

## DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan .....	i
Kata Pengantar .....	ii
Abstrak .....	iv
<i>Abstract</i> .....	v
Lembar Pernyataan Keaslian.....	vi
Daftar Isi.....	vii
Daftar Gambar.....	xi
Daftar Tabel .....	xiii
Daftar Lampiran .....	xvi
<b>Bab I Pendahuluan</b> .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Pertanyaan Penelitian .....	5
1.4 Maksud dan Tujuan.....	5
1.5 Batasan/Lingkup Penelitian .....	6
1.6 Skema Pemikiran .....	6
<b>Bab II Kajian Pustaka</b> .....	8
2.1 Stasiun Kereta Api.....	8
2.1.1 Pengertian Stasiun Kereta Api.....	8
2.1.2 Klasifikasi Stasiun Kereta Api .....	8
2.1.3 Standar Pelayanan Minimal di Stasiun.....	11
2.2 Park & Ride .....	12
2.2.1 Pengertian <i>Park &amp; Ride</i> .....	12
2.2.2 Klasifikasi <i>Park &amp; Ride</i> .....	12
2.2.3 Penentuan Area Pasar <i>Park &amp; Ride</i> .....	15
2.2.4 Ukuran Lahan <i>Park &amp; Ride</i> .....	17
2.3 Parkir .....	17
2.3.1 Pengertian Parkir .....	17

2.3.2	Klasifikasi Parkir .....	18
2.3.3	Satuan Ruang Parkir .....	19
2.3.4	Sifat dan Pola Perparkiran .....	20
2.3.5	Jalur Sirkulasi, Gang, dan Modul .....	21
2.4	Perjanjian Kerja Sama Operasi (KSO) .....	22
2.4.1	Pengertian KSO .....	22
2.4.2	Para Pihak dalam Perjanjian KSO .....	22
2.4.3	Penggolongan KSO .....	23
2.4.4	Bentuk-bentuk Operasional Aset KSO .....	23
2.4.5	Bangun Guna Serah (BOT) dan Bangun Serah Guna (BTO) untuk Aset BUMN .....	25
2.5	Studi Kelayakan ( <i>Feasibility Study</i> ) .....	27
2.5.1	Aspek Finansial .....	27
2.5.2	Metode Kelayakan Investasi .....	31
2.6	Metode Perhitungan Proyeksi dan Jumlah Sampel .....	33
2.6.1	Metode <i>Exponential Growth Model</i> (Proyeksi Penduduk) .....	33
2.6.2	Metode Kuadrat Terkecil ( <i>Least Square Method</i> ) .....	33
2.6.3	Metode Perhitungan Jumlah Sampel (Metode Slovin) .....	34
2.7	Kerangka Teori .....	34
<b>Bab III</b>	<b>Metodologi Penelitian</b> .....	<b>35</b>
3.1	Tempat dan Waktu Penelitian .....	35
3.2	Populasi dan Sampel .....	35
3.3	Metode Pengumpulan Data .....	37
3.3.1	Jenis Data .....	37
3.3.2	Teknik Pengumpulan Data .....	38
3.4	Metode Pengolahan Data (Metode Analisis) .....	39
3.5	Skema Analisis .....	40
3.6	Desain Kuesioner .....	40
<b>BAB IV</b>	<b>Tinjauan Obyek Studi</b> .....	<b>41</b>
4.1	Tinjauan Obyek Perbandingan .....	41

4.1.1	Kriteria Pemilihan Obyek Pembanding .....	41
4.1.2	Obyek Pembanding Terpilih.....	41
4.2	Tinjauan Obyek Studi .....	48
4.2.1	Data Tapak.....	48
4.2.2	Data Lokasi.....	56
4.2.3	Profil Kependudukan.....	64
<b>BAB V</b>	<b>Analisis .....</b>	<b>72</b>
5.1	Analisis Lokasi .....	72
5.1.1	Aksesibilitas.....	72
5.1.2	Proximity .....	74
5.2	Analisis Tapak.....	79
5.2.1	Kondisi Fisik dan Bentuk Tapak .....	79
5.2.2	Pola Penggunaan Lahan dan Intensitas Bangunan .....	80
5.3	Kesimpulan Analisis Lokasi dan Tapak .....	82
5.3.1	Analisis SWOT.....	82
5.3.2	Analisis Strategi SWOT .....	83
5.4	Analisis Pertumbuhan .....	83
5.4.1	Analisis Pertumbuhan Penduduk .....	83
5.4.2	Analisis Pertumbuhan Penumpang KRL .....	85
5.5	Analisis Pasar Properti .....	91
5.5.1	Analisis Pasar Perumahan .....	91
5.5.2	Analisis Pasar Apartemen .....	92
5.5.3	Analisis <i>Trend/Time Series</i> Pengembangan Properti.....	94
5.5.4	Hasil Penyebaran Kuesioner terkait Pengembangan Area Komersial.....	99
5.6	Analisis Program Ruang.....	102
5.6.1	Profil Obyek Tolak Ukur (Benchmark).....	102
5.6.2	Profil Obyek Studi .....	103
5.7	Analisis Finansial .....	107
5.7.1	Alternatif dan Opsi/Kondisi Analisis Finansial.....	107
5.7.2	Asumsi-asumsi yang Digunakan dalam Analisis Finansial.....	109

5.7.3 Hasil Penyebaran Kuesioner terkait Penentuan Tarif Parkir .....	110
5.7.4 Data Pembanding Harga Jual dan Harga Sewa Tanah .....	111
5.7.5 Perhitungan Analisis Finansial .....	114
5.7.6 Kesimpulan Analisis Finansial .....	115
<b>BAB VI Kesimpulan .....</b>	<b>118</b>
<b>Daftar Pustaka.....</b>	<b>xvii</b>
<b>Lampiran</b>	

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Bentuk dan Jarak Area Pasar P&R di Seattle, AS.....	16
Gambar 2.2 Bentuk dan Jarak Area Pasar <i>Park and Ride</i> .....	17
Gambar 2.3 Ilustrasi ukuran stal parkir untuk mobil penumpang.....	20
Gambar 2.4 Ilustrasi Lebar Modul, Gang, dan Sirkulasi Tempat Parkir .....	21
Gambar 2.5 Salinan Peraturan Menteri BUMN No. 6 Tahun 2011 Pasal 7-10....	25
Gambar 2.6 Salinan Peraturan Menteri BUMN No. 6 Tahun 2011 Pasal 11-17..	26
Gambar 3.1 Lokasi Penyebaran Kuesioner .....	37
Gambar 4.1 Denah Stasiun.....	42
Gambar 4.2 Foto Udara Stasiun .....	43
Gambar 4.3 Kondisi Eksisting .....	43
Gambar 4.4 Lingkungan Sekitar .....	43
Gambar 4.5 Denah Stasiun.....	44
Gambar 4.6 Foto Udara Stasiun .....	44
Gambar 4.7 Lingkungan Sekitar .....	44
Gambar 4.8 Denah Stasiun.....	45
Gambar 4.9 Foto Udara Stasiun .....	45
Gambar 4.10 Lingkungan Sekitar .....	45
Gambar 4.11 Denah Stasiun.....	46
Gambar 4.12 Foto Udara Stasiun .....	47
Gambar 4.13 Lingkungan Sekitar .....	47
Gambar 4.14 Peta Proximity Makro dan Line Kereta Api.....	48
Gambar 4.15 Peta Lokasi Makro .....	49
Gambar 4.16 Master Plan BSD City .....	50
Gambar 4.17 Peta Batas Tapak Eksisting .....	50
Gambar 4.18 Foto-foto Kondisi Eksisting Stasiun Cisauk .....	52
Gambar 4.19 Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Tangerang .....	53
Gambar 4.20 Peta Rute KRL Jabodetabek 2015.....	54
Gambar 4.21 Grafik Pertumbuhan Jumlah Penumpang di Stasiun Cisauk.....	56
Gambar 4.22 Peta Lokasi Bangunan Komersial dalam Radius 5 km dari Tapak .	57
Gambar 4.23 Peta Lokasi Perumahan dalam Radius 5 km dari Tapak .....	59

Gambar 4.24 Peta Lokasi Apartemen dalam Radius 5 km dari Tapak .....	61
Gambar 4.25 Peta Lokasi Fasilitas Sosial/Umum dalam Radius 5 km.....	62
Gambar 4.26 Rencana Master Plan Pusat Intermoda BSD City .....	63
Gambar 4.27 Render/Visualisasi Pengembangan Pasar Modern.....	63
Gambar 4.28 Grafik Pergerakan Jumlah Penduduk Kabupaten Tangerang Tahun 2010-2014 .....	64
Gambar 4.29 Grafik Proporsi Penduduk Berdasarkan Usia dan Jenis Kelamin Kabupaten Tangerang Tahun 2014 .....	65
Gambar 4.30 Grafik Pergerakan Jumlah Penduduk Kota Tangerang Selatan Tahun 2010-2014 .....	67
Gambar 4.31 Grafik Proporsi Penduduk Berdasarkan Usia dan Jenis Kelamin Kota Tangerang Selatan Tahun 2014.....	68
Gambar 4.32 Grafik Pergerakan Jumlah Penduduk Kecamatan Cisauk Tahun 2010-2014 .....	69
Gambar 4.33 Grafik Proporsi Penduduk Kecamatan Cisauk Berdasarkan Usia ..	70
Gambar 5.1 Peta Hierarki/Kelas Jalan dalam Radius 5 km dari Tapak .....	72
Gambar 5.2 Peta Aksesibilitas dari/menuju Tapak dari Berbagai Arah .....	73
Gambar 5.3 Peta Lingkungan/Pembangunan Sekitar Tapak (Radius 1 km).....	75
Gambar 5.4 Peta Pusat Kegiatan dan Trend Pengembangan (Radius 5 km) .....	77
Gambar 5.5 Denah Bentuk Tapak dan Kondisi Eksisting.....	79
Gambar 5.6 Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Tangerang .....	80
Gambar 5.7 Grafik Pertumbuhan Jumlah Penumpang di Stasiun Cisauk.....	85
Gambar 5.8 Peta Trend Perkembangan Properti Tahun 2004-2018 .....	96
Gambar 5.9 Pembagian Bidang Pengukuran Tapak .....	103
Gambar 5.10 Rencana <i>Zoning</i> Pengembangan Stasiun Cisauk .....	106
Gambar 5.11 Lokasi Data Pembandingan Harga Jual Tanah .....	112
Gambar 5.12 Lokasi Data Pembandingan Harga Sewa Tanah .....	113

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Standar Pelayanan Minimum Stasiun .....	12
Tabel 2.2 Satuan Ruang Parkir untuk Kendaraan Bermotor .....	19
Tabel 2.3 Ukuran stal parkir untuk mobil penumpang .....	20
Tabel 2.4 Standar Ukuran Lebar Jalur Gang Tempat Parkir.....	22
Tabel 3.1 Distribusi Waktu dan Lokasi Penyebaran Kuesioner .....	36
Tabel 4.1 Tabel Kriteria Pemilihan Obyek Pemandang .....	41
Tabel 4.2 Data Karakteristik Obyek Pemandang Terpilih.....	41
Tabel 4.3 Jumlah Penumpang dan Kapasitas Parkir Stasiun Coventry .....	44
Tabel 4.4 Jumlah Penumpang dan Kapasitas Parkir Stasiun Weston .....	46
Tabel 4.5 Proporsi Penggunaan Moda Menuju Stasiun Weston .....	46
Tabel 4.6 Jumlah Penumpang dan Kapasitas Parkir Stasiun Lancaster.....	47
Tabel 4.7 Proporsi Penggunaan Moda Menuju Stasiun Lancaster .....	47
Tabel 4.8 Volume Penumpang Stasiun Cisauk Tahun 2010-2015 .....	55
Tabel 4.9 Daftar Perumahan dalam Radius 5 km dari Tapak .....	58
Tabel 4.10 Daftar Apartemen Eksisting dalam Radius 5 km dari Tapak.....	60
Tabel 4.11 Daftar Apartemen Rencana dalam Radius 5 km dari Tapak.....	60
Tabel 4.12 Jumlah, Pertumbuhan, dan Kepadatan Penduduk Kabupaten Tangerang Tahun 2014 .....	64
Tabel 4.13 Jumlah Penduduk berdasarkan Usia dan Jenis Kelamin Kabupaten Tangerang Tahun 2014 .....	65
Tabel 4.14 Jumlah Penduduk berdasarkan Jenis Pekerjaan Kabupaten Tangerang Tahun 2014 .....	66
Tabel 4.15 Jumlah, Pertumbuhan, dan Kepadatan Penduduk Kota Tangerang Selatan Tahun 2010-2014 .....	66
Tabel 4.16 Jumlah Penduduk berdasarkan Usia dan Jenis Kelamin Kota Tangerang Selatan Tahun 2014.....	67
Tabel 4.17 Jumlah Penduduk berdasarkan Jenis Pekerjaan Kota Tangerang Selatan Tahun 2014.....	68
Tabel 4.18 Jumlah Penduduk Kecamatan Cisauk Tahun 2010-2014 .....	69
Tabel 4.19 Jumlah Penduduk berdasarkan Usia Kecamatan Cisauk .....	70

Tabel 4.20 Jumlah Penduduk berdasarkan Jenis Pekerjaan Kecamatan Cisauk Tahun 2014 .....	71
Tabel 5.1 Peraturan Intensitas Bangunan Kabupaten Tangerang .....	81
Tabel 5.2 Identifikasi SWOT Tapak dan Lokasi Obyek Studi .....	82
Tabel 5.3 Strategi SWOT Tapak dan Lokasi Obyek Studi .....	83
Tabel 5.4 Perhitungan Metode Least Square Method untuk Proyeksi Jumlah Pengguna Stasiun Cisauk .....	86
Tabel 5.5 Perhitungan Proyeksi Jumlah Pengguna Stasiun Cisauk .....	86
Tabel 5.6 Frekuensi Hasil Kuesioner terkait Intensitas Menggunakan Commuter Line Para Pengguna Stasiun Cisauk.....	88
Tabel 5.7 Frekuensi Hasil Kuesioner terkait Tujuan dalam menggunakan Commuter Line dari Stasiun Cisauk .....	88
Tabel 5.8 Frekuensi Hasil Kuesioner terkait Jarak Tempat Tinggal Pengguna Stasiun Cisauk dari Stasiun.....	89
Tabel 5.9 Frekuensi Hasil Kuesioner terkait Moda Transportasi yang digunakan untuk mencapai Stasiun Cisauk .....	89
Tabel 5.10 Frekuensi Hasil Kuesioner terkait Keinginan Pengguna Stasiun Cisauk untuk menggunakan Fasilitas Parkir .....	90
Tabel 5.11 Daftar Detail Perumahan yang Berlokasi dalam Radius 5 km dari Lokasi Tapak.....	91
Tabel 5.12 Daftar Detail Apartemen Eksisting yang Berlokasi dalam Radius 5 km dari Lokasi Tapak.....	92
Tabel 5.13 Daftar Detail Apartemen Rencana yang akan Berlokasi dalam Radius 5 km dari Lokasi Tapak.....	93
Tabel 5.14 Daftar Pengembangan Properti dalam Radius 5 km dari tapak Tahun 2004-2012 .....	94
Tabel 5.15 Daftar Pengembangan Properti dalam Radius 5 km dari tapak Tahun 2013-2018 .....	95
Tabel 5.16 Frekuensi Hasil Kuesioner terkait Persetujuan Pembangunan Bangunan Komersial di Stasiun Cisauk.....	99
Tabel 5.17 Frekuensi Hasil Kuesioner terkait Keinginan Menggunakan Bangunan Komersial di Stasiun Cisauk .....	99



Tabel 5.18 Frekuensi Hasil Kuesioner terkait Jenis Bangunan Komersial yang Diinginkan di Stasiun Cisauk.....	100
Tabel 5.19 Frekuensi Hasil Kuesioner terkait Jenis Pelengkap Utama Bangunan Komersial yang Diinginkan di Stasiun Cisauk .....	100
Tabel 5.20 Frekuensi Hasil Kuesioner terkait Jenis Pelengkap Pendukung Bangunan Komersial yang Diinginkan di Stasiun Cisauk .....	101
Tabel 5.21 Frekuensi Hasil Kuesioner terkait Biaya yang Bersedia dikeluarkan pada Bangunan Komersial di Stasiun Cisauk .....	101
Tabel 5.22 Perhitungan Luas Lahan <i>Benchmark</i> (Stasiun Jurangmangu) .....	102
Tabel 5.23 Persentase Peruntukan Lahan <i>Benchmark</i> (Stasiun Jurangmangu) ..	103
Tabel 5.24 Perhitungan Luas Lahan Stasiun Cisauk .....	104
Tabel 5.25 Program Ruang Penggunaan Lahan Fasilitas Parkir dan Bangunan Komersial di Stasiun Cisauk .....	105
Tabel 5.26 Aspek Alternatif Opsi/Kondisi Analisis Finansial.....	108
Tabel 5.27 Frekuensi Hasil Kuesioner terkait Biaya Parkir yang dikeluarkan di Stasiun Cisauk.....	110
Tabel 5.28 Frekuensi Hasil Kuesioner terkait Biaya Parkir yang ideal di Stasiun Cisauk.....	111
Tabel 5.29 Kriteria Data Pembandingan Harga Jual dan Sewa Tanah .....	111
Tabel 5.30 Data Pembandingan Harga Jual Tanah .....	112
Tabel 5.31 Data Pembandingan Harga Sewa Tanah.....	113
Tabel 5.32 Kesimpulan Analisis Finansial.....	117

## **DAFTAR LAMPIRAN**

LAMPIRAN 1: Desain Kuesioner

LAMPIRAN 2: Kutipan-kutipan Sumber Data Biaya Konstruksi, Harga Sewa Supermarket, dan Harga Satuan Perencanaan untuk Tangga Penyeberangan yang dipakai dalam Perhitungan Analisis Finansial

LAMPIRAN 3: Site Plan Stasiun Cisauk, Site Plan Stasiun Jurangmangu, Denah Gedung Parkir Motor, dan Denah Gedung Parkir Mobil yang dikeluarkan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero)

LAMPIRAN 4: Perhitungan Cash Flow Analisis Finansial