

ANALISIS TIPOLOGI *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD) PADA KAWASAN STASIUN *COMMUTER LINE* BEKASI TIMUR



Lathifa Mia Zulfani

1402617081

Skripsi ini ditulis dan disusun guna memenuhi sebagian persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Pendidikan (S.Pd.)

**PROGRAM STUDI PENDIDIKAN GEOGRAFI
FAKULTAS ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA
2024**

ABSTRAK

Lathifa Mia Zulfani. 1402617081. Analisis Tipologi *Transit Oriented Development* (TOD) Pada Kawasan Stasiun *Commuter Line* Bekasi Timur. Skripsi. Jakarta: Program Studi Pendidikan Geografi, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Jakarta. 2024.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tipologi TOD dan menjelaskan karakteristik wilayah TOD di Stasiun Bekasi Timur. Penelitian ini dilakukan di wilayah sekitar Stasiun Bekasi Timur dengan radius (*buffer*) 500 meter dari titik stasiun *commuter line*. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif yang dilengkapi dengan observasi dan studi literatur. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis skoring dan pembobotan berdasarkan teori 6Ds dan modifikasi penelitian dari Gumano & Basuki (2018). Sistem skoring yang digunakan berupa statistik sederhana, yaitu dengan mendistribusikan 3 poin yang tersebar pada masing-masing prinsip TOD dengan 10 variabel penelitian. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kecenderungan tipologi TOD pada wilayah Stasiun Bekasi Timur yaitu TOD Sub-Kota dengan nilai indeks 560. Nilai tipologi ini menunjukkan bahwa pengembangan TOD Sub-Kota akan berpusat pada kegiatan perekonomian yang disesuaikan dengan struktur Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi. Karakteristik wilayah di sekitar Stasiun Bekasi Timur didominasi oleh kawasan permukiman, diikuti dengan banyaknya lahan terbangun seluas 38,9 ha atau 67% dari keseluruhan wilayah dengan kepadatan populasi 147 jiwa/ha. Area komersial dan area industri di wilayah Stasiun Bekasi Timur tidak sebanding dengan kawasan permukiman menyebabkan perlunya perjalanan yang lebih jauh bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya. Di sisi lain, beragamnya pilihan moda transportasi di Stasiun Bekasi Timur mengindikasikan bahwa Stasiun Bekasi Timur sudah cukup terintegrasi dalam lingkup transportasi karena adanya berbagai macam pilihan transportasi ada di wilayah ini, namun belum sepenuhnya mampu mengintegrasikan. Pemerintah telah menetapkan Stasiun Bekasi Timur sebagai kawasan pengembangan TOD berskala Kota melalui Perpres No. 55 Tahun 2018 tentang Rencana Induk Transportasi Jabodetabek 2018-2029, akan tetapi dalam penerapan dan pengembangannya masih belum maksimal karena pada variabel kawasan permukiman dan kawasan non-permukiman perlu dikaji dan dievaluasi lebih lanjut.

Kata Kunci: *Transit Oriented Development* (TOD), Tipologi TOD, *Commuter Line*

ABSTRACT

Lathifa Mia Zulfani. 1402617081. Analysis Typology of the Transit Oriented Development in the Bekasi Timur Commuter Line Station Area. Undergraduate Thesis. Jakarta: Geography Education Study Program, Faculty of Social Science, Universitas Negeri Jakarta. 2024.






This study aims to analyze the TOD typology and explain the characteristics of TOD areas at Stasiun Bekasi Timur. This study was conducted in the area around Stasiun Bekasi Timur with a radius (buffer) of 500 meters from the commuter line station point. This study uses a descriptive method with a quantitative approach complemented by observation and literature study. The data analysis technique used in this research is scoring and weighting analysis based on 6Ds theory and research modifications from Gumano & Basuki (2018). The scoring system used is simple statistics, namely by distributing 3 points spread across each TOD principle with 10 variables. The results of this study indicate that the TOD typology tendency in the Stasiun Bekasi Timur area is Sub-City TOD with an index value of 560. This typology value indicates that the development of Sub-City TOD will center on economic activities that are adapted to the structure of the Bekasi City Regional Spatial Plan. The characteristics of the area around Stasiun Bekasi Timur are dominated by residential areas, followed by a large amount of built-up land covering an area of 38.9 ha or 67% of the total area with a population density of 147 people/ha. Commercial areas and industrial areas in the Stasiun Bekasi Timur area are not comparable to residential areas, causing the need for people to travel further to meet their needs. In other ways, the various choices of transportation modes at East Bekasi Station indicate that Stasiun Bekasi Timur is quite integrated in the transportation sphere because there are various kinds of transportation options in this area, but they are not yet fully integrated. The government has designated Stasiun Bekasi Timur as a City-scale TOD development area through Perpres No. 55 Tahun 2018 concerning the Jabodetabek Transportation Master Plan 2018-2029, however its implementation and development is still not optimal because the residential and non-residential area variables need to be studied and evaluated further.

Keywords: *Transit Oriented Development, TOD Typology, Commuter Line*

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Penanggung Jawab
Dekan Fakultas Ilmu Sosial
Universitas Negeri Jakarta



No.	Tim Penguji	Tanda Tangan	Tanggal
1.	<u>Ilham B. Mataburu, S.Si., M.Si.</u> NIP. 197405192008121001 Ketua		24 / 2024 / 7
2.	<u>Fauzi Ramadhuan A'Rachman, S.Pd., M.Sc.</u> NIP. 198904252019031011 Penguji Ahli I		25 / 2024 / 7
3.	<u>Sony Nugratama Hijrawadi, S.Pd., M.Si.</u> NIP. 198510022023211014 Penguji Ahli II		25 / 2024 / 7
4.	<u>Dr. Sucahyanto, M.Si.</u> NIP. 196306071989031001 Dosen Pembimbing I		24 / 2024 / 7
5.	<u>Dr. Aris Munandar, S.Pd., M.Si.</u> NIP. 197708022005011003 Dosen Pembimbing II		24 / 2024 / 7

Tanggal Lulus: 17 Juli 2024

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Lathifa Mia Zulfani
NIM : 1402617081
Program Studi : Pendidikan Geografi
Fakultas : Ilmu Sosial
Universitas : Universitas Negeri Jakarta

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar sarjana akademik, baik di Universitas Negeri Jakarta maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dosen pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau yang telah dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Jakarta, Juli 2024




Lathifa Mia Zulfani
NIM. 1402617081

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA
UPT PERPUSTAKAAN

Jalan Rawamangun Muka Jakarta 13220
Telepon/Faksimili: 021-4894221
Laman: lib.unj.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Negeri Jakarta, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : LATHIFA MIA ZULFANI
NIM : 1402617081
Fakultas/Prodi : Fakultas Ilmu Sosial/Pendidikan Geografi
Alamat email : zulfanilathifa@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

Skripsi Tesis Disertasi Lain-lain (.....)

yang berjudul :

Analisis Tipologi *Transit Oriented Development* (TOD)
Pada Kawasan Stasiun *Commuter Line* Bekasi Timur

Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini UPT Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta berhak menyimpan, mengalihmediakan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 25 Juli 2024

Penulis

(Lathifa Mia Zulfani)
nama dan tanda tangan

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Dan Dia mendapatimu sebagai seorang yang bingung,
lalu Dia memberikanmu petunjuk.”

– Q.S. Ad-Dhuha: 7

“One day, you will look back and find that even in the slower moments, you did not stop growing. You will look back and find that many of the things that seemed scattered were actually seeds being sown, waiting to grow in their own time.”

– Morgan Harper Nichols

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah rabbil ‘alamin, Saya persembahkan karya ini untuk kedua orang tua saya, Mama dan Bapak yang sangat saya sayangi karena beliau telah mengusahakan yang terbaik untuk pendidikan saya sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi.

Tidak lupa saya panjatkan Puji Syukur atas kehadiran Allah SWT. yang tiada henti sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini atas izin dari-Nya. Saya persembahkan karya ini juga untuk keluarga, teman-teman, dan semua orang yang selalu mendukung dan mendoakan saya. Terima kasih sebesar-besarnya atas semua doa dan dukungan yang diberikan sehingga skripsi ini dapat selesai dengan sebaik-baiknya.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT. atas segala rahmat, kemudahan, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian skripsi dengan judul “Analisis Tipologi *Transit Oriented Development (TOD)* Pada Kawasan Stasiun *Commuter Line* Bekasi Timur”. Skripsi ini ditulis untuk memenuhi salah satu syarat dalam mendapatkan gelar Sarjana Program Studi Pendidikan Geografi.

Penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Dr. Sucahyanto, M.Si. selaku Dosen Pembimbing I dan Dr. Aris Munandar, S.Pd., M.Si. selaku Dosen Pembimbing II yang telah membimbing, mengarahkan, dan memberikan nasihat sehingga penelitian ini dapat selesai dengan baik. Penulis juga menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada berbagai pihak yang telah memberikan sumbangsih kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Terima kasih banyak penulis sampaikan kepada Bapak/Ibu/Saudara/i:

1. Firdaus Wajdi, S.Th.I., M.A., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Jakarta beserta staf dan jajarannya yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan di Program Studi Pendidikan Geografi, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Jakarta.
2. Dr. Ode Sofyan Hardi, S.Pd., M.Si., M.Pd., selaku Koordinator Program Studi Pendidikan Geografi Universitas Negeri Jakarta beserta seluruh dosen dan staf yang telah membimbing dan mengarahkan penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan di Program Studi Pendidikan Geografi, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Jakarta.
3. Fauzi Ramadhuan A'Rachman, S.Pd., M.Sc. selaku Dosen Penguji I dan Sony Nugratama Hijrawadi, S.Pd., M.Si. selaku Dosen Penguji II yang telah memberikan saran dan masukan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian skripsi ini.

4. Ilham Badaruddin Mataburu, S.Si., M.Si., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan dan nasihat kepada penulis selama menjadi mahasiswa.
5. Seluruh Dosen Pendidikan Geografi, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Jakarta yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan wawasannya selama masa studi penulis dalam menempuh gelar sarjana.
6. Kepada kedua orang tua tercinta, sosok yang selalu menjadi inspirasi penulis, *superhero* di keluarga, Ayahanda Sukamja. Beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan sampai bangku perkuliahan, namun beliau mampu mendidik penulis, memotivasi, dan berjuang di setiap langkahnya untuk mencari nafkah dan mengupayakan yang terbaik agar kebutuhan finansial penulis terpenuhi selama ini hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana.
7. Pintu surgaku, wanita hebat yang memiliki kesabaran tinggi, Ibunda Semiatun. Terima kasih atas doa yang selalu dipanjatkan di setiap waktu, tiada hentinya. Terima kasih atas dukungan semangat dan ridhanya sehingga penulis mampu mewujudkan apa yang beliau harapkan selama ini, menyelesaikan studi sampai sarjana.
8. Fathiya Aleyda Afifah, adik yang selalu mendukung dalam kondisi apapun. Terima kasih telah menemani penulis di masa-masa sulit dan selalu mengulurkan tangannya hingga penulis mampu bangkit dan kembali.
9. Salsabila Nail, Siti Nur Aisyah, Siti Zakiah dan Fini Seftiani, para sahabat yang selalu mendukung setiap keputusan yang penulis ambil, sahabat yang selalu mendengarkan dan memberikan afirmasi positif di setiap waktu untuk penulis. Terima kasih selalu menemani penulis dalam setiap prosesnya.
10. Salas Krisma Yoga, Pratiwi Digda, Sopi Wardina, Jihan Ramayanti, Vira Fitriani, Fatiya Sabila, Aida Ananda dan Ajeng Anggraini, terima kasih telah menyemangati, memberikan bantuan, senantiasa menyediakan waktunya dan mengisi hari-hari penulis selama masa perkuliahan.

11. Teman-teman Rombongan Haji Furoda 120, Ninda Ainin, Zainul Mafakhir, Ari Yusuf, Henri Epril dan Salwa Rosalina, terima kasih karena selalu mengingatkan dan kebersamai perjalanan skripsi ini sampai akhir.
12. Seluruh teman-teman Geografi UNJ angkatan 2017, terima kasih telah memberikan kenangan yang indah selama masa perkuliahan. Penulis sangat menghargai segala semangat dan dukungan yang kalian berikan. Semoga kita semua bisa sukses di kemudian hari.
13. Kepada berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan untuk penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Semoga Allah SWT. membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu proses penyelesaian skripsi ini. Penulis menyadari dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan, keterbatasan dan kemampuan dalam penulisan penelitian. Oleh karena itu, penulis menerima berbagai kritik dan saran dari semua pihak untuk perbaikan dan kesempurnaan penelitian ini. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Jakarta, Juli 2024

Lathifa Mia Zulfani

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	iii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR/PETA	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	4
C. Pembatasan Masalah	5
D. Rumusan Masalah	5
E. Manfaat Penelitian	5
BAB II LANDASAN TEORITIS DAN KERANGKA BERPIKIR	7
A. Landasan Teori	7
1. Geografi Transportasi	7
2. <i>Transit Oriented Development (TOD)</i>	8
a. Definisi TOD	8

b.	Tujuan TOD	9
c.	Prinsip TOD	9
d.	Tipologi TOD.....	11
e.	Radius TOD	13
6.	Wilayah.....	14
7.	Penggunaan Lahan	14
8.	Sistem Informasi Geografis (SIG).....	15
B.	Penelitian Relevan.....	15
C.	Kerangka Berpikir	20
BAB III METODOLOGI PENELITIAN		21
A.	Tujuan Penelitian.....	21
B.	Tempat dan Waktu Penelitian.....	21
C.	Metode Penelitian.....	21
D.	Variabel Penelitian.....	22
E.	Teknik Pengumpulan Data	32
F.	Teknik Analisis Data	34
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		36
A.	Deskripsi Wilayah Penelitian	36
B.	Deskripsi Data Hasil Penelitian.....	36
1.	Prinsip <i>Diversity & Destination</i>	36
a.	Jenis Pemanfaatan Lahan.....	36
b.	Minimal Lama Aktivitas	40
c.	Kawasan Permukiman dan Non-Permukiman.....	41

d. Hasil Prinsip <i>Diversity & Destination</i>	43
2. Prinsip <i>Density</i>	45
a. Kawasan Terbangun.....	46
b. Jumlah Lantai Bangunan	47
c. Kepadatan Populasi.....	47
d. Hasil Prinsip <i>Density</i>	48
3. Prinsip <i>Distance & Design</i>	49
a. Dimensi Blok	49
b. Total Panjang Jalur Sepeda & Jalur Pejalan Kaki yang diukur	51
c. Pilihan Moda Transportasi	53
d. Hasil Prinsip <i>Distance & Design</i>	54
4. Prinsip <i>Demand Management</i>	56
a. Ketersediaan Area Parkir	56
b. Hasil Prinsip <i>Demand Management</i>	57
5. Tipologi TOD Stasiun Bekasi Timur	59
BAB V PENUTUP.....	62
A. Kesimpulan.....	62
B. Keterbatasan Penelitian.....	63
C. Saran.....	64
DAFTAR PUSTAKA.....	66
LAMPIRAN.....	70
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	76

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Tipologi TOD	12
Tabel 2. Penelitian Relevan.....	16
Tabel 3. Penilaian Prinsip <i>Diversity & Destination</i>	25
Tabel 4. Penilaian Prinsip <i>Density</i>	28
Tabel 5. Penilaian Prinsip <i>Distance & Design</i>	30
Tabel 6. Penilaian Prinsip <i>Demand Management</i>	31
Tabel 7. Teknik Pengumpulan Data	34
Tabel 8. Jenis Pemanfaatan Lahan di Wilayah Stasiun Bekasi Timur	39
Tabel 9. Minimal Lama Aktivitas di Wilayah Stasiun Bekasi Timur.....	41
Tabel 10. Hasil Prinsip <i>Diversity & Destination</i>	44
Tabel 11. Hasil Prinsip <i>Density</i>	48
Tabel 12. Pilihan Moda Transportasi di Wilayah Stasiun Bekasi Timur.....	53
Tabel 13. Hasil Prinsip <i>Distance & Design</i>	55
Tabel 14. Hasil Prinsip <i>Demand Managemement</i>	58
Tabel 15. Tipologi TOD Stasiun Bekasi Timur.....	59

DAFTAR GAMBAR/PETA

Gambar 1. Kerangka Berpikir	20
Gambar 2. Peta Lokasi Penelitian	22
Gambar 3. Peta Jenis Pemanfaatan Lahan di Wilayah Stasiun Bekasi Timur	37
Gambar 4. Peta Titik Pemanfaatan Lahan di Wilayah Stasiun Bekasi Timur	38
Gambar 5. Peta Kawasan Permukiman dan Non-Permukiman di Wilayah Stasiun Bekasi Timur	43
Gambar 6. Peta Kawasan Terbangun di Wilayah Stasiun Bekasi Timur	46
Gambar 7. Peta Dimensi Blok di Wilayah Stasiun Bekasi Timur	50
Gambar 8. Peta Jalur Sepeda di Wilayah Stasiun Bekasi Timur	51
Gambar 9. Peta Jalur Pejalan Kaki di Wilayah Stasiun Bekasi Timur	52
Gambar 10. Peta Area Parkir di Wilayah Stasiun Bekasi Timur	57

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Dokumentasi Penelitian.....	70
Lampiran 2. Kartu Bimbingan Skripsi.....	73
Lampiran 3. Kartu Seminar Skripsi	74
Lampiran 4. Hasil Cek Plagiarisme Turnitin.....	75

