

INTISARI

TOD merupakan salah satu strategi perencanaan kota untuk menciptakan kota yang lebih baik dan efisien. Menurut Healey, Patsy (1997), perencanaan kota merupakan bagian dari kebijakan publik. Implementasi TOD, dengan demikian juga terkait dengan kebijakan publik. Perencanaan kota, sebagai bagian dari kebijakan publik, melibatkan hukum dan prosedur. Di beberapa negara, TOD telah diterapkan dan sukses diimplementasikan. Implementasi TOD sebagai strategi perencanaan kota perlu dilihat kemungkinannya di Indonesia. Saat ini strategi TOD masih berupa kebijakan karena implementasinya masih dalam tahap awal. Di Jakarta, implementasi TOD masih terus diupayakan. Penelitian ini bertujuan untuk mengaji kesiapan implementasi TOD di Kawasan Blok M sesuai dengan prinsip-prinsip teoritik TOD dan mengaji faktor-faktor yang memengaruhi proses implementasi TOD, khususnya dari perspektif kebijakan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus tunggal holistik dengan metode analisis data membangun penjelasan, pencocokan pola, penilaian *TSI Grading Index* dan AHP. Peneliti menggunakan aplikasi MaxQDA untuk mengolah faktor-faktor yang memengaruhi kesuksesan implementasi pembangunan Kawasan TOD Blok M. Dari hasil analisis didapatkan kesimpulan bahwa kawasan Blok M telah siap dibangun menjadi kawasan TOD dengan tantangan perwujudan hunian berimbang selama pengembangannya. Adapun faktor-faktor yang memengaruhi implementasi Kawasan TOD Blok M, Jakarta antara lain Konsistensi Kebijakan, Visi yang Stabil, Dukungan Pemerintah, Badan Pengelola Tata Guna Lahan dan Transportasi, Tim Pengelola TOD dari Multidisiplin Ilmu, Partisipasi Publik, Hubungan Aktor, Penerimaan Publik, Visioner Kunci, Alat Khusus untuk Perencanaan, Perencanaan TOD Tingkat Regional, Kepastian untuk Pengembang, Aset Pemerintah, Skala Layanan TOD, dan Perencanaan Kawasan. Implementasi TOD di Indonesia akan memperkaya teori perencanaan substantif, tentang bagaimana kota yang baik, serta teori perencanaan sebagai proses, yakni proses kebijakan publik. Hasil evaluasi AHP, didapatkan kondisi perencanaan (masterplan kawasan) merupakan unsur yang paling siap dalam pengembangan kawasan TOD Blok M.

Kata Kunci : kawasan, transit, TOD

ABSTRACT

Urban management is one of the efforts to reduce congestion by changing the number of urban residents who travel and reducing the movement of residents to the city center through managing transportation modes in a compact, dense and integrated space in a transit-oriented area development or Transit Oriented Development (RUBAH). The development plan for the TOD area in Jakarta started in 2014 and was carried out through DKI Jakarta RTRW, and several governor regulations on TOD were passed on a large scale from 2014 to 2017. In 2020, the first three locations to be develop as TOD areas have been determined. With this stipulation, it is necessary to regulate the readiness of the area into a TOD area. This study aims to assess the readiness of the Blok M area to become a TOD area from a policy point of view, existing conditions, planning, and stakeholder views and to examine the factors that influence the successful implementation of the Blok M area's readiness to become a TOD area.

This study uses a holistic single case study approach with data analysis methods that compile an explanation of patterns, and an assessment of the TSI Grading Index. In examining the factors that influence the successful implementation of the Blok M area into a TOD area, researchers used the MaxQDA application to process data. Researchers used the AHP method to determine the point of view of policy research, existing conditions and plans that are most ready to become a TOD area. The results of AHP analysis show that the planning side is the most prepared of the others. Another conclusion is that the Blok M area is ready to be developed into a TOD area with challenges in the realization of a balanced housing. The factors that influence the successful implementation of the Blok M area readiness to become a TOD Area include Policy Consistency, Stable Vision, Government Support, Land Use Management and Transportation, TOD Management Team from Multidisciplinary Sciences, Public Participation, Public Acceptance, Key Visionaries, Specific Tools for Planning, Regional Level TOD Planning, Assurance for Developers, Government Assets, Area Existing Conditions, Scale of TOD Services, and Area Planning.

Keywords : area, transit, TOD