

INTISARI

Sebagai pusat aktivitas pemerintahan dan ekonomi di Indonesia, Jakarta terus berkembang sebagai kota besar tingkat global yang padat penduduk. Kepadatan yang tinggi ini menimbulkan berbagai masalah perkotaan, salah satunya adalah kemacetan. Salah satu upaya yang sedang dilakukan untuk mengatasi kemacetan tersebut adalah pengembangan kawasan berorientasi transit (*transit oriented development/TOD*) di berbagai simpul transportasi publik Jakarta, utamanya stasiun MRT Jakarta, dengan memaksimalkan serta memanfaatkan potensi dari integrasi tersebut. Pengembangan TOD sejatinya memerlukan pertimbangan yang matang terhadap beberapa aspek simpul transportasi publik, mulai dari signifikansi simpul di dalam jaringan, karakteristik kawasan, hingga nilai lahan di sekitar simpul. Berbagai pertimbangan tersebut dapat membantu mengukur potensi serta menentukan prioritas pengembangannya. Penelitian ini dilakukan untuk uji coba aplikasi dari penilaian Kerangka 3V (*3V Framework*) sebagai analisis regional dalam menentukan potensi pengembangan TOD dari area stasiun MRT Jakarta Jalur 1. Di dalam penelitian ini terdapat tiga bagian analisis. Pertama, dilakukan penilaian stasiun berdasarkan Kerangka 3V yang dilakukan untuk melihat potensi pengembangan TOD dari seluruh stasiun. Potensi tersebut terlihat dari capaian tiga nilai, yaitu *node*, *place*, dan *market potential value*. Kemudian, dilakukan analisis keseimbangan titik stasiun berdasarkan angka yang didapat dari penilaian 3V. Hasil analisis keseimbangan tersebut berbentuk grafik *scatter plot* yang dapat membantu penentuan tipologi prioritas pengembangan TOD dari tiap stasiun. Terakhir, dilakukan analisis komparasi terhadap regulasi dengan membandingkan tipologi prioritas pengembangan TOD yang dihasilkan dengan regulasi ketetapan tipologi yang ada untuk menentukan prioritas pengembangan yang komprehensif. Prioritas pengembangan yang dihasilkan terbagi ke dalam empat kelas, yaitu utama, tinggi, menengah, dan rendah. Hasilnya, Dukuh Atas dan Blok M menjadi dua stasiun dengan prioritas utama karena kombinasi hasil penilaian 3V yang relatif tinggi dan dukungan regulasi yang lengkap. Selanjutnya, Kota dan Lebak Bulus menjadi dua stasiun dengan prioritas tinggi karena keduanya mendapat hasil penilaian 3V yang relatif sedang serta dukungan regulasi yang cukup. Terakhir, terdapat sebelas stasiun yang mendapat prioritas menengah serta tujuh stasiun dengan prioritas rendah karena rendahnya hasil penilaian 3V, kurangnya dukungan regulasi, atau kombinasi keduanya. Hasil prioritas pengembangan TOD ini dapat menjadi acuan atau setidaknya masukan dalam pertimbangan rencana pembangunan jangka menengah dan panjang bagi kawasan TOD. Adanya prioritas yang baik dapat mempermudah alokasi anggaran agar target capaian pembangunan dapat terselesaikan dengan maksimal dan merata.

Kata kunci: *3V Framework*, Jakarta, MRT, pengembangan, TOD

ABSTRACT

As Indonesia's center of economic activity and seat of government, Jakarta continues to evolve into a global megacity with high population density. This density is causing numerous urban issues on the city, primarily its notorious congestion. One of the main initiatives intended to ease the gridlock is the enactment of transit-oriented development initiatives around the main transit hubs of the city, mainly around MRT Jakarta stations, by maximizing and utilizing the potential of integration between the many transit modes of Jakarta. Transit-oriented development initiatives require comprehensive and rigorous studies of the interplay between various aspects that affect a transit hub, most importantly its node significance in the transit network, the quality of urban fabric of the area around it, and the market potential of that area. The undertaking of those studies would assist decision-makers in assessing the TOD potential of various transit hubs and formulating the prioritization of their respective developments. This thesis was conducted as an application of one of the many studies of TOD planning, the 3V Framework, in assessing the TOD potential of transit hubs around MRT Jakarta Line 1 Stations. The analysis was split into three parts. First, the 3V assessment was conducted to quantify the TOD potential of the various stations into three values: node, place, and market potential. Next, the interplay of those values was visualized in a node-balance analysis which produced a scatter plot that could then be used to categorize the TOD potential of the stations. Lastly, a comparative analysis was conducted between the resulting TOD potential category and the current TOD typologies specified in multiple public regulations to produce a more comprehensive development prioritization of the stations. The prioritization is divided into four classes: prime, high, medium, and low priority. The result of the analysis placed Dukuh Atas and Blok M Stations as prime priorities of TOD developments due to a combination of high marks in the 3V assessment and extensive support by regulations. Furthermore, Lebak Bulus and Kota Stations receive high priorities due to moderate values and some support by regulations. Lastly, 11 stations are recognized as medium priority and 7 are categorized as low priority due to either low values, lack of regulation support, or the combination of both. The resulting development prioritization can be used as a baseline or an input in the deliberations of long- or short-term development plans for TOD initiatives. The use of a clear, comprehensive prioritization will streamline budgeting processes so that developments can be carried out more thoroughly and equally.

Keywords: 3V Framework, development, Jakarta, MRT, TOD