; this study is concentrated in the TOD's strategic planning tools that are used in Kawasan Metropolitan Jabodetabek and Kawasan Perkotaan Yogyakarta. The identification of TOD's strategic planning tools would form the pattern of TOD's planning stage and the factors that influence on it. Pattern matching, explanation building, cross-case analysis were used to analyze the TOD's strategic planning tools.

The result shows that the influential factor of TOD planning stage in Kawasan Metropolitan Jabodetabek and Kawasan Perkotaan Yogyakarta were consist of the regulation of density and land use planning, the strategic policy that integrate the TOD and mass transit system, leadership, the statutory planning, a public-private funding mechanism, strong leadership, and forward-looking urban planning. Public-private funding mechanism is the most influential factor in the TOD's planning stage. Then, there are two variations of TOD planning stage in Kawasan Metropolitan Jabodetabek and Kawasan Perkotaan Yogyakarta, namely the planning stage that controlled by the government and the planning stage that is not under the government control.