

## INTISARI

Peningkatan transportasi umum massal seperti adanya *Mass Rapid Transit* (MRT) sudah semestinya terintegrasi dengan perencanaan guna lahan sehingga pengembangan Kawasan Stasiun MRT dapat berorientasi ke arah transit. Misalnya menempatkan pusat pekerjaan dengan kawasan perumahan di sekitar stasiun pada jarak kemampuan orang berjalan kaki (Land Transport Authority 1996). Tujuan dari penelitian untuk merencanakan kawasan berorientasi transit (TOD) di Stasiun MRT Blok A dengan cara mengevaluasi layanan daerah stasiun dan merencanakan skenario optimasi rencana guna lahan RDTR serta menganalisis peraturan perundangan terkait TOD.

Penelitian ini menetapkan faktor kepadatan (*density*), keragaman (*diversity*), dan jarak (*distance*) sebagai parameter TOD dengan delineasi kawasan sejauh 400 meter dari titik transit. Data penelitian terdiri dari survei lapis dan penggunaan bangunan, kuisioner kepada beberapa tim ahli, data spasial peta RDTR, dan dokumen peraturan perundangan. Metode penelitian yang digunakan diantaranya metrik penilaian TOD Standard dari ITDP, simplifikasi regulasi, dan skenario optimasi rencana guna lahan peta RDTR yang didukung dengan *Analysis Hierarchy Proses* (AHP) dan analisis *geoprocessing* berdasarkan program pemetaan *ArcGis*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kawasan Stasiun MRT Blok A masih membutuhkan upaya penataan kepadatan yang lebih terpusat menuju titik transit. Presentase luas lahan campuran dan komersial perlu ditingkatkan agar kepadatan pekerjaan bisa lebih besar dibandingkan di luar kawasan TOD. Parameter *diversity* dapat ditingkatkan melalui pembangunan perumahan terjangkau sebesar 10 – 20 % termasuk adanya tambahan angkutan umum massal seperti BRT/LRT atau sistem *bike share* yang memadatkan ruang kota dengan akses yang langsung. Peraturan Gubernur tentang TOD yang ada sekarang perlu direvisi sesegera mungkin agar bisa menyesuaikan dengan Peraturan Menteri ATR yang terbit lebih baru berserta Keputusan Gubernur tentang UDGL Kawasan TOD Stasiun MRT Blok A. Komposisi presentase alokasi skor guna lahan yang terdiri dari Campuran 30%, Komersial 26%, Hunian 30%, dan Publik 14% memiliki nilai fungsi objektif paling besar pada skenario optimasi lahan ALT4 melalui peningkatan nilai KLB sebesar 2,9 kali untuk semua peruntukan lahan, penataan lahan campuran berada di sekitar titik transit dalam jarak 150 meter dan peruntukan komersial dalam jarak 250 meter.

**Kata kunci:** TOD, Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit, Stasiun MRT Blok A, Skenario Optimal, RDTR DKI Jakarta

## ***ABSTRACT***

Mass public transportation enhancement such as Mass Rapid Transportation (MRT) should be integrated with planning for the development of MRT Station to be oriented towards transit. For example, placing a work center with a housing center around the station within walking distance (Land Transport Authority 1996). The purpose of the research is to change the transit plan (TOD) at the Blok A MRT Station by supporting station services and planning the RDTR land use plan optimization scheme and analyzing the legislation related to TOD.

This study determines density, diversity, and distance factors as TOD parameters with delineation of the area as far as 400 meters from the transit point. The research data consisted of layered surveys and building use, questionnaires to several expert teams, spatial data on RDTR maps, and regulatory documents. The research methods used include ITDP TOD Standard assessment metrics, regulation simplification, and RDTR map land use plan optimization scenarios supported by Analysis Hierarchy Processes (AHP) and geoprocessing analysis based on the ArcGis mapping program.

The results showed that the Blok A MRT Station area still needed more centralized density management efforts towards the transit point. The percentage of mixed and commercial land area needs to be increased so that the density of work can be greater than outside the TOD area. Diversity parameters can be increased through the construction of affordable housing by 10 - 20% including the addition of mass public transportation such as BRT/LRT or bike share systems that compress city space with direct access. The current Governor's Regulation on TOD needs to be revised as soon as possible so that it can adjust to the more recent ATR Ministerial Regulation along with the Governor's Decree on UDGL Blok A MRT Station. The composition of the percentage of land use score allocation consisting of a mixture of 30%, commercial 26%, residential 30%, and public 14% have the largest objective function value in ALT4 land optimization scenario through an increase in KLB value of 2.9 times for all land uses, mixed land arrangement around the transit point within 150 meters and commercial designation in distance of 250 meters.

**Keywords:** TOD, Development of Transit Oriented Areas, Blok A MRT Station, Optimal Scenario, DKI Jakarta RDTR