

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN KETERANGAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
INTISARI	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR PETA	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I.1. Latar Belakang	1
I.2. Perumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian.....	4
I.2.1. Perumusan masalah.....	4
I.2.2. Pertanyaan penelitian	4
I.3. Tujuan Penelitian	5
I.4. Batasan Penelitian	5
I.4.1. Batasan areal	5
I.4.2. Batasan substansial.....	5
I.4.3. Batasan temporal.....	6
I.5. Manfaat Penelitian.....	6
I.6. Keaslian Penelitian	6
I.7. Sistematika Penulisan.....	9
I.8. Kerangka Pikir.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
II.1. Transportasi dan Guna Lahan.....	12
II.1.1. Definisi	12
II.1.2. Interaksi.....	12
II.2. Kawasan Berorientasi Transit.....	15
II.2.1. Pengertian.....	15

II.2.2. Kriteria	16
II.2.3. Prinsip	17
II.2.4. Tipologi	18
II.3. Penilaian Kawasan Berorientasi Transit.....	20
II.3.1. Aplikasi <i>Node-Place Model</i> oleh Chorus & Bertolini (2011).....	21
II.3.2. Kriteria Teknis Kawasan TOD oleh ATR/BPN (2017)	23
II.3.3. <i>TOD Standard 3.0</i> oleh ITDP (2017).....	24
II.3.4. Kerangka 3V oleh Salat & Ollivier (2017)	26
II.3.5. Aplikasi Kerangka 3V oleh Hasoloan (2018)	30
II.4. Penetapan Kawasan Berorientasi Transit dalam Regulasi	34
II.5. Deduksi Kerangka Teori.....	35
BAB III METODE PENELITIAN	38
III.1. Metode dan Pendekatan Penelitian.....	38
III.2. Unit Amatan dan Analisis	38
III.2.1. Unit amatan	38
III.2.2. Unit analisis.....	39
III.3. Instrumen Penelitian	42
III.4. Metode Pengumpulan Data	42
III.4.1. Data primer.....	43
III.4.2. Data sekunder.....	44
III.5. Metode Analisis Data.....	45
III.5.1. <i>Node value</i>	45
III.5.2. <i>Place value</i>	47
III.5.3. <i>Market potential value</i>	50
III.5.4. Analisis keseimbangan.....	51
III.5.5. Analisis komparasi terhadap regulasi.....	53
III.6. Tahapan Penelitian.....	54
III.6.1. Tahap persiapan	54
III.6.2. Tahap pelaksanaan	54
III.6.3. Tahap penulisan laporan	54
III.7. Kelemahan Penelitian.....	54
BAB IV DESKRIPSI WILAYAH PENELITIAN.....	56

IV.1. Wilayah Administrasi.....	56
IV.2. Fisik dan Keruangan	57
IV.3. Kependudukan.....	60
IV.3.1. Jumlah penduduk	60
IV.3.2. Kepadatan penduduk.....	60
IV.3.3. Struktur penduduk.....	61
IV.3.4. Ukuran rumah tangga.....	62
IV.4. Ekonomi Wilayah	62
IV.4.1. PDRB dan laju pertumbuhannya.....	62
IV.4.2. PDRB per kapita dan laju pertumbuhannya.....	63
IV.4.3. Struktur ekonomi.....	63
IV.4.4. Pekerjaan masyarakat.....	65
IV.4.5. Daya beli masyarakat	65
IV.4.6. Tingkat pengangguran.....	66
IV.5. Transportasi	67
IV.5.1. Transportasi pribadi	67
IV.5.2. Transportasi publik.....	68
IV.6. Latar dan Konteks Meso dari Lokus Penelitian.....	71
IV.6.1. Lokasi penelitian	71
IV.6.2. Gambaran umum kawasan stasiun	72
IV.6.3. Panduan Rancang Kota Kawasan Berorientasi Transit.....	81
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	111
V.1. Node Value	111
V.1.1. <i>Degree Centrality</i>	111
V.1.2. <i>Closeness Centrality</i>	113
V.1.3. <i>Betweenness Centrality</i>	114
V.1.4. Jumlah Penumpang Harian	116
V.1.5. Keragaman Antarmoda	118
V.1.6. Perhitungan <i>Node Value</i>	123
V.1.7. Penjenjangan dan tipologi.....	125
V.1.8. Rangkuman	127
V.2. Place Value	128

V.2.1. Kepadatan Persimpangan Jalan.....	128
V.2.2. Besaran Blok Perkotaan	133
V.2.3. <i>Walkshed Ratio</i>	138
V.2.4. Keragaman Guna Lahan.....	143
V.2.5. Kepadatan Amenitas	148
V.2.6. Perhitungan <i>Place Value</i>	152
V.2.7. Penjenjangan dan tipologi.....	154
V.2.8. Rangkuman	156
V.3. Market Potential Value.....	157
V.3.1. Nilai Lahan.....	157
V.3.2. Kapasitas Pengembangan.....	162
V.3.3. Kepadatan Penduduk di Masa Depan	171
V.3.4. Perhitungan <i>Market Potential Value</i>	172
V.3.5. Penjenjangan dan tipologi.....	174
V.3.6. Rangkuman	176
V.4. Analisis Keseimbangan	176
V.4.1. Immediate (Mendesak).....	180
V.4.2. <i>Emerging</i> (Berkembang).....	180
V.4.3. Incremental (Tambahan)	181
V.5. Analisis Komparasi terhadap Regulasi	181
V.5.1. Komparasi	182
V.5.2. Elaborasi komparasi	183
V.5.3. Pembobotan dan hasil prioritas pengembangan.....	185
V.5.4. Prioritas dan tipologi pengembangan.....	189
BAB VI SIMPULAN DAN SARAN	191
VI.1. Simpulan.....	191
VI.2. Saran	193
VI.2.1. Saran bagi pemerintah.....	193
VI.2.2. Saran bagi pengembang	195
VI.2.3. Saran bagi akademisi.....	196
DAFTAR PUSTAKA	vii

DAFTAR GAMBAR

Gambar I-1 – Kerangka Pikir Penelitian.....	11
Gambar II-1 – Sistem Interaksi Guna Lahan dan Transportasi, Meyer dan Miller	13
Gambar II-2 – Sistem Interaksi Guna Lahan dan Transportasi, Rodrigue.....	14
Gambar II-3 – Skema Tipologi TOD Calthorpe (1993).....	19
Gambar II-4 – Node-Place Model.....	22
Gambar II-5 – Diagram Kerangka 3V	27
Gambar II-6 – Diagram Kebijakan Berdasarkan Hubungan Node dan Place Value	29
Gambar II-7 – Diagram Kebijakan Berdasarkan Hubungan Market Potential dan Place Value.....	29
Gambar II-8 – Diagram Kebijakan Berdasarkan Hubungan Market Potential dan Node Value.....	29
Gambar II-9 – Kategorisasi Berdasarkan Klaster Stasiun dalam Diagram Market Potential dan Node Value.....	33
Gambar II-10 – Kerangka Teori Penelitian.....	37
Gambar IV-1 – Grafik Pertumbuhan Jumlah Penduduk DKI Jakarta 2015 – 2019	60
Gambar IV-2 – Grafik Struktur Penduduk DKI Jakarta Tahun 2019	62
Gambar IV-3 – Grafik Pertumbuhan PDRB ADHK 2010 DKI Jakarta Tahun 2015 – 2019.....	63
Gambar IV-4 – Grafik Pertumbuhan PDRB per Kapita DKI Jakarta Tahun 2015 – 2019.....	63
Gambar IV-5 – Grafik Struktur Ekonomi DKI Jakarta Tahun 2015 – 2019	64
Gambar IV-6 – Distribusi Tenaga Kerja menurut Lapangan Pekerjaan Utama di DKI Jakarta Tahun 2019	65
Gambar IV-7 – Grafik Purchasing Power Parity (PPP) DKI Jakarta Tahun 2015 – 2019.....	66
Gambar IV-8 – Grafik Tingkat Pengangguran Terbuka DKI Jakarta Tahun 2015 – 2019.....	66
Gambar IV-9 – Grafik Angka Kepemilikan Kendaraan (per 1000 orang) di DKI Jakarta Tahun 2017 – 2019	67
Gambar IV-10 – Grafik Proporsi Moda Transportasi dan Lokasi Kegiatan Komuter DKI Jakarta Tahun 2018.....	68
Gambar IV-11 – Kolase Berbagai Moda Transportasi Publik Jakarta.....	70
Gambar IV-12 – Kolase Citra Satelit Kawasan Stasiun MRT Jakarta (1).....	72
Gambar IV-13 – Kolase Citra Satelit Kawasan Stasiun MRT Jakarta (2).....	73
Gambar IV-14 – Kolase Citra Satelit Kawasan Stasiun MRT Jakarta (3).....	74
Gambar IV-15 – Kolase Citra Satelit Kawasan Stasiun MRT Jakarta (4).....	75
Gambar IV-16 – Gambaran Umum dan Delineasi Kawasan TOD Blok M–Sisingamangaraja	83

Gambar IV-17 – Konsep Umum Pengembangan Kawasan TOD Blok M– Sisingamangaraja	84
Gambar IV-18 – Konsep Master Plan Kawasan TOD Blok M–Sisingamangaraja	85
Gambar IV-19 – Kondisi Kawasan TOD Blok M–Sisingamangaraja Saat Ini.....	86
Gambar IV-20 – Ilustrasi Pengembangan Kawasan TOD Blok M– Sisingamangaraja	87
Gambar IV-21 – Gambaran Umum dan Delineasi Kawasan TOD Fatmawati.....	89
Gambar IV-22 – Konsep Umum Pengembangan Kawasan TOD Fatmawati.....	90
Gambar IV-23 – Konsep Master Plan Kawasan TOD Fatmawati	91
Gambar IV-24 – Kondisi Kawasan TOD Fatmawati Saat Ini	92
Gambar IV-25 – Ilustrasi Pengembangan Kawasan TOD Fatmawati	93
Gambar IV-26 – Gambaran Umum dan Delineasi Kawasan TOD Lebak Bulus .	95
Gambar IV-27 – Konsep Umum Pengembangan Kawasan TOD Lebak Bulus ...	96
Gambar IV-28 – Konsep Master Plan Kawasan TOD Lebak Bulus.....	97
Gambar IV-29 – Ilustrasi Pengembangan Kawasan TOD Lebak Bulus.....	98
Gambar IV-30 – Gambaran Umum dan Delineasi Kawasan TOD Istora–Senayan	100
Gambar IV-31 – Konsep Umum Pengembangan Kawasan TOD Istora–Senayan	101
Gambar IV-32 – Komparasi Simulasi Kawasan TOD Istora–Senayan Berdasarkan RDTR dan Skema Distribusi Tambahan.....	102
Gambar IV-33 – Ilustrasi Pengembangan Kawasan TOD Istora–Senayan	103
Gambar IV-34 – Gambaran Umum dan Delineasi Kawasan TOD Dukuh Atas.	105
Gambar IV-35 – Konsep Umum Pengembangan Kawasan TOD Dukuh Atas ..	106
Gambar IV-36 – Konsep Master Plan Kawasan TOD Dukuh Atas.....	107
Gambar IV-37 – Kondisi Kawasan TOD Dukuh Atas Saat Ini	108
Gambar IV-38 – Ilustrasi Pengembangan Kawasan TOD Dukuh Atas	109
Gambar V-1 – Grafik Scatter Plot Tipologi 3V Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 ...	177

DAFTAR TABEL

Tabel I-1 – Penelitian Terkait Evaluasi Titik Simpul Transportasi dengan Pendekatan TOD	8
Tabel II-1 – Persentase Campuran Guna Lahan untuk Tipologi TOD Calthorpe. 19	
Tabel II-2 – Persentase Campuran dan Keragaman Pemanfaatan Ruang untuk Tipologi TOD di Indonesia	20
Tabel II-3 – Kriteria Penilaian Node-Place Model di Tokyo, Jepang.....	23
Tabel II-4 – Prinsip, Sasaran, dan Metrik Penilaian dalam TOD Standard 3.0	25
Tabel II-5 – Tipologi Simpul Transportasi Berdasarkan 3 Values	27
Tabel II-6 – Variabel dan Indikator Penilaian Kerangka 3V Commuterline Jakarta	30
Tabel II-7 – Tipologi Stasiun Commuterline Jakarta Berdasarkan 3 Values.....	31
Tabel II-8 – Kategori Pengembangan TOD Stasiun Commuterline Jakarta Berdasarkan 3 Values.....	33
Tabel II-9 – Ketetapan Titik Pengembangan TOD dan Tipologinya berdasarkan Tiga Peraturan	35
Tabel II-10 – Deduksi Teori dan Variabel Penelitian	36
Tabel III-1 – Variabel Penelitian.....	40
Tabel III-2 – Kebutuhan Data Primer	43
Tabel III-3 – Kebutuhan Data Sekunder	44
Tabel III-4 – Tipologi Prioritas Pengembangan TOD Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 Berdasarkan 3 Values.....	53
Tabel III-5 – Komparasi Hasil Penilaian Kerangka 3V Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 terhadap Ketetapan Kawasan TOD dari Regulasi yang Berlaku	53
Tabel IV-1 – Pembagian Fungsi Wilayah Administrasi DKI Jakarta.....	59
Tabel IV-2 – Komparasi Berbagai Moda Transportasi Publik Jakarta	69
Tabel IV-3 - Komparasi Stasiun MRT Jakarta Jalur 1.....	76
Tabel IV-4 – Komparasi Lima Kawasan TOD dalam PRK TOD MRT Jakarta	110
Tabel V-1 – Nilai Degree Centrality Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	111
Tabel V-2 – Nilai Closeness Centrality Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	114
Tabel V-3 – Nilai Betweenness Centrality Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	115
Tabel V-4 – Jumlah Penumpang Harian Stasiun MRT Jakarta Jalur 1.....	117
Tabel V-5 – Keragaman Antarmoda Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	119
Tabel V-6 – Perhitungan Node Value Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	124
Tabel V-7 – Tipologi Node Value Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	126
Tabel V-8 – Kepadatan Persimpangan Jalan di Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	128
Tabel V-9 – Besaran Blok Perkotaan di Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	137
Tabel V-10 – Walkshed Ratio di Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	142
Tabel V-11 – Keragaman Guna Lahan di Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	147
Tabel V-12 – Kepadatan Amenitas di Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1.....	152
Tabel V-13 – Perhitungan Place Value Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1.....	153

Tabel V-14 – Tipologi Place Value Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	155
Tabel V-15 – Nilai Lahan di Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	157
Tabel V-16 – Kapasitas Pengembangan di Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 ..	166
Tabel V-17 – Jumlah Penduduk Masa Depan di Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	171
Tabel V-18 – Perhitungan Market Potential Value Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	173
Tabel V-19 – Tipologi Market Potential Value Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	175
Tabel V-20 – Rangkuman Tipologi 3V Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	178
Tabel V-21 – Komparasi Hasil Penilaian Kerangka 3V Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 terhadap Ketetapan Tipologi Kawasan TOD dari Regulasi yang Berlaku	182
Tabel V-22 – Pembobotan Hasil Komparasi Penilaian Kerangka 3V Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 terhadap Ketetapan Kawasan TOD dari Regulasi yang Berlaku	186
Tabel V-23 – Prioritas Tipologi Pengembangan TOD Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	190

DAFTAR PETA

Peta IV-1 – Orientasi DKI Jakarta terhadap Pulau Jawa	56
Peta IV-2 – Administrasi DKI Jakarta	57
Peta IV-3 – Daerah Aliran Sungai DKI Jakarta	58
Peta IV-4 – Kepadatan Penduduk DKI Jakarta.....	61
Peta IV-5 – Rute MRT Jakarta Jalur 1	71
Peta V-1 – Degree Centrality Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	112
Peta V-2 – Closeness Centrality Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	113
Peta V-3 – Betweenness Centrality Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	115
Peta V-4 – Kolase Keragaman Antarmoda Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (1).....	119
Peta V-5 – Kolase Keragaman Antarmoda Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (2).....	120
Peta V-6 – Kolase Keragaman Antarmoda Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (3).....	121
Peta V-7 – Kolase Keragaman Antarmoda Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (4).....	122
Peta V-8 – Tipologi Node Value Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	125
Peta V-9 – Kolase Kepadatan Persimpangan Jalan Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (1)	129
Peta V-10 – Kolase Kepadatan Persimpangan Jalan Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (2)	130
Peta V-11 – Kolase Kepadatan Persimpangan Jalan Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (3)	131
Peta V-12 – Kolase Kepadatan Persimpangan Jalan Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (4)	132
Peta V-13 – Kolase Besaran Blok Perkotaan Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (1)	133
Peta V-14 – Kolase Besaran Blok Perkotaan Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (2)	134
Peta V-15 – Kolase Besaran Blok Perkotaan Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (3)	135
Peta V-16 – Kolase Besaran Blok Perkotaan Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (4)	136
Peta V-17 – Kolase Walkshed Ratio Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (1).....	138
Peta V-18 – Kolase Walkshed Ratio Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (2).....	139
Peta V-19 – Kolase Walkshed Ratio Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (3).....	140
Peta V-20 – Kolase Walkshed Ratio Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (4).....	141
Peta V-21 – Kolase Keragaman Guna Lahan Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (1).....	143
Peta V-22 – Kolase Keragaman Guna Lahan Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (2).....	144
Peta V-23 – Kolase Keragaman Guna Lahan Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (3).....	145
Peta V-24 – Kolase Keragaman Guna Lahan Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (4).....	146

Peta V-25 – Kolase Kepadatan Amenitas Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (1)	148
Peta V-26 – Kolase Kepadatan Amenitas Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (2)	149
Peta V-27 – Kolase Kepadatan Amenitas Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (3)	150
Peta V-28 – Kolase Kepadatan Amenitas Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (4)	151
Peta V-29 – Tipologi Place Value Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	154
Peta V-30 – Kolase Nilai Lahan Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (1)	158
Peta V-31 – Kolase Nilai Lahan Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (2)	159
Peta V-32 – Kolase Nilai Lahan Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (3)	160
Peta V-33 – Kolase Nilai Lahan Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (4)	161
Peta V-34 – Kolase Zonasi Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (1)	163
Peta V-35 – Kolase Zonasi Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (2)	164
Peta V-36 – Kolase Zonasi Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (3)	165
Peta V-37 – Kolase Zonasi Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (4)	166
Peta V-38 – Kolase Kapasitas Pengembangan Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (1)	167
Peta V-39 – Kolase Kapasitas Pengembangan Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (2)	168
Peta V-40 – Kolase Kapasitas Pengembangan Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (3)	169
Peta V-41 – Kolase Kapasitas Pengembangan Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1 (4)	170
Peta V-42 – Tipologi Market Potential Value Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	174
Peta V-43 – Tipologi 3V Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	179
Peta V-44 – Tipologi Prioritas Pengembangan TOD Area Stasiun MRT Jakarta Jalur 1	187