

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Transit oriented development adalah sebuah komunitas bangunan *mixed-use* yang mendorong masyarakat untuk tinggal dan beraktivitas di kawasan yang memiliki fasilitas transportasi umum dan menurunkan kebiasaan masyarakat mengendarai mobil pribadi (Calthorpe, 1993). *Transit oriented development* yang selanjutnya disebut TOD merupakan konsep pengembangan perkotaan yang mampu dalam mendorong mobilitas penduduk, menciptakan kawasan yang kompak dan berwawasan lingkungan, mendorong terbentuknya pergerakan *non-motorized (walking and bicycling)*, mendorong pengurangan penggunaan mobil pribadi untuk beralih ke transportasi umum, mendorong terciptanya peningkatan ekonomi perkotaan, meningkatkan sumber-sumber pendanaan pembiayaan pemeliharaan sarana dan prasarana transportasi, serta mengurangi pengeluaran untuk biaya transportasi bagi rumah tangga (Suzuki, Cervero, & Iuchi, 2013). Oleh sebab itu, dengan pengembangan konsep TOD diharapkan seluruh spektrum aktivitas transportasi kota akan didominasi oleh penggunaan angkutan umum dan layanan publik yang terhubung langsung dengan tujuan perjalanan masyarakat kota. Saat ini, konsep pengembangan TOD menjadi salah satu konsep yang telah diterapkan di kota-kota modern seperti Singapura, Dallas, Bogota, San Fransisco, Guangzou, Tokyo, dan Sydney.

Kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi mengalami persoalan yang hampir sama dengan kota-kota tersebut. Kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi yang terus tumbuh dan berkembang seiring perkembangan industri manufaktur mendorong terjadinya urbanisasi besar-besaran di dalamnya. Berdasarkan arahan tata ruang nasional, Kabupaten Bekasi diarahkan sebagai salah satu wilayah penyangga dari padatnya aktivitas ekonomi di Kota Jakarta. Tentunya fakta dan kebijakan tersebut memberikan bonus demografi yang besar bagi Kabupaten Bekasi, khususnya pada kawasan perkotaan. Saat ini dan di masa yang akan datang, persoalan tersebut akan menjadi tantangan bagi Kabupaten Bekasi karena akan memberikan multi

efek yang harus diselesaikan oleh Kabupaten Bekasi, khususnya di wilayah perkotaannya.

Kecamatan Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Barat, dan Cikarang Utara merupakan bagian kawasan perkotaan yang kini perlu mendapat perhatian khusus karena persoalan kepadatan penduduk, transportasi, menurunnya kualitas udara sehat, dan terbatasnya lahan kini telah dihadapi. Berdasarkan data kependudukan yang dikeluarkan oleh BPS & BAPPEDA Kabupaten Bekasi (2014), keempat kecamatan tersebut masuk dalam 5 (lima) besar kecamatan dengan kepadatan penduduk tertinggi di Kabupaten Bekasi. Kecamatan Tambun Selatan dan Cikarang Utara bahkan menduduki peringkat pertama dan kedua. Tambun Selatan dengan kepadatan penduduk mencapai sekitar 10.897 jiwa/km², disusul Cikarang Utara dengan 5.566 jiwa/ km², sedangkan Kecamatan Cibitung sebesar 5.107 jiwa/km², dan Kecamatan Cikarang Barat sebesar 4.431 jiwa/km².

Persoalan transportasi di Kecamatan Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Barat, dan Cikarang Utara pun menjadi persoalan yang tak jarang terjadi. Berdasarkan situs berita pemerintah lokal, kemacetan sering terjadi di simpang tiga jalan menuju Stasiun Lemahabang dan BAPELKES (Suzana, 2015). Meningkatnya jumlah kawasan perumahan menjadi salah satu pemicu kemacetan lalu lintas karena berdampak pada meningkatnya pengguna kendaraan bermotor pribadi yang melintasi jalan tersebut (Suzana, 2015). Selain itu, beberapa situs berita Kabupaten Bekasi pun mengabarkan, setidaknya ada 5 (lima) titik kemacetan lain di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi, yaitu di Pasar Tambun, Pasar Induk Cibitung, Pasar Plaza SGC (Sentra Grosir Cikarang), Pasar Tumpah Lemahabang, Jalan Arteri Kalimalang, dan lampu merah SGC.

Di sisi lain, menurut Kementerian PU Dirjen Penataan Ruang & BAPPEDA Kabupaten Bekasi (2012), saat ini terjadi penurunan kuantitas RTH (ruang terbuka hijau) yang sangat signifikan di kawasan perkotaan yang menyebabkan menurunnya kualitas ruang terbuka publik perkotaan. Bukan hanya itu, kualitas lingkungan perkotaan di Kabupaten Bekasi pun perlu mendapat perhatian. Dari hasil pengukuran yang dilaksanakan oleh Dinas Pengendalian Dampak Lingkungan dan Pertambangan Kabupaten Bekasi (2004), disebutkan bahwa 11 titik sampel pengukuran rata-rata tingkat kebisingan di kawasan perkotaan sudah

melebihi baku mutu, demikian juga pada parameter debu, di Kota Cikarang misalnya (Kementerian PU Dirjen Penataan Ruang & BAPPEDA Kabupaten Bekasi, 2012). Begitu pun pada kualitas air limbah. Data Dinas Pengendalian Dampak Lingkungan dan Pertambangan Kabupaten Bekasi (2004) menunjukkan bahwa kualitas air limbah di beberapa industri telah melebihi BML [Baku Mutu Lingkungan] (Kementerian PU Dirjen Penataan Ruang & BAPPEDA Kabupaten Bekasi, 2012).

Sebenarnya persoalan-persoalan tersebut telah coba diatasi oleh Kabupaten Bekasi dengan membuat kebijakan-kebijakan yang bersifat aspasial maupun spasial terkait dengan persoalan tersebut. Melalui Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi No. 3 Tahun 2010 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kabupaten Bekasi tahun 2005-2025 disebutkan adanya misi 20 tahun ke depan yang salah satunya adalah “*mewujudkan tata ruang dan infrastruktur wilayah yang handal dan terintegrasi serta lingkungan hidup yang asri dan berkelanjutan*”. Arah kebijakan untuk mewujudkan misi tersebut, antara lain:

- “*pembangunan prasarana dan sarana diarahkan untuk mendukung percepatan pembangunan ekonomi melalui peningkatan kuantitas dan kualitas pelayanan publik melalui penyediaan akomodasi dan transportasi yang berkualitas dengan berbagai kebijakan yang dapat mendorong perbaikan dan pemeliharaan prasarana dan sarana transportasi dan akomodasi yang telah ada, pembangunan prasarana dan sarana transportasi baru, peningkatan jaringan transportasi inter dan antar model yang terpadu serta peningkatan partisipasi swasta dalam penyelenggaraan transportasi; dan*
- *terkelolanya sumberdaya alam serta terkendalinya pencemaran dan kerusakan lingkungan hidup dalam upaya mewujudkan pembangunan berkelanjutan dan ramah lingkungan*”

Sementara itu, berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 12 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi tahun 2011-2031, Kecamatan Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Barat, dan Cikarang Utara merupakan bagian kawasan perkotaan yang memiliki peran yang strategis. Kecamatan Tambun Selatan diarahkan sebagai pusat kegiatan nasional, sedangkan Cibitung dan

Cikarang Barat sebagai pusat kegiatan lokal (pasal 10). Kecamatan Cikarang Barat direncanakan akan memiliki terminal tipe A (pasal 12, ayat 3). Adanya peningkatan status stasiun-stasiun kereta api, seperti Stasiun Cikarang di Cikarang Utara, pembangunan stasiun baru di Kecamatan Cibitung, serta adanya kebijakan pengembangan kegiatan permukiman perkotaan, fasilitas dasar, bangunan hunian vertikal, dan pengembangan perdagangan dan jasa di Kecamatan Tambun Selatan dan sekitarnya (pasal 34, ayat 1-2). Hingga saat ini, setidaknya Kabupaten Bekasi memiliki 5 (lima) stasiun kereta api sebagai stasiun transit dalam upaya meningkatkan kualitas layanan transportasi perkotaan melalui pengembangan jaringan transportasi massal berbasis rel. Tiga stasiun di antaranya berada pada kawasan perkotaan dan berstatus aktif, yaitu Stasiun Cikarang, Stasiun Lemahabang, dan Stasiun Tambun (BPS & BAPPEDA Kabupaten Bekasi, 2014).

Jika melihat persoalan yang ada dan kebijakan-kebijakan yang telah diuraikan tersebut, konsep TOD ini dapat menjadi solusi dalam menyelesaikan persoalan di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi, namun hingga saat ini belum pernah ada penelitian yang dilakukan untuk mengidentifikasi lokasi yang paling optimal di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi untuk dapat dikembangkan sebagai kawasan berbasis konsep TOD. Identifikasi terhadap lokasi yang potensial sebagai prioritas pengembangan kawasan berbasis konsep TOD perlu dilakukan agar tujuan konsep untuk menyelesaikan persoalan yang ada dapat tercapai secara optimal. Oleh karena itu, diperlukan penelitian yang dapat memberikan arahan maupun rekomendasi lokasi yang potensial sebagai prioritas dalam pengembangan kawasan berbasis konsep TOD di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi.

1.2 Rumusan Persoalan

Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Jabodetabek-Punjur (Jakarta-Bogor-Depok-Tangerang-Bekasi-Puncak-Cianjur) melalui Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 54 Tahun 2008, disebutkan bahwa kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi merupakan salah satu Pusat Kegiatan Nasional. Dominasi kegiatan dalam Pusat Kegiatan Nasional di Kabupaten Bekasi tersebut diarahkan salah satunya untuk kegiatan perdagangan. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi No.12 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi menetapkan bahwa

arahan pengembangan kawasan perkotaan sebagai kawasan strategis ekonomi diupayakan untuk mengefisienkan perubahan fungsi ruang untuk kawasan terbangun melalui arahan bangunan vertikal sesuai kondisi kawasan masing-masing (pasal 54, ayat 2b). Hal ini tentunya menggambarkan potensi dan juga peluang pengembangan kawasan berbasis konsep TOD. Namun demikian, belum dapat dipastikan seluruh wilayah di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi dapat menerapkan konsep TOD. Oleh karena itu, persoalan yang diangkat dalam penelitian ini adalah belum teridentifikasinya lokasi yang potensial sebagai prioritas pengembangan kawasan berbasis konsep TOD beserta potensi yang dimilikinya di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi.

Berdasarkan rumusan persoalan tersebut, maka pertanyaan yang perlu dijawab dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

- a) Apa saja faktor-faktor yang harus dipertimbangkan dalam menentukan lokasi potensial TOD?
- b) Bagaimana kondisi kawasan sekitar stasiun transit di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi untuk dapat dikembangkan dengan konsep TOD?
- c) Di mana lokasi yang potensial sebagai prioritas pengembangan kawasan berbasis konsep TOD di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi?
- d) Bagaimana potensi pengembangan kawasan berbasis konsep TOD di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Berdasarkan latar belakang dan persoalan yang telah dirumuskan sebelumnya, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk menentukan lokasi yang potensial sebagai prioritas pengembangan kawasan berbasis konsep TOD beserta potensi pengembangannya di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi. Mengacu pada tujuan tersebut, dibutuhkan beberapa sasaran untuk dapat mencapainya. Sasaran tersebut dirumuskan sebagai berikut.

- a) Terumuskannya faktor-faktor penentu lokasi potensial TOD berdasarkan studi kepustakaan;
- b) teridentifikasinya kondisi kawasan sekitar stasiun transit di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi;

- c) teridentifikasinya lokasi yang potensial sebagai prioritas pengembangan kawasan berbasis konsep TOD di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi; dan
- d) teridentifikasinya potensi pengembangan kawasan berbasis konsep TOD di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

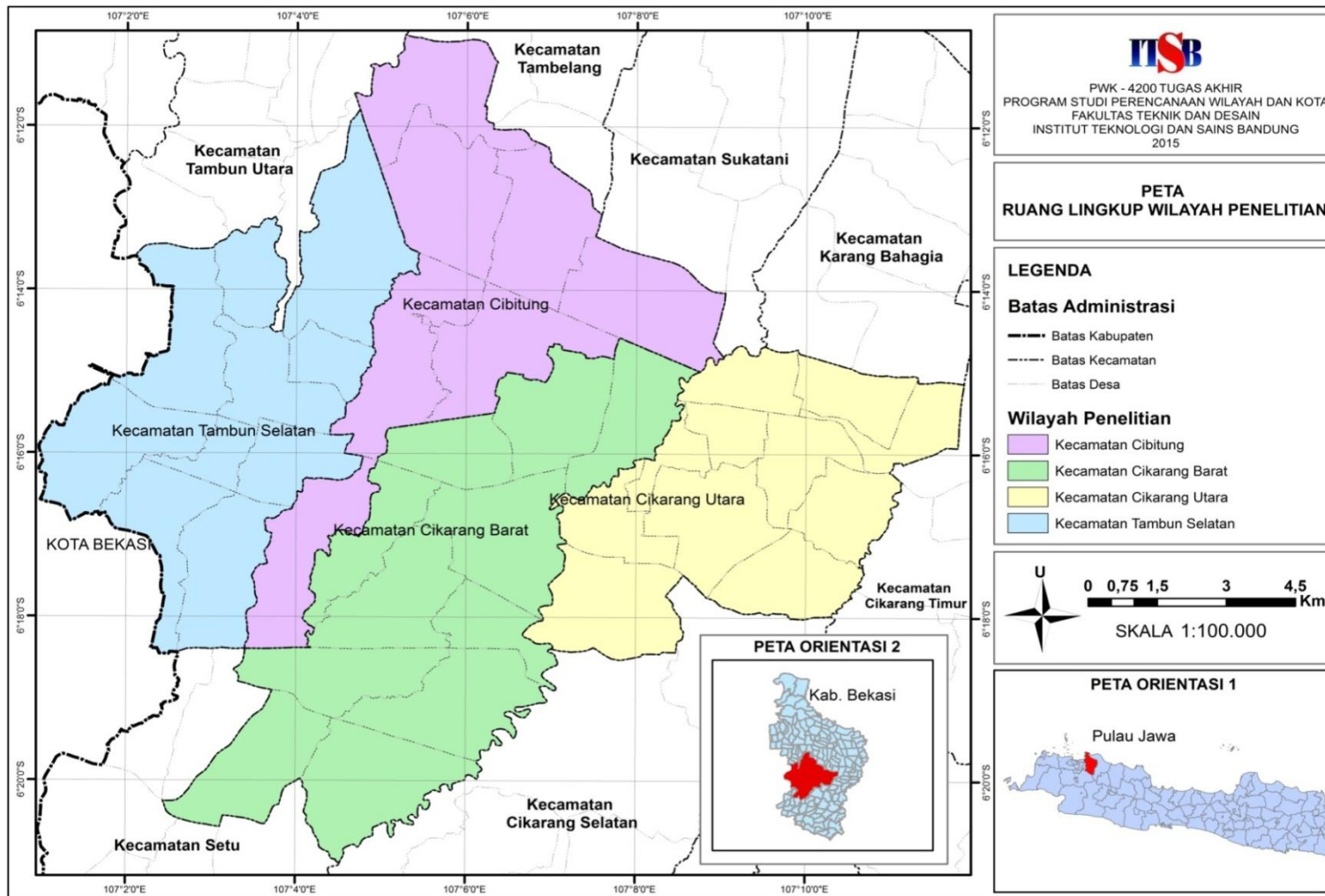
Ruang lingkup penelitian akan membahas batasan-batasan yang akan dilakukan dalam penelitian. Ruang lingkup penelitian terbagi menjadi dua bagian, yaitu ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi. Ruang lingkup wilayah adalah batasan-batasan wilayah yang menjadi objek dalam penelitian, sedangkan ruang lingkup materi adalah fokus lingkup substansi penelitian yang akan dibahas. Berikut ini ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi akan dijelaskan secara lebih mendalam.

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Secara administratif, wilayah penelitian terdiri dari 4 (empat) kecamatan di Kabupaten Bekasi, yaitu Kecamatan Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Barat, dan Cikarang Utara. Adapun peta ruang lingkup wilayah penelitian dapat dilihat dalam **Gambar 1.1**. Keempatnya merupakan bagian kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi sebagaimana ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi tahun 2011-2031. Selain karena hal tersebut, hal lain yang melatarbelakangi pemilihan 4 (empat) kecamatan tersebut adalah sebagai berikut.

- Kecamatan Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Barat, dan Cikarang Utara merupakan wilayah yang sering kali mengalami persoalan perkotaan, seperti kemacetan, tingginya jumlah lahan terbangun, menurunnya kualitas lingkungan, dan tingginya kepadatan penduduk dibandingkan dengan kecamatan lainnya;
- stasiun-stasiun transit berupa stasiun kereta api sebagian besar berada di Kecamatan Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Barat, dan Cikarang Utara;
- adanya kebijakan nasional dalam bentuk Peraturan Presiden No. 54 tahun 2008 yang menetapkan kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi (Tambun Selatan dan sekitarnya) sebagai bagian dari Pusat Kegiatan Nasional;

- Kecamatan Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Barat, dan Cikarang Utara merupakan 4 (empat) kecamatan yang ditetapkan dalam wilayah pengembangan yang sama (WPI [zona tengah]); serta
- dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi No. 12 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi tahun 2011-2031 terdapat rencana pengembangan kawasan perkotaan sebagai kawasan strategis ekonomi dengan kegiatan yang didominasi oleh industri, wisata perkotaan, serta perdagangan dan jasa, dengan mengedepankan pembangunan hunian vertikal, pengembangan jalan arteri, pengembangan stasiun-stasiun transit berupa terminal dan stasiun kereta api di Kecamatan Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Barat, dan Cikarang Utara.



Gambar 1.1 Peta Ruang Lingkup Wilayah Penelitian

Sumber: Dinas Tata Ruang dan Permukiman Kabupaten Bekasi, 2011 (gambar telah diolah kembali)

1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Penelitian ini menitikberatkan pada jenis transit berbasis rel atau dalam hal ini stasiun kereta api sebagai lokasi transit utama, dengan pertimbangan tingginya potensi pengembangan sistem angkutan umum massal berbasis rel jika dibandingkan dengan angkutan umum massal berbasis jalan di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi. Hal tersebut tecermin dalam program-program pembangunan jaringan jalur kereta api pada kawasan perkotaan Jabodetabek tahun 2014-2030 sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Perhubungan Republik Indonesia No. 54 tahun 2013 tentang Rencana Umum Jaringan Angkutan Massal Pada Kawasan Perkotaan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi (Jabodetabek).

Secara garis besar, penelitian ini akan membahas teori, karakteristik, dan konsep. Penelitian difokuskan pada 3 (tiga) materi utama, yaitu konsep TOD, karakteristik umum wilayah Kecamatan Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Barat, dan Cikarang Utara, dan lokasi yang potensial sebagai prioritas pengembangan kawasan berbasis konsep TOD.

- Konsep TOD

Dalam konsep TOD akan dibahas mengenai konsep dasar TOD, implementasi TOD dalam pengembangan perkotaan, serta studi kasus pengembangan kawasan TOD. Pada konsep dasar TOD, pembahasan terdiri dari definisi, karakteristik, tipologi, dan manfaat TOD, sedangkan pada pembahasan implementasi TOD dalam pengembangan perkotaan, yang lebih ditekankan dalam materi ini adalah terkait prasyarat, prinsip, serta kriteria dan indikator kawasan berbasis konsep TOD. Prasyarat, prinsip, kriteria, dan indikator kawasan berbasis konsep TOD yang diperoleh melalui hasil tinjauan literatur, dan akan dipertimbangkan dalam penentuan lokasi yang potensial sebagai prioritas pengembangan kawasan berbasis konsep TOD di wilayah penelitian.

Dalam pembahasan selanjutnya, yaitu studi kasus pengembangan kawasan berbasis konsep TOD, akan dibahas tentang praktik-praktik pengembangan konsep TOD terbaik di beberapa kota di negara lain, serta pembelajaran-pembelajaran yang dapat diambil untuk menentukan lokasi

yang potensial sebagai prioritas pengembangan kawasan berbasis konsep TOD di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi.

- Karakteristik Kecamatan Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Barat, dan Cikarang Utara

Materi pada bagian ini akan difokuskan pada karakteristik Kecamatan Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Barat, dan Cikarang Utara. Karakteristik-karakteristik yang akan dikaji dalam pokok bahasan ini terdiri dari gambaran umum wilayah dan gambaran umum transportasi di wilayah Kecamatan Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Barat, dan Cikarang Utara. Pembahasan mengenai gambaran umum wilayah akan terbagi menjadi (a) karakteristik geografis dan administratif, dan (b) karakteristik tata ruang wilayah. Gambaran umum transportasi wilayah Kecamatan Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Barat, dan Cikarang Utara akan membahas (a) karakteristik jaringan jalan, (b) karakteristik angkutan umum, (c) karakteristik simpul transportasi, dan (d) persoalan utama transportasi.

- Potensi pengembangan kawasan berbasis konsep TOD

Terdapat tiga bahasan utama dalam bagian ini, yaitu perumusan faktor-faktor penentu lokasi potensial TOD, identifikasi kondisi dan karakteristik kawasan di sekitar stasiun transit, serta penentuan lokasi beserta potensi pengembangan kawasan berbasis konsep TOD di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi. Faktor-faktor penentu lokasi potensial TOD yang telah terumuskan dari materi sebelumnya dikaitkan dengan karakteristik kawasan di sekitar stasiun transit, sehingga akan menghasilkan lokasi yang potensial sebagai prioritas pengembangan kawasan berbasis konsep TOD. Selanjutnya, akan dipilih lokasi yang paling potensial untuk diprioritaskan beserta identifikasi potensi yang dimiliki berdasarkan karakteristik kawasannya untuk dikembangkan berbasis konsep TOD.

1.5 Manfaat Penelitian

Hasil akhir dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak sebagai berikut.

- a) Bagi pemerintah Kabupaten Bekasi, diharapkan dapat menjadi rekomendasi, pedoman, dan arahan dalam penyusunan kebijakan untuk menyelesaikan persoalan perkotaan Kabupaten Bekasi, khususnya jika akan menerapkan konsep pengembangan perkotaan berbasis transit di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi.
- b) Selain itu, diharapkan keluaran berupa rekomendasi lokasi dan potensi pengembangan yang dihasilkan dapat menjadi pilihan ataupun alternatif bagi pemerintah Kabupaten Bekasi jika akan mengembangkan kawasan dengan konsep TOD pada kawasan perkotaannya.
- c) Bagi pemerintah daerah lain, diharapkan dapat menjadi salah satu bahan referensi, baik dalam perumusan acuan normatif kawasan berbasis konsep TOD maupun cara penentuan lokasi kawasan TOD yang memiliki karakteristik yang hampir sama dengan kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi.
- d) Bagi akademisi, diharapkan dapat menambah literatur dan pengetahuan terkait pengembangan kawasan berbasis konsep TOD dari perspektif Perencanaan Wilayah dan Kota.

1.6 Metodologi Penelitian

Dalam bagian ini akan dijelaskan mengenai pendekatan, metode pengumpulan data, dan metode analisis penelitian. Pendekatan adalah sudut pandang yang akan digunakan sebagai dasar pengumpulan data dan analisis yang dilakukan dalam penelitian. Metode pengumpulan data merupakan cara-cara ilmiah yang dilakukan dalam penelitian untuk menghimpun data atau informasi yang dibutuhkan, sedangkan metode analisis merupakan suatu cara ilmiah yang digunakan untuk mengolah data hasil pengumpulan data untuk menghasilkan sebuah *output* penelitian.

1.6.1 Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif, yang terbagi atas (1) pendekatan teoretis, (2) pendekatan observatif, dan

(3) pendekatan komparatif. Pendekatan teoretis mengarahkan pada penggunaan sudut pandang teori. Segala bentuk pengambilan data didasarkan pada teori-teori yang diperoleh. Pendekatan teoretis digunakan sebagai dasar untuk mengumpulkan dan menganalisis data yang berkaitan dengan perumusan faktor-faktor penentu lokasi potensial kawasan berbasis konsep TOD.

Pendekatan observatif adalah sudut pandang dalam penelitian berdasarkan hasil observasi lapangan (survei primer). Pendekatan ini digunakan untuk mendukung analisis dalam mengidentifikasi kondisi dan karakteristik pada setiap kawasan di sekitar stasiun-stasiun transit.

Pendekatan komparatif adalah pendekatan yang mengarahkan pada membandingkan data dalam menganalisis data. Pendekatan ini diterapkan dalam melakukan penilaian kawasan di sekitar stasiun transit yang ada untuk memperoleh lokasi yang potensial sebagai prioritas pengembangan kawasan berbasis konsep TOD di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi. Pendekatan ini dilakukan dengan membandingkan kondisi kawasan di sekitar stasiun dengan faktor-faktor penentu lokasi potensial TOD. Pendekatan inilah tentunya yang akan menentukan perbedaan antara kawasan di sekitar stasiun transit yang satu dengan yang lainnya.

1.6.2 Metode Pengumpulan Data

Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari studi kepustakaan/tinjauan literatur, survei sekunder/survei instansional, serta survei primer melalui teknik observasi. Teknik observasi digunakan untuk mengetahui karakteristik kawasan di sekitar stasiun-stasiun transit, mengidentifikasi gambaran stasiun transit, serta melengkapi data-data sekunder dari instansi yang belum diperoleh. Tinjauan literatur/studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data yang bersumber dari buku, jurnal, makalah, karya tugas akhir, publikasi elektronik, dan peraturan pemerintah, sedangkan beberapa data terkait dokumen rencana dan kebijakan, serta dokumen-dokumen terkait karakteristik wilayah studi diperoleh juga melalui survei sekunder secara instansional, di antaranya dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Dinas Tata Ruang dan Permukiman, Dinas Perhubungan, Dinas Bangunan, Dinas

Kebersihan dan Pertamanan Kabupaten Bekasi, serta kecamatan-kecamatan yang mencakup wilayah penelitian.

1.6.3 Metode Analisis

Metode analisis merupakan cara mengolah data yang dilakukan dengan menggunakan teknik-teknik analisis terpilih dalam menjawab sasaran-sasaran penelitian. Secara umum, metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu *content analysis* (analisis isi), analisis kualitatif deskriptif, dan *checklist* faktor penentu.

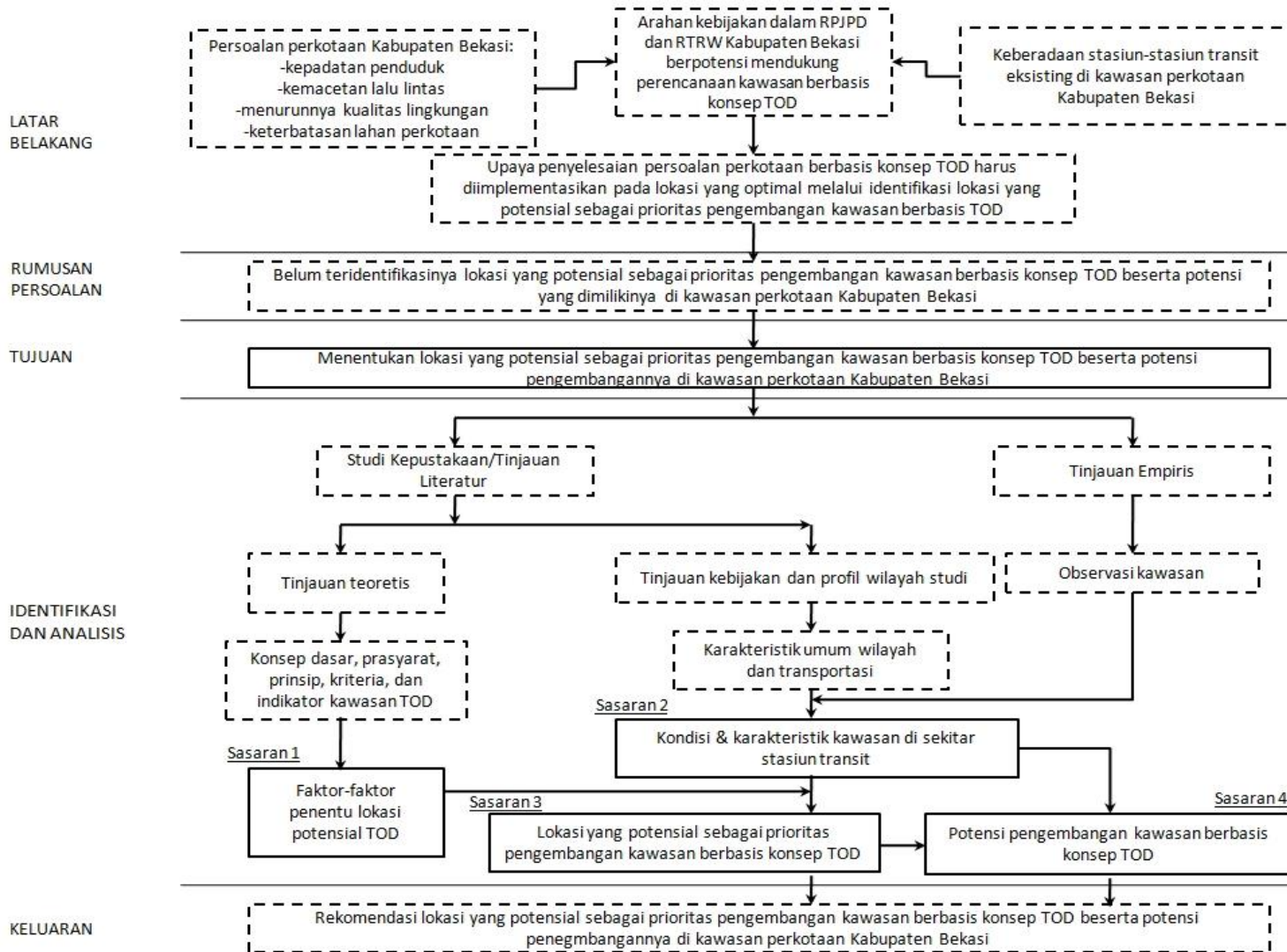
- *Content analysis* (analisis isi)
Analisis isi adalah suatu teknik penelitian untuk membuat inferensi-inferensi yang dapat ditiru dan sah data dengan memperhatikan konteksnya (Krippendorff, 1993). Pada penelitian ini, analisis isi digunakan untuk merumuskan faktor-faktor penentu lokasi potensial TOD dari berbagai teori, mengetahui karakteristik umum wilayah dan transportasi Kecamatan Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Barat, dan Cikarang Utara, serta mengetahui potensi pengembangan yang dimiliki setiap lokasi yang potensial sebagai prioritas pengembangan kawasan berbasis konsep TOD yang diperoleh. Analisis ini didukung oleh hasil tinjauan dari beberapa literatur terkait.
- Analisis kualitatif deskriptif
Analisis kualitatif deskriptif merupakan metode untuk melakukan pembahasan yang bersifat memberikan gambaran, pengertian, keterangan, dan penjelasan dengan menggali secara luas mengenai makna dan keadaan dari kondisi wilayah penelitian. Pada penelitian ini, analisis kualitatif deskriptif digunakan untuk mengidentifikasi kondisi dan karakteristik kawasan sekitar stasiun-stasiun kereta api serta mengetahui potensi pengembangan yang dimiliki setiap lokasi yang potensial sebagai prioritas pengembangan kawasan berbasis konsep TOD di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi.
- *Check list* faktor penentu lokasi potensial TOD

Checklist faktor penentu dimaksudkan untuk mengetahui sejauh mana setiap kawasan di sekitar stasiun-stasiun transit di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi telah mampu memenuhi faktor penentu lokasi potensial TOD, yang selanjutnya akan dibandingkan untuk menentukan lokasi yang potensial sebagai prioritas pengembangan kawasan berbasis konsep TOD.

Tabel 1.1 Penjabaran Metode Penelitian

No.	Sasaran	Masukan		Teknik Analisis	Keluaran
		Kebutuhan Data	Metode Pengumpulan Data		
1	Terumuskannya faktor-faktor penentu lokasi potensial TOD	Prasyarat, prinsip, kriteria, dan indikator kawasan berbasis konsep TOD Faktor-faktor penentu lokasi potensial TOD secara teoretis	Tinjauan literatur/studi kepustakaan	<i>Content analysis</i> (analisis isi)	Faktor-faktor penentu lokasi potensial TOD
2	Teridentifikasinya kondisi kawasan sekitar stasiun transit di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi	Karakteristik transportasi dan wilayah Kecamatan Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Barat, dan Cikarang Utara Kondisi eksisting dan rencana yang terdapat pada kawasan sekitar stasiun kereta api di wilayah Kecamatan Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Barat, dan Cikarang Utara	Tinjauan literatur - Observasi - Tinjauan literatur	- <i>Content analysis</i> (analisis isi) - Kualitatif deskriptif	Kondisi dan karakteristik kawasan sekitar stasiun kereta api di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi
3	Teridentifikasinya lokasi yang potensial sebagai prioritas pengembangan kawasan berbasis konsep TOD di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi	Faktor-faktor penentu lokasi potensial TOD Kondisi dan karakteristik kawasan sekitar stasiun kereta api	Keluaran sasaran 1 Keluaran sasaran 2	<i>Check list</i> faktor penentu lokasi potensial TOD	Lokasi yang potensial sebagai prioritas pengembangan kawasan berbasis konsep TOD di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi

No.	Sasaran	Masukan		Teknik Analisis	Keluaran
		Kebutuhan Data	Metode Pengumpulan Data		
4	Teridentifikasinya potensi pengembangan kawasan berbasis konsep TOD di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi.	Konsep dasar, prasyarat, prinsip, kriteria, dan indikator kawasan berbasis konsep TOD	Tinjauan literatur	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Content analysis</i> (analisis isi) - Kualitatif deskriptif 	Potensi pengembangan kawasan berbasis konsep TOD di kawasan perkotaan Kabupaten Bekasi
		Lokasi yang potensial sebagai prioritas pengembangan kawasan berbasis konsep TOD	Keluaran sasaran 3		
		Kondisi dan karakteristik kawasan potensial TOD	Keluaran sasaran 2		



Gambar 1.2 Kerangka Pikir Penelitian

1.7 Sistematika Pembahasan

Adapun pembahasan dalam penelitian ini terbagi dalam lima bab yang sistematikanya secara garis besar adalah sebagai berikut.

BAB 1 PENDAHULUAN

Pada bab pertama akan dibahas hal-hal yang berkaitan dengan penelitian secara umum yang meliputi latar belakang, rumusan persoalan, tujuan dan sasaran, ruang lingkup yang terdiri dari ruang lingkup materi dan wilayah, manfaat, metodologi penelitian yang terbagi atas pendekatan, metode pengumpulan data, dan metode analisis, serta sistematika pembahasan.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA DALAM PENENTUAN LOKASI POTENSIAL PENGEMBANGAN KAWASAN BERBASIS KONSEP TOD

Bab ini berisi hasil tinjauan teori terkait (a) konsep dasar TOD, (b) implementasi TOD dalam pengembangan perkotaan, (c) studi kasus pengembangan konsep TOD di beberapa Negara, (d) faktor-faktor dalam penentuan lokasi potensial TOD, dan (e) operasionalisasi tinjauan teori terhadap penelitian. Pada bagian konsep dasar akan dipaparkan mengenai definisi, karakteristik kawasan, tipologi, serta manfaat konsep TOD dalam perencanaan perkotaan, sedangkan pada bagian implementasi TOD dalam pengembangan perkotaan akan dibahas mengenai prasyarat, prinsip, kriteria dan indikator kawasan berbasis konsep TOD, serta tantangan implementasi TOD. Selanjutnya, pada studi kasus pengembangan konsep TOD akan dikaji beberapa *best practice* TOD dari berbagai kota di negara yang telah lebih dahulu menerapkannya. Lalu, pada bagian faktor-faktor dalam penentu lokasi potensial TOD dipaparkan dasar perumusan dan proses perumusan faktor tersebut. Pada akhir bab ini dipaparkan kesimpulan berupa operasionalisasi tinjauan teori terhadap penelitian.

BAB 3 KARAKTERISTIK WILAYAH DAN TRANSPORTASI KECAMATAN TAMBUN SELATAN, CIBITUNG, CIKARANG BARAT, DAN CIKARANG UTARA

Bab ini berisi karakteristik wilayah Kecamatan Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Barat, dan Cikarang Utara, khususnya pada karakteristik yang

berkaitan langsung dalam penentuan lokasi TOD. Karakteristik yang akan dibahas, meliputi karakteristik geografis dan administratif, tata ruang wilayah, jaringan jalan, angkutan umum, dan simpul transportasi, serta pada bagian terakhir menjelaskan persoalan transportasi utama di wilayah Kecamatan Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Barat, dan Cikarang Utara.

BAB 4 IDENTIFIKASI LOKASI POTENSIAL PRIORITAS PENGEMBANGAN KAWASAN BERBASIS KONSEP TOD DI WILAYAH KECAMATAN TAMBUN SELATAN, CIBITUNG, CIKARANG BARAT, DAN CIKARANG UTARA

Bab ini berisi identifikasi terhadap kondisi kawasan di sekitar stasiun transit yang ada, penilaian kawasan di sekitar stasiun transit tersebut berdasarkan faktor penentu lokasi potensial TOD yang sudah terumuskan sebelumnya, serta identifikasi karakteristik dan potensi yang dimiliki oleh setiap lokasi yang potensial sebagai prioritas pengembangan kawasan berbasis konsep TOD yang ada di wilayah Kecamatan Tambun Selatan, Cibitung, Cikarang Barat, dan Cikarang Utara.

BAB 5 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab terakhir akan membahas mengenai temuan, kesimpulan, serta rekomendasi dari hasil penelitian. Berdasarkan temuan dan kesimpulan tersebut akan disusun rekomendasi, berupa rekomendasi lokasi yang potensial sebagai prioritas pengembangan kawasan berbasis konsep TOD dengan mempertimbangkan karakteristik dan potensi pengembangan kawasan tersebut. Selain itu, dari bab ini pun akan diuraikan beberapa catatan penelitian dan saran yang akan berguna bagi calon peneliti selanjutnya.