

**IDENTIFIKASI PENGEMBANGAN KAWASAN CIKARANG DENGAN  
KONSEP *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD)**

**TUGAS AKHIR**

**ZAIHAN ANGA WIRAWAN  
NIM: 113.12.019**



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK DAN DESAIN  
INSTITUT TEKNOLOGI DAN SAINS BANDUNG  
KOTA DELTAMAS  
2017**

**IDENTIFIKASI PENGEMBANGAN KAWASAN CIKARANG DENGAN  
KONSEP *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD)**

**TUGAS AKHIR**

**ZAIHAN ANGGA WIRAWAN  
NIM: 113.12.019**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapatkan Gelar Sarjana Teknik  
Pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK DAN DESAIN  
INSTITUT TEKNOLOGI DAN SAINS BANDUNG  
KOTA DELTAMAS  
2017**

## **HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

**Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Zaihan Angga Wirawan**  
**NIM : 113.12.019**

**Tanda Tangan : .....**  
**Tanggal : 8 September 2017**

**IDENTIFIKASI PENGEMBANGAN KAWASAN CIKARANG DENGAN  
KONSEP *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD)**

**TUGAS AKHIR**

**ZAIHAN ANGGA WIRAWAN  
NIM: 113.12.019**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapatkan Gelar Sarjana Teknik  
Pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

Menyetujui

Kota Deltamas, 29 Agustus 2016

**Pembimbing**

**Heru Widodo, ST., MT.**

Mengetahui

Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

**Dr. Ir. Krishna Nur Pribadi, M.Sc., M.Phil**

## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillah Rabbil `Alamin*, segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul “Identifikasi Pengembangan Kawasan Cikarang dengan Konsep *Transit Oriented Development (TOD)*”. Tugas Akhir ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar sarjana teknik pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik dan Desain, Institut Teknologi dan Sains Bandung.

Dalam pelaksanaan tugas akhir ini tentunya tidak terlepas dari bantuan, saran, dan masukan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Pada kesempatan ini secara khusus penulis menghaturkan banyak terima kasih kepada segenap pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan laporannya, yaitu :

1. Bapak Heru Widodo, ST., MT. selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu untuk, berdiskusi untuk memberikan masukan berupa saran dan kritik serta pengalaman yang telah diberikan serta mengantarkan penulis sampai pada kelulusan.
2. Bapak Dadi Rusdiana, ST., MT. selaku dosen penguji pada Sidang Pembahasan dan Sidang Ujian yang telah memberikan banyak masukan bagi penyempurnaan Tugas Akhir ini;
3. Ibu Ida Hamida ST., MT. selaku dosen penguji pada Sidang Pembahasan dan Sidang Ujian, yang telah memberi saran, kritik, dan berbagi pengalaman yang telah diberikan selama ini.
4. Bapak Dr. Ir. Krishna Nur Pribadi., M.sc., M.Phil, selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota.
5. Seluruh dosen dan asisten dosen pengajar Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota atas ilmu dan pengalaman yang telah diberikan selama penulis berkuliah.
6. Seluruh staf Tata Usaha, staf *palm service* dan Perpustakaan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota ITSB atas bantuan administratifnya dari awal hingga akhir penelitian dan penyusunan laporan tugas akhir’

Selain itu, penulis juga menyampaikan terima kasih kepada keluarga serta sahabat-sahabat penulis, yakni :

1. Kedua orang tua penulis, Gunawan dan Mia Nilawati, yang selalu memberikan kekuatan, dukungan, bantuan baik moril dan materi serta limpahan doa yang tidak pernah terputus kepada penulis.
2. Adam yang selalu siap ditanya dan juga suka bertanya.
3. Alief, Iyah, Chaidar, Eva, Lukman, Alsa, Aris, Anjar, Ana, Dara, Sri, Citra, Diah Charisma, Yengko, Arya, dan Ahmad dan PWK 2012.
4. Kakak senior yang sangat membantu dalam masukan-masukan dan saran yang telah menjadi motivator penulis melakukan penelitian menyusun laporan tugas akhir ini.
5. Keluarga Besar Himpunan Mahasiswa Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota “HMPWK Wangsa Dharma Nusantara” Institut Teknologi dan Sains Bandung yang telah menjadi tempat penulis beraktivitas mengembangkan wawasan, dan teman-teman HMPWK yang telah bersedia untuk memberikan masukan dan berbagai pengalaman.
6. Teman-teman PWK 2011, 2013, 2014
7. Sahabat dan teman-teman ITSB sekalian.
8. Serta semua pihak yang telah membantu penulis.

Demikian laporan ini disusun sekiranya Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkannya. Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih.

Bekasi, 8 September 2017

Zaihan angga Wirawan

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Institut Teknologi dan Sains Bandung, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Zaihan Angga Wirawan  
NIM : 113.12.019  
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas : Teknik dan Desain  
Jenis karya : Tugas Akhir

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Teknologi dan Sains Bandung **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**“Identifikasi Pengembangan Kawasan Cikarang dengan Konsep *Transit Oriented Development* (TOD)”**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Institut Teknologi dan Sains Bandung berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Bekasi

Pada tanggal : 8 September 2017

Yang menyatakan

(Zaihan Angga Wirawan)

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vi
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xi
<b>BAB 1. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	2
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian .....	2
1.4 Ruang Lingkup Wilayah Penelitian.....	2
1.5 Manfaat Penelitian .....	6
1.5.1 Manfaat Akademis .....	6
1.5.2 Manfaat Praktis .....	6
1.6 Kerangka Pemikiran.....	7
1.7 Sistematika Penulisan .....	8
<b>BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>7</b>
2.1 Definisi Transit Oriented Development.....	9
2.2 Prinsip TOD.....	11
2.3 Struktur Transit Oriented Development.....	17
2.4 Tipologi TOD.....	18
2.5 Tipe Pengembangan TOD.....	19
2.6 Keuntungan dari Diterapkannya TOD .....	20
2.7 Studi Kasus .....	22
2.7.1 TOD di Amerika .....	22
2.7.2 TOD di Asia .....	26
2.7.3 Kesimpulan Studi Banding .....	30
2.8 Kritik terhadap Transit Oriented Development, Tanggapan dan Pemecahannya ..	32
<b>BAB 3. METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>39</b>
3.1 Tahapan-Tahapan Penelitian.....	39
3.3 Metode Penentuan Sampel.....	39
3.4 Metode Pengumpulan Data.....	41
3.5 Metode Analisis .....	41
3.5 Indikator dan Kriteria TOD .....	43
<b>BAB 4. GAMBARAN UMUM.....</b>	<b>48</b>
4.1 Gambaran Umum Kabupaten Bekasi.....	48
4.1.1 Gambaran umum geografi dan administrasi Kabupaten Bekasi.....	48
4.1.2 Gambaran Umum Kependudukan di Kabupaten Bekasi .....	51



4.1.3	Gambaran Umum Perekonomian di Kabupaten Bekasi .....	53
4.1.4	Gambaran Umum Transportasi Kabupaten Bekasi.....	57
4.2	Gambaran Umum Wilayah Studi .....	62
4.2.1	Gambaran Guna Lahan Wilayah Studi .....	62
4.2.2	Sistem Transportasi di Wilayah Studi.....	68
4.2.3	Potensi Peningkatan <i>Traffic</i> di Stasiun Cikarang.....	71
<b>BAB 5.</b>	<b>ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>73</b>
5.1	Analisis Karakteristik Penumpang .....	73
5.2	Analisis Kesesuaian Kriteria Tipologi dengan Kondisi Eksisting Stasiun Cikarang Pada Tipologi TOD .....	81
5.3	Analisis Kesesuaian Kondisi Eksisting dengan Kriteria dan Indikator TOD .....	83
5.4	Analisis Potensi Pasar di Kawasan TOD Stasiun Cikarang.....	90
<b>BAB 6.</b>	<b>KESIMPULAN DAN REKOMENDASI .....</b>	<b>91</b>
6.1	Temuan Studi .....	91
6.2	Kesimpulan Studi .....	94
6.3	Kelemahan Studi .....	98
6.4	Rekomendasi Penelitian Lanjutan.....	98
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>99</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Karakter setiap area dalam TOD .....	18
Tabel 2.2 Kesimpulan dari Studi Kasus.....	30
Tabel 3.1 Kriteria dan Indikator dari Prinsip <i>Transit Oriented Development</i> .....	43
Tabel 4.1 Luas Wilayah dan Banyaknya Desa Menurut Kecamatan di Kabupaten Bekasi ....	49
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan Kabupaten Bekasi.....	51
Tabel 4.3 Jumlah PDRB Kabupaten Bekasi Atas Harga Konstan menurut Lapangan Usaha dengan Migas Tahun 2012-2014 .....	53
Tabel 4.4 Laju Pertumbuhan PDRB Kabupaten Bekasi Atas Harga Konstan menurut Lapangan Usaha dengan Migas Tahun 2012-2014.....	55
Tabel 4.5 Banyaknya Angkatan Kerja yang Bekerja Menurut Lapangan Kerja Utama.....	57
Tabel 4.6 Nama Jalan Berdasarkan Kelas Jalan di Kabupaten Bekasi .....	58
Tabel 4.7 Panjang Jalan Menurut Status Jalan, Jenis Permukaan, Kondisi Jalan dan Kelas Jalan Kabupaten Bekasi (Km) .....	60
Tabel 4.8 Kode Trayek, Lintasan Trayek, dan Jarak Lintasan Angkutan Kota (Angkot) di Kabupaten Bekasi .....	61
Tabel 4.9 Jumlah Masyarakat Komuter Asal Kabupaten Bekasi dan Kabupaten/Kota yang menjadi Lokasi Kegiatan .....	71
Tabel 4.10 Jumlah Masyarakat Komuter Luar Kabupaten Bekasi dan Berkegiatan di Kabupaten Bekasi .....	72
Tabel 5.1 Perbandingan Kriteria Tipologi TOD dengan Kondisi Eksisting Stasiun Cikarang.....	81
Tabel 5.2 Perbandingan Kriteria dan Indikator dari Prinsip <i>Transit Oriented Development</i> dengan Kondisi Eksisting Stasiun Cikarang .....	84
Tabel 6.1 Strategi Upaya Pengembangan Berdasarkan Analisis .....	94

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Peta Kabupaten Bekasi Sebagai Bagian Wilayah Studi.....	4
Gambar 1.2 Peta Wilayah Studi.....	5
Gambar 1.3 Kerangka Pemikiran.....	7
Gambar 2.1 Delapan Prinsip Standar TOD dari ITDP .....	12
Gambar 2.2 Redevelopment Site .....	19
Gambar 2.3 Infill Site .....	20
Gambar 2.4 New Growth Area .....	20
Gambar 2.5 Stasiun Mockingbird.....	24
Gambar 2.6 Block 17 Chicago.....	25
Gambar 2.7 Lindbergh City Center Atlanta.....	26
Gambar 2.8 Stasiun Hong Kong, Wan Chai dan Admiralty.....	27
Gambar 2.9 Stasiun Kyoto, Tokyo .....	28
Gambar 2.10 Roppongi Hills .....	29
Gambar 3.1 Tahapan-Tahapan Penelitian.....	39
Gambar 4.1 Peta Batas Administrasi Kabupaten Bekasi .....	50
Gambar 4.2 Peta Kepadatan Penduduk Kabupaten Bekasi .....	52
Gambar 4.3 Grafik Jumlah PDRB Kabupaten Bekasi Atas Harga Konstan menurut Lapangan Usaha dengan Migas Tahun 2012-2014 .....	54
Gambar 4.4 Grafik Laju Pertumbuhan PDRB Kabupaten Bekasi Atas Harga Konstan menurut Lapangan Usaha dengan Migas Tahun 2012-2014.....	56
Gambar 4.5 Guna Lahan di Sekitar Stasiun Cikarang .....	63
Gambar 4.6 Permukiman di Sekitar Stasiun Cikarang .....	64
Gambar 4.7 Guna Lahan Komersial di Sekitar Stasiun Cikarang .....	65
Gambar 4.8 Guna Lahan Pasar Tradisional di Sekitar Stasiun Cikarang .....	65
Gambar 4.9 Guna Lahan RTH di Sekitar Stasiun Cikarang .....	66
Gambar 4.10 Guna Lahan Stasiun Cikarang di Sekitar Stasiun Cikarang.....	66
Gambar 4.11 Guna Lahan Bank (Perkantoran) di Sekitar Stasiun Cikarang.....	67
Gambar 4.12 Sistem Transportasi Wilayah Studi.....	69
Gambar 4.13 Kondisi Pangkalan Becak .....	69
Gambar 4.14 Kondisi Pangkalan Ojek.....	70
Gambar 4.15 Ojek Online di Wilayah Studi / Indonesia .....	70
Gambar 5.1 Diagram Lingkaran Persentase Jenis Kelamin Penumpang.....	73
Gambar 5.2 Diagram Lingkaran Persentase Umur Penumpang .....	74
Gambar 5.3 Diagram Lingkaran Persentase Pekerjaan/Profesi Penumpang .....	75
Gambar 5.4 Diagram Lingkaran Persentase Kemudahan Mendapatkan Angkutan Umum Untuk Lokasi Tujuan Akhir .....	75
Gambar 5.5 Diagram Lingkaran Persentase Jarak Tempat Tinggal .....	76
Gambar 5.6 Diagram Lingkaran Persentase Asal Kereta Api .....	77
Gambar 5.7 Diagram Lingkaran Persentase Tujuan Kereta Api .....	78
Gambar 5.8 Diagram Lingkaran Persentase Moda Menuju Stasiun.....	78
Gambar 5.9 Diagram Lingkaran Persentase Moda yang Digunakan Meninggalkan Stasiun..	79