

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan	i
Kata Pengantar	ii
Abstrak	v
<i>Abstract</i>	vi
Lembar Pernyataan Keaslian	vii
Daftar Isi	viii
Daftar Gambar	xiii
Daftar Tabel	xv
Daftar Lampiran	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Lingkup Penelitian	7
1.2.1 Lingkup Teritorial	7
1.2.2 Lingkup Substansial	8
1.3 Perumusan Masalah	8
1.4 Pertanyaan Penelitian.....	8
1.5 Maksud dan Tujuan Penelitian.....	9
1.5.1 Maksud.....	9
1.5.2 Tujuan	9
1.6 Kerangka Pikir	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 <i>Transit Oriented Development</i>	11
2.1.1 Tipologi Stasiun/Titik Transit dalam TOD.....	16
2.2 Komponen TOD	19
2.2.1 <i>Transit System</i>	19
2.2.1.1 <i>Rapid Transit</i>	19

2.2.1.2 <i>Bus Rapid Transit</i>	19
2.2.1.3 Light Rail Transit	20
2.2.1.4 Monorail.....	20
2.2.2 Angkutan Kota.....	20
2.2.3 Pedestrian/Trotoar	20
2.2.3.1 Penegertian dan Batasan	20
2.2.3.2 Penempatan Trotoar	21
2.2.3.3 Dimensi Trotoar	22
2.2.3.4 Struktur dan Kemiringan.....	24
2.2.4 Jalur Sepeda.....	24
2.2.5 Kawasan Campuran	25
2.3 Tipologi TOD.....	25
2.4 Prinsip-Prinsip TOD.....	26
2.4.1 Bejalan Kaki/ <i>Walkable</i>	26
2.4.2 Bersepeda/ <i>Cycle</i>	27
2.4.3 Menghubungkan/ <i>connect</i>	27
2.4.4 Transit	28
2.4.5 <i>Mixused</i>	28
2.4.6 Memadatkan	29
2.4.7 Merapatkan	29
2.4.8 Beralih/ <i>shift</i>	30
2.5 Studi Kasus.....	30
2.5.1 Johar Bahru, Malaysia	30
2.5.2 Sentral Kuala Lumpur, Malaysia	32
2.6 Materi Teknis Penataan Ruang Kawasan Transit.....	36
2.6.1 Muatan Standar Penataan Ruang	36
2.6.2 Pengaturan Bangunan	40
2.6.3 Struktur Ruang.....	41
2.6.4 Pola Ruang.....	43
2.6.5 Delineasi Kawasan.....	45
2.6.6 Arah Pemanfaatan Ruang	46

2.6.6.1 Sarana Pedestrian	48
2.6.6.2 Standard Jalan	49
2.7 Kerangka Teori.....	52
BAB III METODELOGI PENELITIAN.....	53
3.1 Tempat dan Waktu Penelitian	53
3.2 Jenis Data	53
3.3 Metode Pengolaha Data	54
3.4 Table Kesesuaian antara Tujuan dengan Analisis	57
3.5 Kerangka Analisis	58
BAB IV TINJAUAN OBJEK STUDI.....	59
4.1 Tinjauan Makro Jakarta Timur.....	59
4.1.1 Administrasi Kotamadya Jakarta Timur	59
4.1.2 Kependudukan Jakarta Timur	60
4.2 Tinjauan Mezzo Kecamatan Jatinegara.....	60
4.2.1 Rencana Pengembangan Wilayah.....	60
4.2.2 Administrasi Kecamatan Jatinegara.....	66
4.2.3 Kependudukan	68
4.2.3.1 Jumlah Penduduk di Kecamatan Jatinegara per Kecamatan.....	68
4.2.3.2 Jumlah Penduduk Kelurahan Cipinang Besar Utara.....	68
4.2.3.3 Jumlah Penduduk Kelurahan Rawa Bunga.....	69
4.2.3.4 Jumlah Penduduk Kelurahan Balimester	69
4.3 Tinjauan Mezzo Kecamatan Matraman	70
4.3.1 Rencana Pengembangan Wilayah.....	70
4.3.2 Administrasi Kecamatan Matraman	72
4.3.3 Kependudukan	74
4.3.3.1 Jumlah Penduduk Kecamatan Matraman	74
4.3.3.2 Jumlah Penduduk Kelurahan Pisangan Baru	74
4.3.3.3 Jumlah Penduduk Kelurahan Utan Kayu Timur.....	75
4.4 Tinjauan Mezzo Kecamatan Pulogadung.....	76

4.4.1 Rencana Pengembangan Wilayah.....	76
4.4.2 Administrasi Kecamatan Pulo Gadung.....	77
4.4.3 Kependudukan	79
4.4.3.1 Jumlah Penduduk Kecamatan Pulogadung.....	79
4.4.3.2 Jumlah Penduduk Kelurahan Pisangan Timur.....	79
4.5 Sejarah Kawasan Stasiun Jatinegara	80
4.6 Aksesibilitas Kawasan Sekitar Stasiun Jatinegara.....	83
4.6.1 Jaringan Jalan.....	83
4.6.2 Sarana Transportasi	84
4.7 Kondisi Objek Studi	86
4.7.1 Status Kepemilikan Tanah.....	86
4.7.2 Batasan Objek Studi Kawasan Stasiun Jatinegara.....	86
4.7.2.1 Profil Stasiun Jatinegara	86
4.7.2.2 Batas-Batas Tapak	87
4.7.2.3 Gambaran Umum Kawasan Stasiun Jatinegara	87
4.7.2.4 Penggunaan Lahan Eksisting	89
4.7.2.5 Ketinggian Bangunan Eksisting	90
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	91
5.1 Analisis Kebijakan	91
5.1.1 Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta dan Nasional.....	91
5.2 Analisis Lokasi.....	97
5.2.1 Karakteristik Lokasi	98
5.2.2 Batas Area Perencanaan	100
5.2.3 Hirarki Jalan	101
5.2.3.1 Jalan Arteri.....	102
5.2.3.2 Jalan Kolektor	103
5.2.3.3 Jalan Lokal / Lingkungan.....	103
5.2.4 Aksesibilitas dan Rute Transportasi	104
5.2.5 Proximity	107
5.3 Analisis Tapak	111

5.4 Analisis Tipologi.....	122
5.5 Analisis Pesebaran Properti	132
5.6 Analisis Kebutuhan Ruang	134
5.6.1 Rencana Kependudukan.....	135
5.6.2 Penentuan Kepadatan dan Persebaran Penduduk.....	143
5.7 Analisis Spasial.....	144
BAB VI KONSEP DAN RENCANA	146
6.1 Konsep Transit Oriented Development.....	146
6.2 Rencana Penataan Kawasan Transit Stasiun Jatinegara Radius 400m – 800m..	147
6.3 Rencana Struktur Ruang	149
6.4 Rencana Penggunaan Lahan.....	149
6.5 Rencana Intensitas Bangunan.....	150
BAB VII KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....	151
7.1 Kesimpulan	151
7.2 Saran.....	151
DAFTAR PUSTAKA	153

Daftar Gambar

Gambar 1.1 Peta Rute KRL JABODETABEK.....	4
Gambar 1.2 Kondisi Jalan Tanpa Zebra Cross.....	5
Gambar 1.3 Kondisi Pedestrian yang diganggu dengan Adanya Parkir Liar dan Barang-barang dari Ruko.....	5
Gambar 1.4 Kawasan Jatinegara sebagai Stasiun Terbesar di Jakarta.....	6
Gambar 1.5 Kawasan Jatinegara dengan Deleneasi 400-800m.....	7
Gambar 2.1 <i>Urban</i> TOD dan <i>Neighbourhood</i> TOD.....	26
Gambar 2.2 <i>Transit Oriented Development</i> Johar Bahru, Malaysia.....	31
Gambar 2.3 <i>Transit Oriented Development</i> Johar Bahru, Malaysia.....	32
Gambar 2.4 <i>Transit Oriented Development</i> Sentral Kuala Lumpur, Malaysia..	35
Gambar 2.5 Pengaturan Ketinggian Bangunan di Kawasan Transit.....	41
Gambar 2.6 Pengaturan Orientasi Bangunan di Kawasan Transit.....	41
Gambar 2.7 Ilustrasi Hirarki Sistem Pusat Pelayanan..	42
Gambar 2.8 Ilustrasi Struktur Ruang Pembangunan Kawasan Transit.....	43
Gambar 2.9 Titik Poros Stasiun.....	45
Gambar 2.10 Kepadatan Bangunan pada Penataan Kawasan Transit..	46
Gambar 2.11 Penempatan dan Orientasi Bangunan..	48
Gambar 2.12 <i>Traffic Flow</i> Kawasan Transit.....	48
Gambar 2.13 Sarana Pedestrian.....	49
Gambar 2.14 Peningkatan Bangunan dan Jalan.....	50
Gambar 2.15 Sarana Parkir.....	50
Gambar 4.1 Batas Administrasi Jakarta Timur.....	59
Gambar 4.2 Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Jatinegara..	66
Gambar 4.3 Batas Administrasi Kecamatan Jatinegara.....	67
Gambar 4.4 Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Matraman..	72
Gambar 4.5 Batas Administarsi Kecamatan Matraman.....	73
Gambar 4.6 Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Pulogadung..	77
Gambar 4.7 Batas Administrasi Kecamatan Pulogadung.....	78
Gambar 4.8 Peta Aksesibilitas Kawasan Sekitar Stasiun Jatinegara..	83
Gambar 4.9 Jalan Pisangan Baru dan Jalan Jatinegara Barat..	83
Gambar 4.10 Siteplan Stasiun Jatinegara.....	87
Gambar 4.11 Jalan Raya Bekasi Barat.....	88

Gambar 4.12 Pedestrian untuk Akses ke Stasiun Jatinegara..	88
Gambar 4.13 Angkot yang <i>Ngetem</i> di Sekitar Kawasan Stasiun Jatinegara.....	89
Gambar 4.14 Pusat Grosir Jatinegara dan Ruko Sepanjang Jalan Bekasi Barat.....	89
Gambar 4.15 RSIA Hermina Jatinegara dan Jatinegara Trade Center..	90
Gambar 4.16 Kawasan Permukiman Tidak Tertata dan Lahan Kosong.....	90
Gambar 5.1 Persebaran TOD di Jakarta	99
Gambar 5.2 Potongan Jalan Arteri.....	102
Gambar 5.3 Potongan Jalan Kolektor	103
Gambar 5.4 Potongan Jalan Lokal	104
Gambar 5.5 Radius Penentuan Deleneasi Kawasan Pengembangan	112
Gambar 6.6 Ketinggian Bangunan di Kawasan Sekitar Stasiun Jatinegara.....	150

Daftar Tabel

Tabel 2.1 Benefit dari TOD	13
Tabel 2.2 Faktor Sukses dari TOD..	13
Tabel 2.3 Tipologi Kawasan <i>Transit Oriented Development</i>	16
Tabel 2.4 Tingkat Pelayanan Trotoar.....	22
Tabel 2.5 Keadaan Lebar Trotoar	23
Tabel 2.6 Lebar Minimum Trotoar menurut Penggunaan Lahan Sekitarnya..	24
Tabel 2.7 Sentral Kuala Lumpur Development..	32
Tabel 2.8 Studi Kasus dengan Konsep TOD..	36
Tabel 2.9 Tipologi Kawasan Transit.....	42
Tabel 2.10 Rencana Pola Ruang sesuai Tipologi Kawasan Transit.....	43
Tabel 2.11 Ilustrasi Komposisi Guna Lahan.....	44
Tabel 2.12 Luasan Kawasan Transit berdasarkan Tipologi	45
Tabel 3.1 Tabel Kesesuaian antara Tujuan dengan Analisis..	57
Tabel 4.1 Luas Wilayah per Kecamatan Jakarta Timur.....	59
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk per Kecamatan	60
Tabel 4.3 Rencana Intensitas Bangunan Kecamatan Jatinegara..	61
Tabel 4.4 Luas Kelurahan di Kecamatan Jatinegara.....	67
Tabel 4.5 Jumlah Penduduk di Kecamatan Jatinegara per Kelurahan.....	68
Tabel 4.6 Jumlah Penduduk di Kelurahan Cipinang Besar Utara Berdasarkan Jenis Kelamin.....	68
Tabel 4.7 Jumlah Penduduk di Kelurahan Rawa Bunga Berdasarkan Jenis Kelamin..	69
Tabel 4.8 Jumlah Penduduk di Kelurahan Balimester Berdasarkan Jenis Kelamin....	70
Tabel 4.9 Rencana Intensitas Bangunan Kecamatan Matraman.....	71
Tabel 4.10 Luas Kelurahan di Kecamatan Matraman..	73
Tabel 4.11 Jumlah Penduduk di Kecamatan Matraman per Kelurahan.....	74
Tabel 4.12 Jumlah Penduduk di Kelurahan Pisangan Baru Berdasarkan Jenis Kelamin.....	74
Tabel 4.13 Jumlah Penduduk di Kelurahan Utan Kayu Timur Berdasarkan Jenis Kelamin.....	75
Tabel 4.14 Rencana Intensitats Bangunan Kecamatan Pulogadung.....	76
Tabel 4.15 Luas Kelurahan di Kecamatan Pulogadung.....	78

Tabel 4.16 Jumlah Penduduk di Kecamatan Pulogadung per Kelurahan.....	79
Tabel 4.17 Jumlah Penduduk di Kelurahan Pisangan Timur Berdasarkan Jenis Kelamin.....	79
Tabel 4.18 Sejarah di Jatinegara	81
Tabel 4.19 Jaringan Jalan di Kawasan Stasiun Jatinegara.....	84
Tabel 4.20 Profil Kawasan Stasiun Jatinegara.....	86
Tabel 5.1 Aspek, Komponen dan Potensi Analisis Kebijakan	91
Tabel 5.2 Analisis Kebijakan	92
Tabel 5.3 Batas Administrasi dalam Tapak	100
Tabel 5.4 Jaringan Jalan di Kawasan Stasiun Jatinegara.....	101
Tabel 5.5 Transportasi Umum dalam Area Perencanaan.....	106
Tabel 5.6 Persebaran Pusat Kegiatan Perkantoran Radius 5km	107
Tabel 5.7 Pusat Kegiatan dalam Radius 5km	111
Tabel 5.8 Proporsi Penggunaan Lahan di Sekitar Kawasan Transit 400-800m	113
Tabel 5.9 Jumlah Kavling berdasarkan Legalitas Tanah	114
Tabel 5.10 Usia Bangunan di Kawasan Stasiun Jatinegara 400-800m.....	117
Tabel 5.11 Kriteria Penentuan Deleneasi.....	118
Tabel 5.12 Hasil Skoring Penentuan Deleneasi	120
Tabel 5.13 Kategori Skoring Penentuan Deleneasi	120
Tabel 5.14 Tipologi TOD Jatinegara berdasarkan Teori City, County of Demver	124
Tabel 5.15 Tipologi TOD Jatinegara berdasarkan Teori City, Florida Department of Transportation	127
Tabel 5.16 Rencana Pola Ruang Sesuai Tipologi.....	131
Tabel 5.17 Ilustrasi Komposisi Guna Lahan Sesuai Tipologi	131
Tabel 5.18 Jenis Properti dalam Tapak.....	133
Tabel 5.19 Proporsi Penggunaan Lahan yang Dapat Dikembangkan.....	134
Tabel 5.20 Pertumbuhan Penduduk Kelurahan Rawa Bunga 2011-2015.....	135
Tabel 5.21 Pertumbuhan Penduduk Kelurahan Balimester 2011-2015.....	136
Tabel 5.22 Pertumbuhan Penduduk Kelurahan Pisangan Baru 2011-2015.....	136
Tabel 5.23 Olahan Data Penduduk di Tapak	137
Tabel 5.24 Luas Kelurahan dalam Tapak	138
Tabel 5.25 Proyeksi Pertumbuhan Penduduk dalam Tapak sampai 2030.....	139
Tabel 5.26 Teori Florida Department of Transportation	140
Tabel 5.27 Matriks Perbandingan Acuan Kepadatan Penduduk	143

Tabel 5.28 Data-Data Rencana dari Tapak TOD.....	143
Tabel 5.29 Data-Data Rencana dari Tapak TOD.....	144
Tabel 5.30 Programming	144
Tabel 5.31 Kesesuaian antara PUPR dan RDTR.....	145
Tabel 6.1 Aspek Perencanaan.....	146
Tabel 6.2 Kesesuaian antara Unsur dan Implementasi Rencana	148
Tabel 6.3 Rencana Penggunaan Lahan di TOD Jatinegara, Matraman	149

Daftar Lampiran

01. Peta Dasar
02. Peta Administratif Kecamatan Jatinegara
03. Peta Administratif Kecamatan Matraman
04. Peta Administratif Kecamatan Pulogadung
05. Peta Status Kepemilikan Lahan
06. Peta Harga NJOP
07. Peta Harga Lahan
08. Peta Penggunaan Lahan Eksisting
09. Peta Ketinggian Bangunan Eksisting
10. Peta Usia Bangunan Eksisting
11. Peta Aksesibilitas Menuju Kawasan Sekitar Stasiun Jatinegara
12. Peta Proximity
13. Peta Skor Penggunaan Lahan Eksisting
14. Peta Skor Ketinggian Bangunan Eksisting
15. Peta Skor Usia Bangunan Eksisting
16. Peta Skor Harga Lahan Eksisting
17. Peta Deleneasi
18. Peta Batas dalam Tapak
19. Peta Pembagian Blok
20. Peta Pesebaran Properti di Sekitar Kawasan Jatingeara dengan Radius 400m – 800m
21. Masterplan
22. Tata Bangunan
23. Peta Rencana Struktur Ruang
24. Peta Rencana Penggunaan Lahan
25. Peta Rencana Sirkulasi
26. Peta Rencana Ketinggian Bangunan
27. Peta Rencana Pedestrian