

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMISI	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR BAGAN	xii
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xviii
DAFTAR PETA	xxi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.4.1 Manfaat Teoritis	4
1.4.2 Manfaat Praktis	4
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	4
1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah	5
1.5.2 Ruang Lingkup Materi	5
1.6 Sistematika Penulisan	8
BAB II KAJIAN PUSTAKA	9
2.1 Transportasi.....	9
2.2 <i>Transit-Oriented Development (TOD)</i>	12
2.2.1 Definisi <i>Transit-Oriented Development (TOD)</i>	12
2.2.2 Karakteristik <i>Transit-Oriented Development (TOD)</i>	13
2.2.3 Tipologi <i>Transit-Oriented Development (TOD)</i>	15
2.3 Teori <i>Urban Downtown TOD</i>	22
2.3.1 Definisi <i>Urban Downtown TOD</i>	22

2.3.2 Karakteristik <i>Urban Downtown TOD</i>	23
2.4 Kerangka Konsep.....	51
2.5 Kerangka Berpikir.....	51
2.6 Penelitian Terdahulu.....	52
BAB III METODE PENELITIAN	57
3.1 Paradigma dan Pendekatan Penelitian.....	57
3.2 Waktu dan Tempat.....	58
3.2.1 Waktu Penelitian.....	58
3.2.2 Tempat Penelitian.....	59
3.3 Populasi dan Sampel.....	59
3.4 Variabel.....	61
3.5 Langkah Penelitian.....	64
3.5.1 Tahap Persiapan.....	64
3.5.2 Tahap Identifikasi.....	65
3.5.3 Metode dan Teknik Analisis.....	69
BAB IV HASIL	82
4.1 Gambaran Umum Wilayah.....	82
4.1.1 Ruang Lingkup Studi.....	82
4.1.2 Efisiensi Lokasi.....	85
4.1.3 <i>Placemaking</i>	94
4.1.4 Perpaduan Peran Transit Sebagai <i>Node</i> dan <i>Place</i>	100
4.1.5 <i>Value Capture</i> Aksesibilitas.....	114
4.1.6 Kaya Akan Pilihan Aktivitas Perkotaan.....	127
4.2 Karakteristik dan Preferensi Responden.....	130
BAB V ANALISIS	144
5.1 Identifikasi Karakteristik Kawasan Berdasarkan Teori <i>Urban Downtown TOD</i>	144
5.1.1 Efisiensi Lokasi.....	144
5.1.2 <i>Placemaking</i>	157
5.1.3 Perpaduan Peran Transit Sebagai <i>Node</i> dan <i>Place</i>	164
5.1.4 <i>Value Capture</i> Aksesibilitas.....	179
5.1.5 Kaya Akan Pilihan Aktivitas Perkotaan.....	191

5.2 Analisis Penerapan Karakteristik <i>Urban Downtown TOD</i>	196
5.2.1 Efisiensi Lokasi.....	198
5.2.2 <i>Placemaking</i>	205
5.2.3 Perpaduan Peran Transit Sebagai <i>Node</i> dan <i>Place</i>	209
5.2.4 <i>Value Capture</i> Aksesibilitas.....	215
5.2.5 Kaya Akan Pilihan Aktivitas Perkotaan.....	222
5.2.6 Kumulatif Penerapan Karakteristik <i>Urban Downtown TOD</i>	224
5.3 Rumusan Desain Konsep Penerapan Karakteristik <i>Urban Downtown TOD</i> .	228
5.3.1 Konsep Desain Pada Blok 1	228
5.3.2 Konsep Desain Pada Blok 2.....	234
5.3.3 Konsep Desain Pada Blok 3	240
5.3.4 Konsep Desain Pada Blok 4.....	246
5.3.5 Konsep Desain Pada Blok 5.....	251
BAB VI PENUTUP	260
6.1 Kesimpulan.....	260
6.2 Saran	262
DAFTAR REFERENSI	264
LAMPIRAN	268

DAFTAR BAGAN

Bagan 2.1 Kerangka Konsep.....	53
Bagan 2.2 Kerangka Berpikir.....	54
Bagan 3.1 Tahapan <i>Content Analysis</i>	74

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Karakteristik Tiap Tipologi TOD Menurut Hank Dittmar dan Gloria Ohland.....	19
Tabel 2.2 Kepadatan Kawasan Hunian	24
Tabel 2.3 Kepadatan Kawasan Hunian	26
Tabel 2.4 Kepadatan Kawasan Pada Teori <i>Urban Downtown TOD</i>	26
Tabel 2.5 Aksesibilitas Menuju Fasilitas Transit Pada Teori <i>Urban Downtown TOD</i>	28
Tabel 2.6 Ukuran dan Dimensi Standar Trotoar	29
Tabel 2.7 <i>Placemaking</i> Pada Teori <i>Urban Downtown TOD</i>	32
Tabel 2.8 Pusat Aktivitas <i>Urban Downtown TOD</i>	35
Tabel 2.9 Desain Ramah Pejalan Kaki.....	36
Tabel 2.10 Desain Yang Ramah Pejalan Kaki dan Difabilitas	41
Tabel 2.11 Bentuk Moda Transportasi Umum Darat Menurut Jangkauan Wilayah Pelayanan	44
Tabel 2.12 Sistem Transit Antar Moda Transportasi.....	44
Tabel 2.13 Bentuk Koneksi Antar Moda	48
Tabel 2.14 Keselarasan Penggunaan Lahan <i>Urban Downtown TOD</i> dengan Undang-undang Penataan Ruang.....	51
Tabel 2.14 Penelitian Terdahulu	55
Tabel 3.1 Variabel Penelitian.....	62
Tabel 3.2 Kebutuhan Data Peneliti	67
Tabel 3.3 Proses Analisis Statistik Deskriptif.....	70
Tabel 3.4 Standar Analisis <i>Skoring</i>	72
Tabel 3.5 Jadwal Kerja Penelitian.....	76
Tabel 3.6 Ringkasan Metodologi Penelitian	78
Tabel 4.1 Luas Kawasan TOD Stasiun Bogor	83
Tabel 4.2 Jumlah Hunian Berdasarkan Kelurahan Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor.....	86
Tabel 4.3 Kepadatan Penduduk Kawasan TOD Stasiun Bogor.....	88

Tabel 4.4 Fasilitas Transit Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor	89
Tabel 4.5 Jarak Antar Fasilitas Transit Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor	92
Tabel 4.6 Ketersediaan Pedestrian Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor.....	95
Tabel 4.7 Dimensi Pedestrian Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor.....	97
Tabel 4.8 Dimensi Jalur Sepeda Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor	99
Tabel 4.9 Pusat Kegiatan dan Pelayanan Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor...	101
Tabel 4.10 Keramahan Pejalan Kaki Pada Pedestrian	104
Tabel 4.11 Ketersediaan Fasilitas Kelengkapan Pejalan Kaki Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor	107
Tabel 4.12 Pelayanan Moda Transportasi Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor .	114
Tabel 4.13 Konektivitas Fasilitas Transit Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor..	120
Tabel 4.14 Ketersediaan Konektivitas Fasilitas Transit Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor	122
Tabel 4.15 Nilai Bidang Tanah Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor.....	124
Tabel 4.16 Penggunaan Lahan Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor.....	127
Tabel 5.1 Jumlah Hunian Per Jenis Hunian Pada Blok 1	145
Tabel 5.2 Jumlah Hunian Per Jenis Hunian Pada Blok 2.....	146
Tabel 5.3 Jumlah Hunian Per Jenis Hunian Pada Blok 3.....	147
Tabel 5.4 Jumlah Hunian Per Jenis Hunian Pada Blok 4.....	149
Tabel 5.5 Jumlah Hunian Per Jenis Hunian Pada Blok 5.....	150
Tabel 5.6 Kepadatan Penduduk Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor	151
Tabel 5.7 Waktu Tempuh Antar Fasilitas Transit Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor.....	153
Tabel 5.8 Waktu Tempuh Rata-rata Antar Fasilitas Transit Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor	155
Tabel 5.9 Ketersediaan, Ukuran, dan Dimensi Pedestrian Pada Blok 1	157
Tabel 5.10 Ketersediaan, Ukuran, dan Dimensi Pedestrian Pada Blok 2	159
Tabel 5.11 Ketersediaan, Ukuran, dan Dimensi Pedestrian Pada Blok 3	160
Tabel 5.12 Ketersediaan, Ukuran, dan Dimensi Pedestrian Pada Blok 4	161
Tabel 5.13 Ketersediaan, Ukuran, dan Dimensi Pedestrian Pada Blok 5	162
Tabel 5.14 Dimensi Jalur Pesepeda Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor	163

Tabel 5.15 Pusat Aktivitas Kawasan TOD Stasiun Bogor Per Blok.....	164
Tabel 5.16 Ketersediaan Fasilitas Keramahan Pejalan Kaki dan Difabilitas Pada Pedestrian Blok 1	167
Tabel 5.17 Ketersediaan Fasilitas Keramahan Pejalan Kaki dan Difabilitas Pada Pedestrian Blok 2	169
Tabel 5.18 Ketersediaan Fasilitas Keramahan Pejalan Kaki dan Difabilitas Pada Pedestrian Blok 3	173
Tabel 5.19 Ketersediaan Fasilitas Keramahan Pejalan Kaki dan Difabilitas Pada Pedestrian Blok 4	176
Tabel 5.20 Ketersediaan Fasilitas Keramahan Pejalan Kaki dan Difabilitas Pada Pedestrian Blok 5	177
Tabel 5.21 Moda Transportasi Pada Blok 1.....	179
Tabel 5.22 Moda Transportasi Pada Blok 2.....	180
Tabel 5.23 Moda Transportasi Pada Blok 3.....	181
Tabel 5.24 Moda Transportasi Pada Blok 4.....	182
Tabel 5.25 Moda Transportasi Pada Blok 5.....	183
Tabel 5.26 Koneksi Yang Baik Antar Moda Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor	184
Tabel 5.27 Nilai Bidang Tanah Pada Blok 1	186
Tabel 5.28 Nilai Bidang Tanah Pada Blok 2	187
Tabel 5.29 Nilai Bidang Tanah Pada Blok 3	188
Tabel 5.30 Nilai Bidang Tanah Pada Blok 4	189
Tabel 5.31 Nilai Bidang Tanah Pada Blok 5	190
Tabel 5.32 Keselarasan Penggunaan Lahan <i>Urban Downtown TOD</i> dengan Undang-undang Penataan Ruang	191
Tabel 5.33 Penggunaan Lahan Pada Blok 1.....	191
Tabel 5.34 Penggunaan Lahan Pada Blok 2.....	192
Tabel 5.35 Penggunaan Lahan Pada Blok 3.....	193
Tabel 5.36 Penggunaan Lahan Pada Blok 4.....	194
Tabel 5.37 Penggunaan Lahan Pada Blok 5.....	195
Tabel 5.38 Parameter Karakteristik Yang Digunakan Dalam Penelitian.....	196

Tabel 5.39 Nilai Kesesuaian Parameter Karakteristik Yang Digunakan Dalam Penelitian.....	197
Tabel 5.40 Kesesuaian Efisiensi Lokasi Parameter Kepadatan Hunian Per Blok Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor	199
Tabel 5.41 Kesesuaian Efisiensi Lokasi Parameter Bentuk Hunian Per Blok Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor	200
Tabel 5.42 Kesesuaian Efisiensi Lokasi Parameter Kepadatan Penduduk Per Blok Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor	201
Tabel 5.43 Kesesuaian Efisiensi Lokasi Parameter Aksesibilitas Menuju Fasilitas Transit Per Blok Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor.....	202
Tabel 5.44 Kesesuaian <i>Placemaking</i> Parameter Ketersediaan Jaringan Pedestrian Per Blok Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor	205
Tabel 5.45 Kesesuaian <i>Placemaking</i> Parameter Ukuran dan Dimensi Pedestrian Per Blok Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor	206
Tabel 5.46 Kesesuaian Perpaduan Peran Transit Sebagai <i>Node</i> dan <i>Place</i> Parameter Pengembangan Pusat Kegiatan Per Blok Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor.....	209
Tabel 5.47 Kesesuaian Perpaduan Peran Transit Sebagai <i>Node</i> dan <i>Place</i> Parameter Kelengkapan Fasilitas Pejalan Kaki Per Blok Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor	210
Tabel 5.48 Kesesuaian Perpaduan Peran Transit Sebagai <i>Node</i> dan <i>Place</i> Parameter Kelengkapan Fasilitas Difabilitas Per Blok Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor.....	212
Tabel 5.49 Kesesuaian <i>Value Capture</i> Aksesibilitas Parameter Moda Transportasi Per Blok Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor	215
Tabel 5.50 Kesesuaian <i>Value Capture</i> Aksesibilitas Parameter <i>Headway</i> Per Blok Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor	216
Tabel 5.51 Kesesuaian <i>Value Capture</i> Aksesibilitas Parameter Skala Pelayanan Moda Transportasi Per Blok Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor.....	217
Tabel 5.52 Kesesuaian <i>Value Capture</i> Aksesibilitas Parameter Moda Transportasi Per Blok Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor	218
Tabel 5.53 Kesesuaian <i>Value Capture</i> Aksesibilitas Parameter Harga Hunian Per Blok Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor	219
Tabel 5.54 Kesesuaian Kaya Akan Pilihan Aktivitas Perkotaan Per Blok Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor	222

Tabel 5.55 Kumulatif Skor Penerapan Karakteristik <i>Urban Downtown TOD</i> Pada Tiap Blok.....	224
Tabel 5.56 Konsep Desain Peningkatan Penerapan Karakteristik <i>Urban Downtown TOD</i> Pada Blok 1.....	229
Tabel 5.57 Konsep Desain Peningkatan Penerapan Karakteristik <i>Urban Downtown TOD</i> Pada Blok 2.....	235
Tabel 5.58 Konsep Desain Peningkatan Penerapan Karakteristik <i>Urban Downtown TOD</i> Pada Blok 3.....	241
Tabel 5.59 Konsep Desain Peningkatan Penerapan Karakteristik <i>Urban Downtown TOD</i> Pada Blok 4.....	247
Tabel 5.60 Konsep Desain Peningkatan Penerapan Karakteristik <i>Urban Downtown TOD</i> Pada Blok 5.....	252

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Sistem Transportasi Makro	9
Gambar 2.2 Konsep <i>Urban</i> dan <i>Neighborhood TOD</i> Menurut Calthrope.....	16
Gambar 2.3 Lebar Minimum Satu Lajur Sepeda	31
Gambar 2.4 Lebar Minimum Dua Lajur Sepeda.....	32
Gambar 2.5 Ilustrasi Koneksi Langsung Antar Moda Transportasi Melalui Median Jalan – Bangunan Bawah Tanah	46
Gambar 2.6 Ilustrasi Koneksi Langsung Antar Moda Transportasi Melalui Median Jalan – Bangunan Tingkat.....	46
Gambar 2.7 Ilustrasi <i>Bus Bay</i>	47
Gambar 2.8 Ilustrasi Koneksi Halte-Stasiun.....	47
Gambar 4.1 Bentuk Hunian Perumahan Pada Blok 1	87
Gambar 4.2 Bentuk Hunian Rumah Tunggal Pada Blok 5	87
Gambar 4.3 Jembatan Penyebrangan Orang (JPO) Jalan Kapten Muslihat.....	91
Gambar 4.4 Pedestrian Jalan Kapten Muslihat	96
Gambar 4.5 Jalur Sepeda Pada Jalan Ir. H. Juanda.....	100
Gambar 4.6 Perkantoran Pada Jalan Ir. H. Juanda.....	103
Gambar 4.7 <i>Guiding Block</i> dan <i>Warning Block</i> Pada Jalan Ir. H. Juanda	106
Gambar 4.8 Rambu Pada Jalan Veteran.....	110
Gambar 4.9 Lampu Penerangan Pada Jalan Ir. H. Juanda	110
Gambar 4.10 Jalur Hijau Pada Jalan Veteran.....	111
Gambar 4.11 Tempat Duduk Pada Jalan Ir. H. Juanda	111
Gambar 4.12 Tempat Sampah Pada Jalan Ir. H. Juanda	112
Gambar 4.13 Drainase Pada Jalan Veteran	112
Gambar 4.14 Pagar Pengaman Pada Jalan Mayor Oking	113
Gambar 4.15 <i>Bus Stop</i> Sementara BRT Alun-alun Kota Bogor	113
Gambar 4.16 Bola Pada Jalan Kapten Muslihat	114
Gambar 4.17 Stasiun KAI Bogor	117
Gambar 4.18 Stasiun KAI Bogor Paledang	117

Gambar 4.19 Halte BRT BISKITA TransPakuan Stasiun Bogor 1	118
Gambar 4.20 Shelter Gojek dan Grab Stasiun Bogor	118
Gambar 4.21 Terminal Merdeka	119
Gambar 4.22 Integrasi Kawasan Melalui Jembatan Penyebrangan Orang Antara Halte Veteran dengan Halte BTW Mall.....	123
Gambar 4.23 Koneksi Langsung Stasiun KAI Bogor dengan Alun-alun Kota Bogor.....	123
Gambar 4.24 Kawasan Pemerintahan – Kompleks Balaikota Bogor	128
Gambar 4.25 Kawasan Cagar Budaya dan Ilmu Pengetahuan – Gereja dan Sekolah Budi Mulya.....	128
Gambar 4.26 Kawasan Ruang Terbuka Hijau – Alun-alun Kota Bogor.....	129
Gambar 4.27 Kawasan Pariwisata – Gereja Zebaoth dan Museum Kepresidenan Balai Kirti.....	130
Gambar 4.28 Kawasan Perdagangan dan Jasa – Pasar Anyar	130
Gambar 4.29 Jenis Kelamin Responden	130
Gambar 4.30 Usia Responden.....	131
Gambar 4.31 Pekerjaan Responden	132
Gambar 4.32 Asal (<i>Origin</i>) Responden	133
Gambar 4.33 Tujuan (<i>Destination</i>) Responden	134
Gambar 4.34 Pengeluaran Biaya Transportasi Responden.....	135
Gambar 4.35 Preferensi Lebar Pedestrian Jalan Arteri Responden	136
Gambar 4.36 Preferensi Lebar Pedestrian Jalan Kolektor Responden	136
Gambar 4.36 Preferensi Lebar Pedestrian Jalan Lokal Responden	137
Gambar 4.37 Pengerasan Pedestrian Responden	138
Gambar 4.38 Jalur Sepeda Responden.....	139
Gambar 4.39 Moda Transportasi Responden.....	140
Gambar 4.40 Pelayanan Moda Transportasi Responden	141
Gambar 4.41 Penambahan Fasilitas Transit Responden.....	142
Gambar 4.42 Usulan Ruas Jalan Penambahan Fasilitas Transit Responden	143
Gambar 5.1 Konsep Desain Pengembangan Urban Downtown TOD Pada Blok 1	234

Gambar 5.2 Konsep Desain Pengembangan Urban Downtown TOD Pada Blok 2	240
Gambar 5.3 Konsep Desain Pengembangan Urban Downtown TOD Pada Blok 3	246
Gambar 5.4 Konsep Desain Pengembangan Urban Downtown TOD Pada Blok 4	251
Gambar 5.5 Konsep Desain Pengembangan Urban Downtown TOD Pada Blok 5	257
Gambar 5.6 Konsep Desain Penampang Jalan Pada Jalan Arteri, Jalan Kapten Muslihat (Melintasi Blok 1, 2, 3, dan 5)	258
Gambar 5.7 Konsep Desain Penampang Jalan Pada Jalan Kolektor, Jalan Ir. H. Juanda (Melintasi Blok 1 dan 5)	258
Gambar 5.8 Konsep Desain Penampang Jalan Pada Jalan Lokal, Jalan Dewi Sartika (Melintasi Blok 1 dan 2)	259

DAFTAR PETA

Peta 1.1 Ruang Lingkup Wilayah Penelitian Lokasi Studi.....	7
Peta 4.1 Peta Ruang Lingkup Studi.....	84
Peta 4.2 Nilai Bidang Tanah Pada Kawasan TOD Stasiun Bogor.....	126
Peta 5.1 Kesesuaian Blok Dengan Variabel Efisiensi Lokasi.....	204
Peta 5.2 Kesesuaian Blok Dengan Variabel <i>Placemaking</i>	207
Peta 5.3 Kesesuaian Blok Dengan Variabel Perpaduan Peran Transit Sebagai <i>Node</i> dan <i>Place</i>	214
Peta 5.4 Kesesuaian Blok Dengan Variabel <i>Value Capture</i> Aksesibilitas	221
Peta 5.5 Kesesuaian Blok Dengan Variabel Kaya Akan Pilihan Aktivitas Perkotaan.....	223
Peta 5.6 Kesesuaian Blok Dengan Karakteristik <i>Urban Downtown TOD</i>	227