

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan	i
Kata Pengantar	ii
Abstrak	iii
Abstract	iv
Lembar Pernyataan Keaslian.....	v
Daftar Isi	vi
Daftar Gambar.....	ix
Daftar Tabel	xi
Daftar Lampiran.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Maksud dan Tujuan Penelitian.....	6
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	7
2.1 Teori Dasar Transportasi.....	7
2.2 Definisi Transit Oriented Development.....	9
2.3 Prinsip – Prinsip TOD.....	16
2.4 Muatan Standar Penataan Ruang	27
2.5 Pengaturan Bangunan	31
2.6. Park and Ride.....	37
2.7. Peran Transit Oriented Development terhadap Kawasan Industri	40
2.8 Studi Banding.....	41
2.9. Kerangka Teori	45

BAB III METODOLOGI PENELITIAN	46
3.1 Tempat dan Waktu Penelitian	46
3.2 Metode Pengumpulan Data	46
3.3 Metode Analisis Data.....	47
3.4 Kerangka Pikir	50
3.5 Kerangka Analisis	51
BAB IV TINJAUAN OBJEK STUDI.....	52
4.1 Kondisi Umum Penelitian.....	52
4.1.1. Tinjauan Makro.....	52
4.1.2. Tinjauan Mikro	54
4.2 Sistem Angkutan Umum dan Jaringan Pergerakan.....	55
4.2.1. Angkutan Umum.....	55
4.2.2. Jaringan Pergerakan	63
4.3 Sistem Kegiatan	65
4.3.1. Tata Guna Lahan.....	65
4.3.2. Rencana Tata Ruang Wilayah.....	68
4.3.3. Sarana dan Prasarana	70
BAB V ANALISIS.....	71
5.1 Analisis Lokasi.....	72
5.2 Analisis Tapak	84
5.3 Analisis Tipologi TOD.....	93
5.4 Analisis Pasar/ Tren Properti	98
5.5 Analisis Kebutuhan Ruang.....	100
BAB VI RENCANA PENATAAN KAWASAN	107
6.1 Konsep	107
6.2 Rencana Detail.....	110

BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN	116
7.1 Kesimpulan	116
7.2 Saran	118
DAFTAR PUSTAKA	119

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Grafik Jumlah Penduduk Kota Tangerang	2
Gambar 2.1 Urban TOD dan Neighborhood TOD.....	12
Gambar 2.2 Penataan bangunan menurut TOD	31
Gambar 2.3 Radius Pengaruh TOD	33
Gambar 2.4 Titik Transit dan Kepadatan Pengembangan	34
Gambar 2.5 Pengaruh TOD terhadap Penggunaan Lahan	36
Gambar 2.6 Citra Satelit Kawasan Transit Penn Station dalam radius 800 meter.	41
Gambar 2.7 Peta Penggunaan Lahan dalam radius 4 km dari Kawasan Transit Penn Station	42
Gambar 2.8 Kerangka Teori.....	45
Gambar 3.1 Kerangka Pikir.....	50
Gambar 3.2 Kerangka Analisis	51
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kota Tangerang	53
Gambar 4.2 Peta Rencana Induk Transportasi Daerah Kota Tangerang	57
Gambar 4.3 Peta Sarana dan Prasarana Angkutan Umum di sekitar Kawasan TOD Poris Plawad.....	57
Gambar 4.4 Denah Stasiun Batu Ceper.....	59
Gambar 4.5 Kondisi area parkir di Stasiun Batu Ceper	60
Gambar 4.6 Bus Angkutan Kota di Terminal Poris Plawad	62
Gambar 4.7 Park and Ride Terminal Poris Plawad.....	62
Gambar 4.8 Jalan Benteng Betawi	63
Gambar 4.9 Peta Jaringan Jalan Eksisting di Kawasan TOD Poris Plawad)	64
Gambar 4.10 Peta Aksesabilitas Kawasan TOD Poris Plawad.....	64
Gambar 4.11 Peta Penggunaan Lahan Eksisting di Kawasan TOD Poris Plawad.	66
Gambar 4.12 Peta Intensitas Bangunan di Kawasan TOD Poris Plawad	66
Gambar 4.13 Peta Bentuk Hunian di Kawasan TOD Poris Plawad.....	67

Gambar 4.14 Peta Rencana Tata Ruang Wilayah tahun 2032	68
Gambar 4.15 Peta Struktur Ruang Kota Tangerang.....	68
Gambar 4.16 Peta Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan Bandara Internasional Soekarno Hatta	69
Gambar 4.17 Peta Persebaran Sarana di sekitar Kawasan TOD Poris Plawad	70
Gambar 5.1 Lokasi Objek Studi Terhadap Kota Tangerang.....	73
Gambar 5.2 Pusat Kegiatan di Kawasan Perencanaan.....	73
Gambar 5.3 Peta Persebaran TOD di Kota Tangerang	75
Gambar 5.4 Sirkulasi di Terminal Poris Plawad.....	80
Gambar 5.5 Peta Proximity	83
Gambar 5.6 Radius Penentuan Delineasi Kawasan Pengembangan.....	84
Gambar 5.7 Peta Pembagian Blok Delineasi	92

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Tipologi Kawasan Transit.....	32
Tabel 2.2 Tipologi Pola Ruang Kawasan Transit	32
Tabel 2.3 Luas Kawasan Transit berdasarkan Tipologi.....	33
Tabel 2.4 Perbandingan antara Kawasan TOD Stasiun Batu Ceper dan Stasiun Penn Newark	44
Tabel 4.1 Jumlah Kelurahan, RW dan RT di Kota Tangerang berdasarkan Kecamatan	53
Tabel 4.2 Data Kelurahan yang ada di Kawasan Perencanaan	54
Tabel 4.3 Jarak dan Waktu Tempuh KRL Commuter Line Duri – Tangerang dan Kereta Bandara	59
Tabel 4.4 Angkutan Kota yang melayani Terminal Poris Plawad.....	61
Tabel 4.5 Daftar Jalan di Kawasan TOD Poris Plawad	63
Tabel 4.6 Proporsi Penggunaan Lahan di Kawasan TOD Poris Plawad.....	65
Tabel 4.7 Sarana di sekitar Kawasan TOD Poris Plawad	70
Tabel 5.1 Aspek Analisis	71
Tabel 5.2 Batas Administrasi di Dalam Kawasan perencanaan.....	76
Tabel 5.3 Jalur Kereta yang Melayani Stasiun Batu Ceper	78
Tabel 5.4 Trayek yang Melayani Terminal Poris.....	80
Tabel 5.5 Daftar Jalan di Kawasan Perencanaan	81
Tabel 5.6 Pusat Kegiatan di Sekitar Kawasan Perencanaan	82
Tabel 5.7 Proporsi Penggunaan Lahan Eksisting di Delineasi Tapak	85
Tabel 5.8 Proporsi Hak atas Tanah Eksisting di Kawasan perencanaan.....	86
Tabel 5.9 Kriteria Pembobotan Skoring Delineasi	89
Tabel 5.10 Hasil Skoring Delineasi	90
Tabel 5.11 Definisi Kemudahan Pembebasan Lahan berdasarkan Skor.....	90
Tabel 5.12 Batas Delineasi Tapak.....	92

Tabel 5.13 Perbandingan Tipologi TOD.....	94
Tabel 5.14 Rencana Pola Ruang menurut Tipologi TOD Kementerian PUPR	96
Tabel 5.15 Analisis Kelayakan Kawasan Poris Plawad menurut PERMEN ATR/BPN No 16 Tahun 2017.....	97
Tabel 5.16 Properti di dalam Tapak.....	99
Tabel 5.17 Tabel Proporsi Penggunaan Lahan yang Dapat Dikembangkan.....	100
Tabel 5.18 Pertumbuhan Penduduk Kelurahan Poris Plawad.....	101
Tabel 5.19 Pertumbuhan Penduduk Kelurahan Poris Plawad Utara.....	101
Tabel 5.20 Pertumbuhan Penduduk Kelurahan Poris Gaga Baru	102
Tabel 5.21 Pertumbuhan Penduduk Kelurahan Tanah Tinggi.....	102
Tabel 5.22 Proyeksi Jumlah Penduduk dalam Tapak	103
Tabel 5.23 Persentase Luas Kelurahan dalam Tapak.....	103
Tabel 5.24 Proyeksi Pertumbuhan Penduduk Dalam Tapak sampai Tahun 2038	104
Tabel 5.25 Matriks Perbandingan Acuan Kepadatan Penduduk.....	105
Tabel 5.26 Data-data Rencana dari Tapak TOD	106
Tabel 6.1 Aspek Perencanaan	108
Tabel 6.2 Penerapan 8 Prinsip TOD oleh ITDP di Lokasi Eksisting.....	108
Tabel 6.3 Tabel Implementasi Rencana	110
Tabel 6.4 Penerapan 8 Prinsip TOD menurut ITDP terhadap Konsep	111
Tabel 6.5 Batasan Regulasi Perencanaan dalam Tapak.....	112
Tabel 6.6 Perhitungan Program Ruang Tahap 1	114
Tabel 6.7 Perhitungan Program Ruang Tahap 2	115

DAFTAR LAMPIRAN

Peta.....	Lampiran 1
Ketentuan TOD menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2017.....	Lampiran 2