

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------------------------------|
| Lembar Pengesahan | Error! Bookmark not defined. |
| Kata Pengantar | i |
| Abstrak | v |
| <i>Abstract</i> | vi |
| Lembar Pernyataan Keaslian | vii |
| Daftar Isi | viii |
| Daftar Gambar..... | xii |
| Daftar Tabel | xvii |
| Daftar Lampiran..... | xx |
| | |
| BAB 1 PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1. Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2. Identifikasi Masalah..... | 2 |
| 1.3. Pembatasan Masalah..... | 3 |
| 1.4. Rumusan Masalah | 3 |
| 1.5. Tujuan Penelitian..... | 3 |
| 1.6. Sistematika Penulisan | 4 |
| | |
| BAB 2 KAJIAN PUSTAKA | 5 |
| 2.1 Transportasi..... | 5 |
| 2.2 Moda Transportasi Darat..... | 5 |
| 2.3 Integrasi Moda Transportasi Umum | 6 |
| 2.4 Kereta Api | 7 |
| 2.5 Stasiun Kereta Api | 8 |
| 2.6 <i>Bike Sharing System</i> | 11 |
| 2.7 <i>Park and Ride</i> | 13 |
| 2.8 <i>TOD (Transit Oriented Development)</i> | 13 |
| 2.9 Prinsip TOD berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2017..... | 14 |
| 2.10 Prinsip TOD berdasarkan TOD Standard ITDP..... | 15 |

| | |
|--|----|
| BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN | 22 |
| 3.1. Jenis Penelitian | 22 |
| 3.2. Pendekatan Penelitian | 22 |
| 3.3. Metode Pengumpulan Data | 22 |
| 3.4. Metode Analisis Data..... | 25 |
| 3.5. Kerangka Pikir | 27 |
| 3.6. Kerangka Analisis | 28 |
| 3.7. Rencana Kegiatan..... | 29 |
| | |
| BAB 4 TINJAUAN OBJEK STUDI | 30 |
| 4.1. Tinjauan Makro Obyek Studi | 30 |
| 4.1.1 Administratif | 30 |
| 4.1.2 Kependudukan | 31 |
| 4.1.3 Kondisi Fisik | 35 |
| 4.2. Tinjauan Mikro Objek Studi | 36 |
| 4.2.1 Lokasi Objek Studi | 36 |
| 4.2.2 Rencana Kota | 36 |
| 4.2.3 Penggunaan Lahan Sekitar | 44 |
| 4.2.4 Aksesibilitas | 48 |
| 4.2.5 Kedekatan Fasilitas Sekitar | 50 |
| 4.3. Prasad Mahata Rawa Buntu | 52 |
| 4.3.1 Masterplan..... | 52 |
| 4.3.2 Intensitas Bangunan | 53 |
| 4.3.3 Luas Sarana Prasarana Bangunan | 53 |
| 4.3.4 Jumlah Unit Hunian | 54 |
| | |
| BAB 5 ANALISIS | 55 |
| 5.1 Analisis Legalitas | 55 |
| 5.2 Analisis Skoring | 56 |
| 5.2.1 Berjalan Kaki/ <i>Walk</i> | 56 |
| 5.2.2 Bersepeda/ <i>Cycle</i> | 62 |
| 5.2.3 Menghubungkan/ <i>Connect</i> | 65 |

| | | |
|--------|--|-----|
| 5.2.4 | Angkutan Umum/ <i>Transit</i> | 68 |
| 5.2.5 | Pembauran/ <i>Mix</i> | 70 |
| 5.2.6 | Memadatkan/ <i>Densify</i> | 81 |
| 5.2.7 | Merapatkan/ <i>Compact</i> | 86 |
| 5.2.8 | Beralih/ <i>Shift</i> | 90 |
| 5.2.9 | <i>Scorecard</i> ITDP | 94 |
| 5.2.10 | Simpulan Analisis Skoring | 96 |
| 5.3 | Analisis Kesesuaian | 98 |
| 5.3.1 | Bentuk / Deliniasi Kawasan | 98 |
| 5.3.2 | Karakter Pengembangan | 99 |
| 5.3.3 | Minimal aktivitas yang signifikan di kawasan..... | 101 |
| 5.3.4 | Persentase Perumahan : Persentase Non- Perumahan..... | 101 |
| 5.3.5 | Jenis kegiatan Pemanfaatan Rang | 103 |
| 5.3.6 | Karakteristik Komersial | 104 |
| 5.3.7 | Tipe Hunian | 105 |
| 5.3.8 | Target Unit Hunian | 106 |
| 5.3.9 | Target Jumlah Pekerja..... | 107 |
| 5.3.10 | Populasi..... | 108 |
| 5.3.11 | Jumlah Pekerja | 111 |
| 5.3.12 | Koefisien Lantai Bangunan..... | 112 |
| 5.3.13 | Pola Kepadatan | 113 |
| 5.3.14 | Minimum Kepadatan Hunian..... | 114 |
| 5.3.15 | Jumlah Lantai | 118 |
| 5.3.16 | Maksimal Tutupan Tanah (<i>Land Coverage</i>)..... | 119 |
| 5.3.17 | Minimal <i>Street Frontage</i> (Muka Bangunan Permeabel) | 120 |
| 5.3.18 | Tipologi Ruang Terbuka Minimal | 123 |
| 5.3.19 | Maksimum Parkir Hunian..... | 124 |
| 5.3.20 | Maksimum Parkir Retail / Kantor..... | 125 |
| 5.3.21 | Maksimum Parkir Lantai Dasar | 125 |
| 5.3.22 | Pola Parkir (<i>Shared/Single Use Parking</i>)..... | 126 |
| 5.3.23 | <i>Park & Ride</i> | 127 |
| 5.3.24 | Ruang untuk pengembangan Moda Transit | 128 |
| 5.3.25 | Dimensi Blok | 129 |

| | | |
|---|---|------------|
| 5.3.26 | Pola Jaringan | 132 |
| 5.3.27 | Aspek Lain yang Dipertimbangan Dalam Pengembangan | 133 |
| 5.3.28 | Kesimpulan Analisis Kesesuaian ATR/BPN | 134 |
| 5.4 | Analisis <i>Benchmarking</i> | 138 |
| BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN | | 145 |
| 6.1 | Kesimpulan..... | 145 |
| 6.2 | Saran..... | 146 |
| 6.2.1 | Saran Menurut Analisis Skoring..... | 146 |
| 6.2.2 | Saran Menurut Analisis Kesesuaian | 148 |
| 6.2.3 | Saran Menurut Analisis <i>Benchmarking</i> | 149 |
| DAFTAR ACUAN | | 151 |

DAFTAR GAMBAR

| | | |
|--------------|---|----|
| Gambar 3.1 | Kerangka Pikir | 27 |
| Gambar 3.2 | Kerangka Analisis | 28 |
| Gambar 4.1 | Jumlah Penduduk Kota Tangerang Selatan..... | 32 |
| Gambar 4.2 | Pertumbuhan Penduduk Kota Tangerang Selatan..... | 32 |
| Gambar 4.3 | Piramida Penduduk Kota Tangerang Selatan..... | 35 |
| Gambar 4.4 | Rencana Pola Ruang di Sekitar Stasiun Rawa Buntu | 37 |
| Gambar 4.5 | Peta Koefisien Lantai Bangunan Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 39 |
| Gambar 4.6 | Peta Koefisien Dasar Bangunan Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 39 |
| Gambar 4.7 | Peta Rencana Infrastruktur Sepeda Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 41 |
| Gambar 4.8 | Peta Rencana Jalur Pejalan Kaki Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 42 |
| Gambar 4.9 | Peta Rencana Transportasi Massal Berbasis Jalan Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 43 |
| Gambar 4.10 | Peta Renana Jalur MRT Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 44 |
| Gambar 4.11 | Diagram Penggunaan Lahan Sekitar Stasiun Rawa Buntu | 45 |
| Gambar 4.12 | Penggunaan Lahan dalam Radius 800m dari Stasiun Rawa Buntu .. | 45 |
| Gambar 4.13. | Diagram Jenis Hunian Eksisting di TOD Stasiun Rawa Buntu | 46 |
| Gambar 4.14. | Peta Jenis Hunian Eksisting TOD Stasiun Rawa Buntu | 47 |
| Gambar 4.15. | Dinding Pemisah antara Kawasan Stasiun Rawa Buntu dengan Hunian Kompleks Perumahan..... | 48 |
| Gambar 4.16 | (a) Akses Menuju Stasiun Rawa Buntu (b) Jalan Raya Rawa Buntu (c) Jalan HML Abdul Syukur | 50 |
| Gambar 4.17 | Fasilitas di Sekitar Stasiun Rawa Buntu | 51 |

| | | |
|--------------|---|----|
| Gambar 4.18 | Masterplan Prasada Mahata Rawa Buntu | 53 |
| Gambar 5.1. | Konsep Jalur Pejalan Kaki dan Pesepeda Menuju Stasiun Rawa Buntu | 57 |
| Gambar 5.2. | Peta Jalur Pejalan Kaki | 58 |
| Gambar 5.3. | Kondisi Jalan Eksisting di Jalan Raya Kencana | 58 |
| Gambar 5.4. | Parkiran di Depan Pertokoan di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 59 |
| Gambar 5.5. | Peta Persebaran Blok Permeabel di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu..... | 60 |
| Gambar 5.6. | Muka Blok Permeabel di Jalan Raya Rawa Buntu dan Jalan Raya Kencana | 60 |
| Gambar 5.7. | Jalan Menuju Jalan Toll Jakarta-Serpong | 61 |
| Gambar 5.8. | Konsep Jalur Pejalan Kaki dan Pesepeda menuju Stasiun Rawa Buntu | 62 |
| Gambar 5.9. | Peta Infrastruktur Sepeda di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 63 |
| Gambar 5.10. | Peta Infrastruktur Sepeda di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 64 |
| Gambar 5.11. | Peta Panjang Blok di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu..... | 65 |
| Gambar 5.12. | Blok A dan P | 66 |
| Gambar 5.13. | Peta Jenis Hunian Eksisting TOD Stasiun Rawa Buntu | 67 |
| Gambar 5.14. | Peta Persebaran Simpangan di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 68 |
| Gambar 5.15. | Peta Rencana Transportasi Massal di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu..... | 69 |
| Gambar 5.16. | Peta Rencana Jalur MRT di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 70 |
| Gambar 5.17. | Peta Rencana Pola Ruang di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 71 |
| Gambar 5.18. | Peta Rencana Koefisien Lantai Bangunan di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 72 |

| | |
|---|----|
| Gambar 5.19. Peta Rencana Koefisien Dasar Bangunan di Kawasan TOD | |
| Stasiun Rawa Buntu | 73 |
| Gambar 5.20 Peta Persebaran Fasilitas di Sekitar Kawasan TOD | |
| Stasiun Rawa Buntu | 75 |
| Gambar 5.21. Peta Rencana Pola Ruang di Kawasan TOD | |
| Stasiun Rawa Buntu | 78 |
| Gambar 5. 22. Taman Perumahan di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 79 |
| Gambar 5.23. Peta Rencana Pola Ruang di Kawasan TOD | |
| Stasiun Rawa Buntu | 82 |
| Gambar 5.24. Peta Koefisien Lantai Bangunan di Kawasan TOD | |
| Stasiun Rawa Buntu | 83 |
| Gambar 5.25. Peta Rencana Koefisien Dasar Bangunan di Kawasan TOD | |
| Stasiun Rawa Buntu | 83 |
| Gambar 5.26. Peta Rencana Pola Ruang di Kawasan TOD | |
| Stasiun Jurangmangu | 84 |
| Gambar 5.27. Peta Rencana Koefisien Lantai Bangunan di Kawasan TOD | |
| Stasiun Jurangmangu | 85 |
| Gambar 5.28. Peta Rencana Koefisien Dasar Bangunan di Kawasan TOD | |
| Stasiun Jurangmangu | 85 |
| Gambar 5.29. Peta Rencana Pola Ruang di Kawasan TOD | |
| Stasiun Rawa Buntu | 87 |
| Gambar 5.30. Peta Rencana Transportasi Massal Berbasis Jalan di Kawasan TOD | |
| Stasiun Rawa Buntu | 88 |
| Gambar 5.31. Peta Rencana Jalur MRT di Kawasan TOD Stasiun | |
| Rawa Buntu..... | 89 |
| Gambar 5.32. Peta Rencana Infrastruktur Sepeda di Kawasan TOD | |
| Stasiun Rawa Buntu | 89 |
| Gambar 5.33. Peta Sebaran Akses Masuk Kendaraan Bermotor | 91 |
| Gambar 5.34. Driveway menuju Perumahan dan Sekolah di | |
| Jalan Raya Kencana | 92 |
| Gambar 5.35. Peta Pola Ruang di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu..... | 93 |

| | |
|--|-----|
| Gambar 5.36. Jalan menuju Jalan Toll Jakarta-Serpong..... | 94 |
| Gambar 5.37. Peta Rencana Pola Ruang di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 99 |
| Gambar 5.38. Peta Sistem Perkotaan Tangerang Selatan | 100 |
| Gambar 5.39. Peta Rencana Pola Ruang di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 102 |
| Gambar 5.40. Peta Rencana Pola Ruang di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 103 |
| Gambar 5.41. Peta Sistem Perkotaan Tangerang Selatan | 105 |
| Gambar 5.42. Peta Rencana Pola Ruang di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 107 |
| Gambar 5.43. Peta Rencana Pola Ruang TOD Stasiun Rawa Buntu..... | 111 |
| Gambar 5.44. Peta Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) TOD Stasiun Rawa Buntu..... | 112 |
| Gambar 5.45. Peta Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) TOD Stasiun Rawa Buntu..... | 113 |
| Gambar 5.46. Peta Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) TOD Stasiun Rawa Buntu..... | 114 |
| Gambar 5.47. Peta Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB) TOD Stasiun Rawa Buntu..... | 118 |
| Gambar 5.48. Peta Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) TOD Stasiun Rawa Buntu..... | 119 |
| Gambar 5.49. Peta Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) TOD Stasiun Rawa Buntu..... | 120 |
| Gambar 5.50. Peta Sebaran <i>Street Frontage</i> TOD Stasiun Rawa Buntu..... | 121 |
| Gambar 5.51. Jalan menuju Jalan Toll Jakarta-Serpong..... | 122 |
| Gambar 5.52. Peta Rencana Pola Ruang TOD Stasiun Rawa Buntu..... | 124 |
| Gambar 5.53. Peta Rencana Jalur Sepeda..... | 127 |
| Gambar 5.54. Peta Rencana Transportasi Massal TOD Stasiun Rawa Buntu | 129 |
| Gambar 5.55. Peta Panjang Muka Blok TOD Stasiun Rawa Buntu | 130 |

| | |
|---|-----|
| Gambar 5.56. Peta Jenis Hunian Eksisting di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 131 |
| Gambar 5.57. Jalan Masuk Menuju Kompleks Perumahan di Jalan Raya Kencana..... | 132 |
| Gambar 5.58. Peta Rencana Pola Jaringan TOD Stasiun Rawa Buntu..... | 133 |
| Gambar 5.59. Area Pengembangan TOD Joyce-Collingwood | 139 |
| Gambar 5.60. Ketinggian bangunan pada TOD Joyce-Collingwood | 140 |
| Gambar 5.61. Zonasi ketinggian bangunan sekitar Stasiun Joyce-Collingwood | 141 |
| Gambar 5.62. Zonasi penggunaan lahan di Sekitar Stasiun Joyce-Collingwood | 141 |
| Gambar 5.63. Kawasan Campuran Bangunan Rendah | 142 |
| Gambar 5.64. Kawasan Campuran Bangunan Tinggi | 142 |
| Gambar 5.65. Fasilitas di TOD Joyce-Collingwood..... | 143 |
| | |
| Gambar 6.1. Peta Perbaikan Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 149 |
| Gambar 6.2. Peta Akses Baru di Stasiun Rawa Buntu | 150 |

DAFTAR TABEL

| | | |
|-------------|---|----|
| Tabel 3.1. | Rencana Kegiatan | 29 |
| Tabel 4.1. | Persentase Luas Wilayah Kota Tangerang Selatan Menurut Kecamatan | 31 |
| Tabel 4.2. | Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan Tahun 2017 | 33 |
| Tabel 4.3. | Jumlah Penduduk Menurut Kelurahan di Kecamatan Serpong per Tahun | 33 |
| Tabel 4.4. | Rencana Pola Ruang di Sekitar Stasiun Rawa Buntu | 38 |
| Tabel 4.5. | Intensitas Pemanfaatan Ruang | 40 |
| Tabel 4.6. | Trayek Angkutan Umum Berbasis Jalan dalam Radius 800m dari Stasiun Rawa Buntu | 48 |
| Tabel 4.7. | Jadwal Ketibaan Kereta di Stasiun Rawa Buntu | 49 |
| Tabel 4.8. | Fasilitas Sekitar Stasiun Rawa Buntu | 51 |
| Tabel 4.9. | Intensitas Bangunan Apartemen Prasada Mahata Rawa Buntu | 53 |
| Tabel 4.10. | Kebutuhan Sarana,Prasana ,Utilitas Apartemen Prasada Mahata Rawabuntu | 54 |
| Tabel 4.11. | Jumlah Hunian Apartemen Berdasarkan Kelas | 54 |
| Tabel 5.1. | Perbandingan Proyek Prasada Mahata dengan Rencana Tata Ruang Wilayah..... | 55 |
| Tabel 5.2 | Perhitungan Matriks 1.B.2 Muka Blok yang Permeabel di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 61 |
| Tabel 5.3. | Nama Blok dan Panjang Blok pada Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 66 |
| Tabel 5.4. | Perhitungan Rencana Luas Lahan, Lantai Bangunan, dan Intensitas Penggunaan Lahan di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 73 |

| | |
|--|-----|
| Tabel 5.5. Kebutuhan Sarana, Prasana, Utilitas Apartemen Prasada Mahata Rawabuntu | 75 |
| Tabel 5.6. Fasilitas Sekitar Stasiun Rawa Buntu | 76 |
| Tabel 5.7 Kebutuhan Sarana, Prasana, Utilitas Apartemen Prasada Mahata Rawabuntu | 77 |
| Tabel 5.8 Jumlah Hunian Apartemen Berdasarkan Kelas | 79 |
| Tabel 5.9. Luasan Kawasan Lindung dan Budidaya dalam Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 87 |
| Tabel 5.10. Luasan Parkiran Prasada Mahata Rawa Buntu | 90 |
| Tabel 5.11 Persebaran <i>Driveway</i> di Kawasan TOD Stasiun Rawa Buntu | 91 |
| Tabel 5.12. Luas Perkerasan Jalan dengan Lahan yang Dapat Dibangun | 93 |
| Tabel 5.13. Skor Perbandingan ITDP Standard 3.0 dengan TOD Stasiun Rawa Buntu | 94 |
| Tabel 5.14. Tabel Simpulan Analisis Skoring | 96 |
| Tabel 5.15. Luasan Kawasan Perumahan dan Non-Perumahan | 102 |
| Tabel 5.16. Jumlah Hunian Berdasarkan Tipe Apartemen Prasada Mahata Rawa Buntu | 106 |
| Tabel 5.17. Proyeksi Penduduk Kelurahan Rawa Buntu 2030 | 109 |
| Tabel 5.18. Proyeksi Penduduk Kelurahan Rawa Mekar Jaya 2030 | 109 |
| Tabel 5.19. Proyeksi Penduduk Kelurahan Serpong 2030 | 109 |
| Tabel 5.20. Proyeksi Penduduk Kelurahan Cilenggang 2030 | 110 |
| Tabel 5.21. Kepadatan Penduduk TOD Stasiun Rawa Buntu 2030 | 110 |
| Tabel 5.22. Jumlah Hunian Eksisting dan Hunian yang akan Dibangun Prasada Mahata Rawa Buntu | 110 |
| Tabel 5.23. Perhitungan Jumlah Populasi di TOD Stasiun Rawa Buntu | 111 |
| Tabel 5.24. Proyeksi Penduduk Kelurahan Rawa Buntu 2030 | 115 |
| Tabel 5.25. Proyeksi Penduduk Kelurahan Rawa Mekar Jaya | 116 |
| Tabel 5.26. Proyeksi Penduduk Kelurahan Serpong 2030 | 116 |
| Tabel 5.27. Proyeksi Penduduk Kelurahan Cilenggang 2030 | 116 |
| Tabel 5.28. Jumlah Kebutuhan Hunian per Kelurahan | 117 |
| Tabel 5.29. Kebutuhan Hunian TOD Stasiun Rawa Buntu | 117 |

| | |
|---|---------|
| Tabel 5.30. Kepadatan Hunian TOD Stasiun Rawa Buntu..... | 117 |
| Tabel 5.31. Panjang Masing-masing Blok Per Jalan TOD Stasiun Rawa Buntu. | 121 |
| Tabel 5.32. Panjang Street Frontage TOD Stasiun Rawa Buntu | 122 |
| Tabel 5.33. Luasan Parkiran Prasada Mahata Rawa Buntu | 126 |
| Tabel 5.34 Luasan Parkiran Prasada Mahata Rawa Buntu | 128 |
| Tabel 5.35. Panjang Muka Blok di TOD Stasiun Rawa Buntu | 130 |
| Tabel 5.36. Perbandingan TOD Stasiun Rawa Buntu dengan Ketentuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2017 | 134 |
| Tabel 5.37. Perbandingan TOD Stasiun Rawa Buntu dan TOD Joyce- Collingwood | 143 |
| Tabel 6.1. Simulasi Rencana Penggunaan Lahan dengan Perubahan KLB pada Kawasan Perdagangan dan Jasa | 147 |