

DAFTAR ISI

| | |
|---------------------------------------------------------------|----------|
| Lembar Pengesahan | i |
| Kata Pengantar | ii |
| <i>Abstrak</i> | iv |
| <i>Abstract</i> | v |
| Lembar Pernyataan Keaslian..... | vi |
| Daftar Isi..... | vii |
| Daftar Gambar..... | x |
| Daftar Tabel | xiii |
| Daftar Lampiran | xv |
| | |
| BAB 1 PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2 Identifikasi Masalah..... | 5 |
| 1.3 Pembatasan Masalah..... | 6 |
| 1.3.1 Ruang Lingkup Substansial..... | 6 |
| 1.3.2 Ruang Lingkup Geografis | 6 |
| 1.4 Rumusan Masalah..... | 7 |
| 1.5 Tujuan Kajian | 7 |
| 1.5.1 Tujuan..... | 8 |
| 1.5.2 Sasaran | 8 |
| | |
| BAB 2 KAJIAN PUSTAKA | 9 |
| 2.1 Pengertian dan Definisi..... | 9 |
| 2.1.1 Panduan Rancang Kota (PRK)..... | 9 |
| 2.1.2 Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)..... | 9 |
| 2.1.3 Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) | 10 |
| 2.1.4 Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)..... | 10 |
| 2.1.5 <i>Urban Open Space</i> (Ruang Terbuka Publik) | 10 |
| 2.1.6 <i>Green Open Space</i> (Ruang Terbuka Hijau/RTH) | 11 |
| 2.1.7 Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH)..... | 12 |

| | | |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----|
| 2.2 | Teori..... | 14 |
| | 2.2.1 <i>Transit Oriented Development (TOD)</i> | 14 |
| | 2.2.2 <i>Gateway Transit</i> | 23 |
| 2.3 | Studi Kasus..... | 26 |
| 2.4 | Kerangka Teori..... | 30 |
| BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN | | 31 |
| 3.1 | Rencana Penelitian..... | 31 |
| 3.2 | Teknik Pengumpulan Data..... | 33 |
| 3.3 | Teknik Pengolahan Data..... | 36 |
| 3.4 | Instrumen Penelitian..... | 38 |
| 3.5 | Skema Pemikiran..... | 45 |
| 3.6 | Skema Analisis..... | 46 |
| BAB 4 TINJAUAN OBYEK STUDI | | 47 |
| 4.1 | Profil Obyek Studi..... | 47 |
| 4.2 | Data Makro (Kecamatan Cilandak)..... | 49 |
| | 4.2.1 Batas Cakupan Kawasan Terpadu Koridor MRT DKI Jakarta..... | 49 |
| | 4.2.2 Pengembangan Kawasan Terpadu Koridor MRT DKI Jakarta..... | 50 |
| | 4.2.3 Kebijakan Pemerintah..... | 53 |
| | 4.2.4 Demografi Penduduk..... | 59 |
| 4.3 | Data Mezzo..... | 60 |
| | 4.3.1 Topografi..... | 60 |
| | 4.3.2 Sarana Transportasi..... | 60 |
| | 4.3.3 Aksesibilitas..... | 67 |
| | 4.3.4 Persebaran Sarana..... | 67 |
| | 4.3.5 Penggunaan Lahan..... | 70 |
| | 4.3.6 Kondisi Bangunan..... | 72 |
| | 4.3.7 Kepemilikan Lahan..... | 73 |
| 4.4 | Data Mikro..... | 74 |

| | |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| BAB 5 ANALISIS | 78 |
| 5.1 Analisis Lokasi | 78 |
| 5.1.1 Analisis Pusat Kegiatan..... | 78 |
| 5.1.2 Analisis Aksesibilitas | 81 |
| 5.1.3 Analisis <i>Proximity</i> | 83 |
| 5.1.4 Analisis Karakteristik Lokasi..... | 84 |
| 5.1.5 Rencana Kota | 88 |
| 5.1.6 Tren Pengembangan Properti..... | 91 |
| 5.1.7 Analiss SWOT..... | 91 |
| 5.2 Analisis Persepsi Masyarakat | 93 |
| 5.3 Analisis <i>Scoring</i> | 96 |
| 5.4 Analisis Kesesuaian | 112 |
| 5.4.1 Proses Pengembangan dengan Kebijakan Pemerintah..... | 112 |
| 5.4.2 Perbandingan Studi Kasus Perencanaan TOD di Luar Negeri..... | 118 |
| 5.4.3 Perbandingan Studi Kasus TOD di Dalam Negeri..... | 120 |
| | |
| BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN | 124 |
| 6.1 Kesimpulan..... | 124 |
| 6.2 Saran | 125 |
| | |
| DAFTAR ACUAN | 127 |
| LAMPIRAN | 130 |

DAFTAR GAMBAR

| | | |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar 1.1 | Kedudukan 13 titik DP PRK Kawasan Transit Terpadu Koridor MRT Jakarta tahap I terhadap PRK lain yang berada di sekitarnya | 2 |
| Gambar 1.2 | Lokasi park and ride Stasiun MRT Fatmawati berdasarkan Peta Konsep Sirkulasi Kendaraan Pada Kawasan Transit Terpadu Stasiun MRT Fatmawati | 3 |
| Gambar 1.3 | Keadaan Lokasi di Sekitar Stasiun MRT Fatmawati | 4 |
| Gambar 1.4 | Lokasi park and ride Stasiun MRT Fatmawati di lahan Jaktour | 5 |
| Gambar 1.5 | Peta Batas Tapak Obyek Studi Lokasi Perencanaan TOD MRT Fatmawati | 7 |
| Gambar 2.1 | Diagram Rasional Penyelenggaraan RTNH | 13 |
| Gambar 2.2 | Diagram Penyediaan RTNH di Kawasan Perkotaan | 13 |
| Gambar 2.3 | <i>Gateways</i> dan <i>Hubs</i> | 23 |
| Gambar 2.4 | Persentase Luas Lantai Area TOD dalam Area <i>Benchmark</i> | 28 |
| Gambar 2.5 | Ajuan Model <i>Benchmark</i> TOD | 29 |
| Gambar 2.6 | Diagram Kerangka Teori | 30 |
| Gambar 3.1 | Format Kartu Penilaian TOD Standard | 44 |
| Gambar 3.2 | Skema Pemikiran | 45 |
| Gambar 3.3 | Skema Analisis | 46 |
| Gambar 4.1 | Peta Dasar Kawasan Transit Terpadu Koridor MRT Fatmawati Jakarta | 48 |
| Gambar 4.2 | <i>Master Plan</i> Kawasan Terpadu MRT Fatmawati | 48 |
| Gambar 4.3 | Peta Batas Administrasi Kawasan Terpadu Koridor MRT DKI Jakarta | 50 |
| Gambar 4.4 | Peta Rencana Detail Tata Ruang DKI Jakarta Kawasan TOD MRT Fatmawati | 53 |
| Gambar 4.5 | Peta Rencana Peruntukan Lahan Kawasan Transit Terpadu Koridor MRT Fatmawati Jakarta | 55 |
| Gambar 4.6 | Peta Zonasi Kawasan Transit Terpadu MRT Fatmawati | 56 |
| Gambar 4.7 | Peta Rencana Prasarana Angkutan Umum Massal Kecamatan Cilandak | 57 |

| | | |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar 4.8 | Peta Konsep Sirkulasi Kendaraan pada Kawasan Transit Terpadu Stasiun MRT Fatmawati..... | 58 |
| Gambar 4.9 | Peta Konsep Sirkulasi dan Skema Pergerakan Pejalan Kaki pada Kawasan Transit Terpadu Stasiun MRT Fatmawati..... | 59 |
| Gambar 4.10 | Peta Jaringan Transportasi 1E, S610, S619, dan AC20..... | 61 |
| Gambar 4.11 | Peta Jaringan Transportasi D02..... | 62 |
| Gambar 4.12 | Peta Jaringan Transportasi D21 dan P15A..... | 62 |
| Gambar 4.13 | Peta Jaringan Transportasi P21 dan P18A..... | 63 |
| Gambar 4.14 | Peta Jaringan Transportasi S03..... | 63 |
| Gambar 4.15 | Peta Jaringan Transportasi S12..... | 64 |
| Gambar 4.16 | Peta Jaringan Transportasi S76 dan AC143..... | 64 |
| Gambar 4.17 | Grafik Statistik Pengguna MRT di DKI Jakarta September 2019..... | 66 |
| Gambar 4.18 | Kepadatan Lalu Lintas Sekitar MRT Fatmawati pada Hari <i>Weekdays</i> | 67 |
| Gambar 4.19 | Kepadatan Lalu Lintas Sekitar MRT Fatmawati pada Hari <i>Weekend</i> | 67 |
| Gambar 4.20 | Persebaran Sarana Eksisting Sekitar MRT Fatmawati..... | 68 |
| Gambar 4.21 | Sarana Perekonomian Seperti <i>Dealer</i> Mobil Honda..... | 69 |
| Gambar 4.22 | Sarana <i>Park and Ride</i> Fatmawati..... | 69 |
| Gambar 4.23 | Grafik Statistik Persentase Penggunaan Lahan pada Batasan Obyek Studi..... | 71 |
| Gambar 4.24 | Peta Penggunaan Lahan Eksisting Koridor MRT Fatmawati..... | 71 |
| Gambar 4.25 | Grafik Statistik Persentase Intensitas Bangunan pada Batasan Obyek Studi..... | 72 |
| Gambar 4.26 | Kondisi Bangunan Perumahan Kawasan TOD Fatmawati..... | 73 |
| Gambar 4.27 | Peta Status Kepemilikan Lahan Eksisting Koridor MRT Fatmawati..... | 74 |
| Gambar 4.28 | Ilustrasi Stasiun MRT Fatmawati..... | 75 |
| Gambar 4.29 | Penjelasan Skema Ruang dan Tempat Bangunan Stasiun MRT..... | 76 |
| Gambar 4.30 | Peta Detail Koridor Stasiun MRT Fatmawati..... | 77 |
| Gambar 5.1 | Peta Struktur Ruang RTRW Kota Jakarta Selatan..... | 79 |
| Gambar 5.2 | Peta Struktur Ruang RTRW Kota Depok..... | 80 |
| Gambar 5.3 | Peta Struktur Ruang RTRW Kota Tangerang Selatan..... | 80 |
| Gambar 5.4 | Komplek Perumahan Banjarsari..... | 85 |

| | | |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gambar 5.5 | Komplek Perumahan Taman Cilandak..... | 85 |
| Gambar 5.6 | Apartemen Parama..... | 85 |
| Gambar 5.7 | <i>Dealer</i> Mobil BMW..... | 86 |
| Gambar 5.8 | Gedung Kantor Ventura Building..... | 86 |
| Gambar 5.9 | Gedung Kantor Cabang Bata..... | 86 |
| Gambar 5.10 | South Quarter Dome..... | 87 |
| Gambar 5.11 | Mall Cilandak Town Square..... | 87 |
| Gambar 5.12 | Ilustrasi Pengembangan Kawasan Transit Terpadu Koridor MRT Fatmawati..... | 90 |
| Gambar 5.13 | Kondisi <i>Park and Ride</i> Fatmawati..... | 94 |
| Gambar 5.14 | Peresmian <i>Park and Ride</i> South Quarter..... | 94 |
| Gambar 5.15 | Tampak Antrian Calon Penumpang di Luar Stasiun MRT Fatmawati..... | 95 |
| Gambar 5.16 | Kondisi Fisik Jalur <i>Pedestrian</i> Menuju <i>Park and Ride</i> | 96 |
| Gambar 5.17 | Grafik Harga Rata-Rata Properti Rumah..... | 104 |
| Gambar 5.18 | Peta <i>Overlay</i> Rencana Zonasi dengan Penggunaan Lahan Eksisting pada Kawasan MRT Fatmawati..... | 112 |

DAFTAR TABEL

| | | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabel 2.1 | Kriteria Teknis Kawasan TOD Berdasarkan Jenis TOD..... | 19 |
| Tabel 2.2 | Komposisi Alokasi Penggunaan Lahan TOD dalam <i>Benchmark</i> | 28 |
| Tabel 3.1 | Rencana Kerja Tugas Akhir Tahun 2019..... | 31 |
| Tabel 3.2 | Kebutuhan Data yang digunakan | 35 |
| Tabel 3.3 | Teknik Pengolahan Data..... | 37 |
| Tabel 3.4 | Matriks SWOT | 38 |
| Tabel 4.1 | Arahan Pengembangan Masing-Masing Kategori Kawasan Transit Terpadu..... | 51 |
| Tabel 4.2 | Potensi Tambahan Luas Lantai Bangunan Kawasan Transit Terpadu MRT Fatmawati..... | 52 |
| Tabel 4.3 | Rencana Zonasi Kawasan MRT Fatmawati..... | 54 |
| Tabel 4.4 | Kependudukan Menurut Kelurahan Tahun 2018..... | 59 |
| Tabel 4.5 | Integrasi Antarmoda pada Kawasan Terpadu MRT Fatmawati..... | 61 |
| Tabel 4.6 | Penggunaan Lahan pada Kawasan Obyek Studi..... | 70 |
| Tabel 5.1 | Alternatif Akses Jalan Menuju Kawasan MRT Fatmawati..... | 81 |
| Tabel 5.2 | Daftar Sarana Transportasi Umum Sekitar Kawasan MRT Fatmawati | 82 |
| Tabel 5.3 | <i>Proximity</i> Terhadap Pusat Kegiatan Sekitar Lokasi Kawasan..... | 83 |
| Tabel 5.4 | Rencana Zonasi pada Lokasi Kawasan Obyek Studi..... | 89 |
| Tabel 5.5 | Jumlah Persebaran Properti di Sekitar Lokasi Obyek Studi..... | 91 |
| Tabel 5.6 | Analisis SWOT..... | 92 |
| Tabel 5.7 | Rata-rata Panjang Blok Kawasan Obyek Studi..... | 100 |
| Tabel 5.8 | Tabel <i>Scoring</i> ITDP TOD <i>Standard</i> Untuk Kawasan Obyek Studi..... | 110 |
| Tabel 5.9 | Perbandingan Selisih Persentase Fungsi Peruntukan Lahan Rencana dan Eksisting..... | 113 |
| Tabel 5.10 | Matriks Kewenangan PRK Tahun 2012..... | 114 |
| Tabel 5.11 | Perbandingan Kondisi Eksisting Kawasan Obyek Studi Terhadap Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit dari ATR BPN | 116 |

| | | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabel 5.12 | Komposisi Alokasi Penggunaan Lahan TOD dalam <i>Benchmark</i> dengan Obyek Studi | 119 |
| Tabel 5.11 | Perbandingan Kondisi Eksisting Kawasan Obyek Studi Terhadap Kawasan Stasiun Rawa Buntu | 122 |

DAFTAR LAMPIRAN

| | | |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Lampiran 1 | Peta Dasar Eksisting Koridor MRT Fatmawati..... | 130 |
| Lampiran 2 | Peta Penggunaan Lahan Eksisting Koridor MRT Fatmawati | 131 |
| Lampiran 3 | Peta Rencana Zonasi RDTR DKI Jakarta Koridor MRT Fatmawati | 132 |
| Lampiran 4 | Peta Topografi Kawasan TOD MRT Fatmawati..... | 133 |
| Lampiran 5 | Peta Intensitas Bangunan Eksisting Koridor MRT Fatmawati..... | 134 |
| Lampiran 6 | Peta Persebaran Titik Transportasi Kawasan MRT Fatmawati..... | 135 |
| Lampiran 7 | Peta Makro Eksisting Koridor MRT Fatmawati..... | 136 |
| Lampiran 8 | Peta Status Hak Kawasan MRT Fatmawati..... | 137 |
| Lampiran 9 | Peta Persebaran Sarana Eksisting Koridor MRT Fatmawati..... | 138 |
| Lampiran 10 | Peta Ruang Terbuka Eksisting Kawasan MRT Fatmawati..... | 139 |
| Lampiran 11 | Peta Kesesuaian Penggunaan Lahan Eksisting dengan RDTR DKI Jakarta Kawasan TOD MRT Fatmawati..... | 140 |
| Lampiran 12 | Peta Persebaran Properti di Kawasan MRT Fatmawati..... | 141 |
| Lampiran 13 | Peta Jaringan Pejalan Kaki Eksisting Kawasan MRT Fatmawati.. | 142 |
| Lampiran 14 | Peta Titik Simpang Penyebrangan Pejalan Kaki yang Lengkap.... | 143 |
| Lampiran 15 | Peta Pembagian Blok Berdasarkan Bentuk Jalan..... | 144 |
| Lampiran 16 | Peta Persebaran Prasarana Parkiran <i>Off-Street</i> | 145 |
| Lampiran 17 | Peta Persebaran Lahan Kosong dan Bangunan Kosong..... | 146 |