

**POTENSI PENGEMBANGAN KAWASAN STASIUN
CIKARANG SEBAGAI KAWASAN TRANSIT ORIENTED
DEVELOPMENT (TOD) DI KABUPATEN BEKASI**

TUGAS AKHIR

NADIA MAWADAH TUSURUR

113.16.017



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK DAN DESAIN
INSTITUT TEKNOLOGI SAINS BANDUNG
KOTA DELTAMAS
SEPTEMBER 2023**

**POTENSI PENGEMBANGAN KAWASAN STASIUN
CIKARANG SEBAGAI KAWASAN TRANSIT ORIENTED
DEVELOPMENT (TOD) DI KABUPATEN BEKASI**

TUGAS AKHIR

**NADIA MAWADAH TUSURUR
113.16.017**

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 SAINS BANDUNG
KOTA DELTAMAS
SEPTEMBER 2023**

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 : Nadia Mawadah Tusurur
NIM : 113.16.017

Tanda Tangan : 
Tanggal : 20 September 2023

**POTENSI PENGEMBANGAN KAWASAN STASIUN
CIKARANG SEBAGAI KAWASAN TRANSIT ORIENTED
DEVELOPMENT (TOD) DI KABUPATEN BEKASI**

TUGAS AKHIR

NADIA MAWADAH TUSURUR

113.16.017

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

Menyetujui,

Kota Deltamas, 20 September 2023

Pembimbing



DADI RUSDIANA, ST., M.T.

Mengetahui

Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota



Desiree M. Kipuw, S.T., M.T.

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya saya dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini. Penulisan Tugas Akhir ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sains Bandung. Saya menyadari bahwa tanpa adanya bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan hingga masa penyusunan Tugas Akhir ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

- 1) Ibu Desiree M. Kipuw, ST., MT. selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sains Bandung yang telah memberikan izin dalam penulisan Tugas Akhir ini.
- 2) Ibu Cathelya Y. Hotasina Silaen, S.T., M.P.Par. selaku Sekretaris Prodi dan selaku dosen wali Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Sains Bandung yang telah membantu kelancaran pelayanan dan urusan akademik.
- 3) Bapak Dadi Rusdiana, ST., MT. selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan peneliti dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
- 4) Ibu Syahyudes Rina, ST., MT., Ibu Ida Hamidah, S.T., M.T., Ibu Desiree M. Kipuw, ST., MT. selaku dosen penguji pada Sidang Pembahasan dan Sidang Ujian yang telah memberikan masukan serta arahan dalam penyempurnaan tugas akhir ini.
- 5) Seluruh Dosen Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Sains Bandung yang telah memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat bermanfaat bagi penulis.

Proses penyusunan tugas akhir ini juga tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak di luar dosen-dosen dan pembimbing akademik. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

- 1) Kedua orang tua penulis Bapak H.Abdurrohman dan Ibu Erna Nurhayati yang selalu memberikan dukungan materil, moral, motivasi dan doa sehingga penulis mampu menyelesaikan tugas akhir ini dengan sebaik- baiknya.
- 2) Paman penulis Mayor Czi H.Yuhana yang selalu memberikan dukungan materil, moral, motivasi dan doa sehingga penulis mampu menyelesaikan tugas akhir ini dengan sebaik- baiknya.
- 3) Keluarga Besar Peneliti yang selalu memberikan dukunganmaterial, moral, motivasi dan doa sehingga penulis mampu menyelesaikan tugas akhir ini dengan sebaik-baiknya.
- 4) Kalam, Fachitah, Achie, sebagai sahabat yang memberikan dukungan, nasihat, semangat bagi penulis.
- 5) Erika Nurul Pratiwi sebagai sahabat yang memberikan dukungan, nasihat, semangat bagi penulis.
- 6) Teman-teman Deiter Planologi (PWK 2016) atas bantuan yang diberikan kepada penulis dari awal perkuliahan hingga selesainya penyusunan tugas akhir penulis.
- 7) Kakak - kakak alumni, teman-teman dan adik-adik Perencanaan Wilayah dan Kota ITSB yang tidak dapat disebutkan satu persatu, serta HMPWK ITSB yang turut serta memberikan motivasi dan ide-ide bagi penulis, sehingga tugas akhir ini dapat tersusun sesuai harapan.

Akhir kata, saya ucapkan terima kasih saya berharap semoga Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu.

Kabupaten Bekasi, 20 September 2023



Nadia Mawadah Tusurur

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

Sebagai civitas akademik Institut Teknologi Sains Bandung, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nadia Mawadah Tusurur
NIM : 113.16.017
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : 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:

**Potensi Pengembangan Kawasan Stasiun Cikarang Sebagai Kawasan Transit
Oriented Development (TOD) di Kabupaten Bekasi**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Institut Teknologi 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 : Kota Deltamas
Pada tanggal : 20 September 2023
Yang menyatakan :



(Nadia Mawadah Tusurur)

DAFTAR ISI

ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI.....	
DAFTAR TABEL	
DAFTAR GAMBAR.....	
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Permasalahan	3
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	4
1.4 Ruang Lingkup Penelitian	5
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah	5
1.4.2 Ruang Lingkup Materi	5
1.5 Manfaat Penelitian.....	6
1.5.1 Manfaat Akademis	7
1.5.2 Manfaat Praktis	7
1.6 Sistematika Penulisan	7
BAB 2 TINJAUAN TEORI.....	8
2.1 Teori Transportasi.....	8
2.1.1 Sistem Transportasi	9
2.2 Teori Transit Oriented Development (TOD).....	12
2.2.1 Karakteristik Transit Oriented Development	13
2.3 Penelitian Terdahulu	22
2.4 Landasan Penelitian	27
2.4.1 Definisi Oprasional	33
2.5 Preseden Transit Oriented Development	35
2.5.1 TOD Dukuh Atas Jakarta	35
2.5.2 TOD Buangkok MRT Stasiun,Singapura	37

BAB 3 METODOLOGI PENELITIAN.....	39
3.1 Jenis Penelitian	39
3.2 Metode Penelitian	40
3.2.1 Pengumpulan Data Primer	40
3.2.1.1 Observasi	40
3.2.1.2 Dokumentasi	41
3.2.2 Pengumpulan Data Sekunder	42
3.3 Metode Purposive Sampling.....	42
3.4 Metode Analisa.....	44
3.4.1 Analisis Statistik Deskriptif.....	45
3.4.2 Analisis Deskriptif	47
3.4.3 Analisis Komparatif Konstant.....	48
BAB 4 GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI.....	50
4.1 Gambaran Umum Wilayah Penelitian	50
4.1.1 Karakteristik Administrasi Wilayah Penelitian	50
4.1.2 Karakteristik Pola Ruang Wilayah Penelitian	52
4.2 Gambaran Umum Transportasi Wilayah Penelitian	54
4.2.1 Karakteristik Jaringan Jalan	54
4.2.2 Karakteristik Simpul Transportasi	56
BAB 5 IDENTIFIKASI KARAKTERISTIK EKSISTING KAWASAN	
STASIUN CIKARANG	58
5.1 Identifikasi Karakteristik Eksisting Kawasan Stasiun Cikarang Berdasarkan Variabel Transit Oriented Development.....	58
5.1.1 Identifikasi Kepadatan Bangunan	59
5.1.2 Identifikasi Koefisien Dasar Bangunan.....	62
5.1.3 Identifikasi Koefisien Lantai Bangunan	64
5.1.4 Penggunaan Lahan Bercampur (Diversity)	69
5.1.5 Identifikasi Design Lokasi	77
5.1.5.1 Identifikasi Keberadaan Jalur Pedestrian Kawasan penelitian	77
5.1.5.2 Identifikasi Dimensi Jalur Pejalan Kaki	81
5.1.5.3 Identifikasi Konektivitas Jalur Pedestrian	82
5.1.5.4 Identifikasi Kondisi Jalur Pejalan Kaki	84

5.1.5.5	Identifikasi Ketersediaan Jalur Penyebrangan.....	87
5.1.5.6	Identifikasi Ketersediaan Fasilitas Parkir	88
5.1.5.5	Identifikasi Ketersediaan Jaringan Transit	89
5.2	Analisis Kesesuaian Kawasan eksisting Stasiun Cikarang Berdasarkan Kriteria Pada Konsep Transit Oriented Development	89
5.2.1	Analisis Kesesuaian indikator Density Kawasan Stasiun Cikarang	91
5.2.1.1	Analisis Kesesuaian Kepadatan Kawasan Stasiun Cikarang.....	91
5.2.1.2	Analisis Kesesuaian Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Kawasan Stasiun Cikarang	92
5.2.1.3	Analisis Kesesuaian Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Kawasan Stasiun Cikarang	93
5.2.2	Analisis Kesesuaian indikator Diversity Kawasan Stasiun Cikarang..	94
5.2.2.1	Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Residential Kawasan Stasiun Cikarang	94
5.2.2.2	Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan non Residential Kawasan Stasiun Cikarang	96
5.2.3	Analisis Kesesuaian indikator Design Kawasan Stasiun Cikarang	97
5.2.3.1	Analisis Kesesuaian Keberadaan Jalur Pedestrian Kawasan Stasiun Cikarang.....	97
5.2.3.2	Analisis Kesesuaian Dimensi Jalur Pedestrian Kawasan Stasiun Cikarang.....	98
5.2.3.3	Analisis Kesesuaian Konektivitas Jalur Pedestrian Kawasan Stasiun Cikarang.....	99
5.2.3.4	Analisis Kesesuaian Kondisi Jalur Pedestrian Kawasan Stasiun Cikarang.....	101
5.2.3.5	Analisis Kesesuaian Ketersediaan Jalur Penyeberangan Kawasan Stasiun Cikarang	103
5.2.3.6	Analisis Kesesuaian Keberadaan Jalur Sepeda Kawasan Stasiun Cikarang.....	104
5.2.3.7	Analisis Kesesuaian Keberadaan Fasilitas Parkir Kawasan Stasiun Cikarang.....	104

5.2.3.8 Analisis Kesesuaian Keberadaan Jaringan Transit Kawasan Stasiun Cikarang.....	105
--	-----

BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN106

6.1 Temuan Penelitian	106
6.2 Kesimpulan	108
6.3 Rekomendasi.....	109
6.4 Kelemahan Studi.....	109
6.5 Saran Studi Lanjutan.....	110

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Karakteristik TOD Berdasarkan Florida TOD Design Guidebook (2012).....	15
Tabel 2. 2 Karakteristik TOD Berdasarkan Institut for Transportation & development Policy (ITDP)	16
Tabel 2.3 Karakteristik TOD Berdasarkan Jenis Kawasan TOD Menurut ATR/BPN RI No 16 Tahun 2017.....	19
Tabel 2.4 Tabel Indikator dan Variabel Pengembangan Kawasan Transit Oriented Development (TOD) dari Ahli dan Literatur	20
Tabel 2.5 Sintesa Variabel Penelitian	29
Tabel 2.6 Indikator, Variabel dan Kriteria penelitian	32
Tabel 2.7 Definisi Oprasional	33
Tabel 3.1 Data Yang Diperlukan Dalam Teknik Pengumpulan Data Primer	41
Tabel 3.2 Data Yang Diperlukan Dalam Teknik Pengumpulan Data Sekunder....	42
Tabel 3.3 Tabel Jumlah Sampel Bangunan.....	44
Tabel 3.4 Metode Analisis Data.....	45
Tabel 3.5 Indikator dan Variabel	46
Tabel 3.6 Indikator dan Variabel dan Kriteria Penelitian	49
Tabel 4.1 Luas Wilayah Penelitian	50
Tabel 5.1 Indikator dan Variabel	58
Tabel 5.2 Identifikasi Kepadatan Bangunan Perblok Penelitian.....	60
Tabel 5.3 Hasil Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Tiap Blok	62
Tabel 5.4 Hasil Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Tiap Blok	65
Tabel 5.5 Penggunaan Lahan Kawasan Pada Kawasan Penelitian	69
Tabel 5.6 Hasil Perhitungan Persentase Residential dan Non Residential	70
Tabel 5.7 Persentase Penggunaan Lahan Residential dan Non Residential.....	71
Tabel 5.8 Persentase Keberadaan Jalur Pedestrian Perblok Wilayah Penelitian ...	78
Tabel 5.9 Tabel Dimensi Jalur Pejalan Kaki Wilayah Penelitian	81
Tabel 5.10 Konektivitas Jalur Pejalan Kaki Pada Kawasan Penelitian	82
Tabel 5.11 Kondisi Jalur Pejalan Kaki.....	86
Tabel 5.12 Karakteristik Jalur Penyangga	87

Tabel 5.13 Tabel Ketersediaan Lahan Parkir	88
Tabel 5.14 Indikator, Variabel dan Kriteria Penelitian	90
Tabel 5.15 Kesesuaian Kepadatan Bangunan Kawasan Stasiun Cikarang	92
Tabel 5.16 Kesesuaian Koefisien Dasar Bangunan Kawasan Stasiun Cikarang ...	93
Tabel 5.17 Kesesuaian Koefisien Lantai Bangunan Kawasan Stasiun Cikarang ..	94
Tabel 5.18 Kesesuaian Penggunaan Lahan Residential Kawasan Stasiun Cikarang	95
Tabel 5.19 Kesesuaian Penggunaan Lahan Non Residential Kawasan Stasiun Cikarang	96
Tabel 5.20 Kesesuaian Keberadaan Jalur Pedestrian Kawasan Stasiun Cikarang .	98
Tabel 5.21 Kesesuaian Dimensi Jalur Pedestrian Kawasan Stasiun Cikarang	99
Tabel 5.22 Kesesuaian Konektivitas Jalur Pedestrian Kawasan Stasiun Cikarang	100
Tabel 5.23 Kesesuaian Kondisi Jalur Pedestrian Kawasan Stasiun Cikarang	101
Tabel 5.24 Kesesuaian Kondisi Jalur Pedestrian Kawasan Stasiun Cikarang	103

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.2 Preseden TOD Dukuh Atas Jakarta, Indonesia	36
Gambar 2.8 Jaringan MRT Di Singapura	38
Gambar 3.1 Proses Analisa Statistik Deskriptif.....	47
Gambar 3.2 Proses Proses Analisa Deskriptif.....	48
Gambar 3.3 Proses Analisa Komparatif Konstant	47
Gambar 4.1 Peta Wilayah Penelitian	51
Gambar 4.2 Peta Guna Lahan Wilayah.....	53
Gambar 4.3 Peta Jaringan Jalan	55
Gambar 5.1 Kepadatan Bangunan.....	5
Gambar 5.1 Peta Kepadatan Bangunan.....	61
Gambar 5.2 Bangunan KDB 8,5	64
Gambar 5.3 Bangunan KDB 91,5	64
Gambar 5.4 Bangunan KDB 95,2	64
Gambar 5.5 Gambar Bangunan KLB 1,03.....	67
Gambar 5.4 Gambar Bangunan KLB 1,43.....	67
Gambar 5.7 Gambar Bangunan KLB 1,34.....	67
Gambar 5.8 Penggunaan Lahan Non Residential	73
Gambar 5.9 Penggunaan Lahan Residential	73
Gambar 5.3 Peta Penggunaan Lahan Kawasan Penelitian.....	74
Gambar 5.4 Peta Penggunaan Lahan Residential	75
Gambar 5. 5 Peta Penggunaan Lahan Non Residential	76
Gambar 5. 10 Keberadaan Jalur Pejalan Kaki	79
Gambar 5. 5 Peta Keberadaan Jalur Pedestrian	80
Gambar 5. 6 Peta Konektifitas jalur Pejalan Kaki	83
Gambar 5. 11 Jalur Pejalan kaki Yang Memenuhi 3 Aspek	87

LAMPIRAN



