

DAFTAR ISI

	Hal.
Cover	
Kata Pengantar	i
Daftar Isi	ii
Daftar Gambar	iv
Daftar Tabel	viii
Daftar Lampiran	x
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Identifikasi Masalah	5
1.3. Pembatasan Masalah.....	5
1.4. Perumusan Masalah	5
1.5. Maksud dan Tujuan Penelitian	6
1.6. Batasan Objek Studi	6
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
2.1. Sistem Transportasi Makro	8
2.2. Transit dan Simpul Transport	11
2.3. Urban Transit	12
2.4. Transit Oriented Development (TOD)	16
2.5. Development Oriented Transit (DOT)	23
2.6. Transit-Adjacent Development (TAD)	26
2.7. Benchmarking	28
2.8. Kerangka Teori	36
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1. Jenis Penelitian	37
3.2. Pendekatan Penelitian	37
3.3. Metode Pengumpulan Data	37
3.4. Metode Analisis Data	41
3.5. Rencana Kerja	42
3.6. Skema Pemikiran	44
3.7. Skema Analisis	45
BAB IV TINJAUAN OBJEK STUDI	
4.1. Profil Objek Studi	46
4.2. Data Makro	58
4.3. Data Mezzo	93
4.4. Data Mikro	98
BAB V ANALISIS	
5.1. Analisis Proses Penetapan Kawasan TOD	104
5.2. Analisis Pasar	111
5.3. Analisis Lokasi Radius Kawasan TOD	151
5.4. Analisis Legalitas	154
5.5. Analisis Penilaian Kawasan TOD	157
BAB VI KESIMPULAN	
6.1. Kesimpulan	207
BAB VII REKOMENDASI	
7.1. Rekomendasi Akademis	209

	Hal.
7.2. Rekomendasi Teknis	214
Daftar Pustaka	220
Lampiran I	221
Lampiran II	229
Lampiran III	230
Lampiran IV	231
Lampiran V	235
Lampiran VI	240
Lampiran VII	244
Lampiran VIII	248

DAFTAR GAMBAR

	Hal.
Gambar 1.1. Jumlah dan Proyeksi Penduduk Kota Bekasi	1
Gambar 1.2. Tingginya Tingkat Komuter dari Kota Bekasi	2
Gambar 1.3. Data Statistik Pengguna Kereta Api di Kota Bekasi	2
Gambar 1.4. Rute Stasiun LRT	3
Gambar 1.5. Gateway Park Project	4
Gambar 1.6. Batasan Wilayah Studi	7
Gambar 2.1. Sistem Transportasi Makro	8
Gambar 2.2. Komponen Sistem Urban Transit	13
Gambar 2.3. TOD Concept	24
Gambar 2.4. DOT Concept	25
Gambar 2.5. Model Pengembangan Terpadu MTRC Rail + Property	31
Gambar 2.6. Model Sinergitas Pengembangan Terpadu Rail + Property	33
Gambar 4.1. Lokasi Terhadap Kota Bekasi	46
Gambar 4.2. Lokasi Objek Studi Terhadap Kecamatan Pondok Gede	47
Gambar 4.3. Lokasi Objek Studi Terhadap Kelurahan Jaticepaka dan Kelurahan Jatibening Baru	48
Gambar 4.4. Lokasi Objek Studi Terhadap Titik Kenal Tol Jakarta-Cikampek	48
Gambar 4.5. Lokasi Objek Studi Terhadap Titik Kenal Jalan Arteri Kalimalang	49
Gambar 4.6. Lokasi Objek Studi Terhadap Jalan Kapin Raya	50
Gambar 4.7. Persentase Pembagian Luas Lahan per Kelurahan	51
Gambar 4.8. Batasan Tahapan Area Pengembangan per Lot	54
Gambar 4.9. Siteplan Apartment	55
Gambar 4.10. Siteplan Plaza	55
Gambar 4.11. Masterplan	56
Gambar 4.12. Kondisi Eksisting	58
Gambar 4.13. PDRB Kota Bekasi	60
Gambar 4.14. PDRB Kota Jakarta Timur	61
Gambar 4.15. Persebaran Properti Pada Radius 2 KM	63
Gambar 4.16. Persebaran Properti Pada Radius 5 KM	63

Gambar 4.17.	Persebaran Properti Pada Radius 8 KM	64
Gambar 4.18.	Persentase Persebaran Properti	72
Gambar 4.19.	Persebaran Properti Komersial	73
Gambar 4.20.	Persebaran Properti Perumahan	73
Gambar 4.21.	Aksesibilitas Menuju Objek Studi	74
Gambar 4.22.	Piramida Penduduk Kota Bekasi	78
Gambar 4.23.	Tren Kenaikan Jumlah Penduduk Kota Bekasi	79
Gambar 4.24.	Peta Makro LRT Relasi Cawang – Bekasi Timur	81
Gambar 4.25.	RPK LRT Jaticepaka	82
Gambar 4.26.	RPK LRT Cikunir I	83
Gambar 4.27.	RPK LRT Cikunir II	83
Gambar 4.28.	RPK LRT Bekasi Barat,.....	84
Gambar 4.29.	RPK LRT Bekasi Timur	85
Gambar 4.30.	Gambaran Objek Studi Terhadap Stasiun LRT Jaticepaka	86
Gambar 4.31.	Titik Stasiun LRT Terhadap Lokasi Pengembangan Gateway Park	87
Gambar 4.32.	Desain dan Konsep Kawasan Pengembangan	87
Gambar 4.33.	Rute Relasi LRT Cawang – Bekasi Timur	88
Gambar 4.34.	Tseung Kwan O	89
Gambar 4.35.	Lokasi Stasiun MTR Tseung Kwan O	89
Gambar 4.36.	Percabangan Jalur MTR Tseung Kwan O	90
Gambar 4.37.	Peron Tseung Kwan O	90
Gambar 4.38.	Layout Tseung Kwan O	91
Gambar 4.39.	Pencapaian Menuju Lokasi	93
Gambar 4.40.	Jalan Menuju Lokasi	94
Gambar 4.41.	Potongan Jalan Tol Cikampek – Jakarta	95
Gambar 4.42.	Potongan Jalan Kapin Raya	95
Gambar 4.43.	Sirkulasi Lot 1	96
Gambar 4.44.	Radius Proximity Pusat Kegiatan	97
Gambar 4.45.	Konstruksi Ruko	102
Gambar 4.46.	Konstruksi Basement Apartemen	102
Gambar 4.47.	Perbedaan Tinggi Lahan	103
Gambar 5.1.	Diagram Besar Alur Proses Penetapan Kawasan TOD	104

Gambar 5.2.	Diagram Besar Alur Proses Penetapan Kawasan TOD Sta. LRT Jaticempaka ...	109
Gambar 5.3.	Perkembangan GDP Indonesia	113
Gambar 5.4.	Perkembangan Inflasi	114
Gambar 5.5.	Perkembangan Kurs	115
Gambar 5.6.	Perkembangan Suku Bunga	116
Gambar 5.7.	Jakarta Office Cumulative Supply	117
Gambar 5.8.	Jakarta Office Non-CBD Occupancy Rate	118
Gambar 5.9.	Jakarta Office Non-CBD Rents	118
Gambar 5.10.	Jakarta Office Non-CBD Service Charge	119
Gambar 5.11.	Jakarta Apartment Supply	120
Gambar 5.12.	Jakarta Apartment Demand	121
Gambar 5.13.	Jakarta Apartment Price	122
Gambar 5.14.	Distribution of Apartment for Lease	123
Gambar 5.15.	Jakarta Lease Apartment Occupancy	124
Gambar 5.16.	Jakarta Lease Apartment Rental Rate	125
Gambar 5.17.	Jakarta Retail Supply	126
Gambar 5.18.	Jakarta Retail Occupancy	127
Gambar 5.19.	Jakarta Retail Rents	128
Gambar 5.20.	Jakarta Retail Service Charge	129
Gambar 5.21.	Jakarta Hotel Supply	130
Gambar 5.22.	Jakarta Hotel Occupancy	131
Gambar 5.23.	Jakarta Hotel Rental Rate	131
Gambar 5.24.	PDRB Kota Bekasi	133
Gambar 5.25.	PDRB Kota Jakarta Timur	134
Gambar 5.26.	Delineasi Market Area	135
Gambar 5.27.	Scatter Plot Market Positioning	144
Gambar 5.28.	Competitive Level	145
Gambar 5.29.	Market Share Percentage	146
Gambar 5.30.	Kumulatif Supply Apartemen Dalam Market Area	147
Gambar 5.31.	Persentase Kelas Apartemen Dalam Market Area	148
Gambar 5.32.	Occupancy Rate Apartemen Dalam Market Area	148
Gambar 5.33.	Take-up Rate Apartment Dalam Radius 8 KM	149

Gambar 5.34.	Persebaran Fasilitas Umum Dalam Radius Pelayanan TOD	151
Gambar 5.35.	Persebaran Trayek Angkutan Umum Dalam Radius Pelayanan TOD	152
Gambar 5.36.	Aksesibilitas Lokasi	153
Gambar 5.37.	Kondisi Akses Utama	154
Gambar 5.38.	Peta Metrik 1.1	160
Gambar 5.39.	Peta Metrik 1.2	163
Gambar 5.40.	Peta Metrik 1.3	165
Gambar 5.41.	Peta Metrik 1.5	169
Gambar 5.42.	Peta Metrik 2.1	172
Gambar 5.43.	Peta Metrik 3.1	178
Gambar 5.44.	Peta Metrik 3.1	181
Gambar 5.45.	Peta Metrik 5.1	186
Gambar 5.46.	Peta Metrik 8.2	202
Gambar 5.47.	Peta Metrik 8.3	204
Gambar 7.1.	Peta Metrik Pejalan Kaki	209
Gambar 7.2.	Peta Rekomendasi Metrik Pejalan Kaki	210
Gambar 7.3.	Peta Metrik Bersepeda	211
Gambar 7.4.	Peta Rekomendasi Metrik Bersepeda	212
Gambar 7.5.	GWP Masterplan Extension	213
Gambar 7.6.	Peta Rekomendasi Teknis Struktur Ruang	214
Gambar 7.7.	Peta Rekomendais Struktur Ruang Radius 800 Meter	215
Gambar 7.8.	Peta Rekomendasi Struktur Ruang Radius 400 Meter	216
Gambar 7.9.	Peta Zonasi Eksisting BWP Pondokegede	214
Gambar 7.10.	Peta Rekomenadsi Zonasi Kawasan Radius 800 Meter	218
Gambar 7.11.	Peta Rekomendasi Zonasi Kawasan Radius 400 Meter	219

DAFTAR TABEL

	Hal.
Tabel 2.1. Perbandingan Faktor Penyusun TAD dan TOD	26
Tabel 3.1. Rencana Kerja	42
Tabel 4.1. Status Legalitas Objek Studi	53
Tabel 4.2. Persebaran Properti Berdasarkan Radius	62
Tabel 4.3. Jenis Properti Retail	64
Tabel 4.4. Jenis Properti Apartemen	65
Tabel 4.5. Jenis Properti Hotel	67
Tabel 4.6. Jenis Properti Perkantoran	68
Tabel 4.7. Jenis Properti Perumahan	68
Tabel 4.8. Jarak Tempuh Gerbang Tol Ke Lokasi Objek Studi	75
Tabel 4.9. Rute Angkutan Umum	75
Tabel 4.10. Komposisi Penduduk Kota Bekasi	76
Tabel 4.11. Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin Kota Bekasi	77
Tabel 4.12. Perkembangan Jumlah Penduduk Kota Bekasi Tahun 2008-2017	79
Tabel 4.13. Detil Pengembangan Properti Tseung Kwan O Stasiun	91
Tabel 4.14. Pencapaian Lokasi Objek Studi dengan Pusat Kegiatan	97
Tabel 4.15. Informasi Data Proyek Pengembangan	98
Tabel 4.16. Rencana Tahun Pengembangan	99
Tabel 4.17. Progress Pembangunan	101
Tabel 5.1. Indikator Makro Ekonomi Indonesia	112
Tabel 5.2. Luas Kecamatan Dalam Market Area	135
Tabel 5.3. Jumlah Dan Kepadatan Penduduk Dalam Market Area	136
Tabel 5.4. Usia Penduduk Dalam Market Area	137
Tabel 5.5. Tingkat Pendapatan Penduduk Dalam Market Area	139
Tabel 5.6. Aspek Dan Kriteria Pembobotan	140
Tabel 5.7. Hasil Pembobotan	141
Tabel 5.8. Hasil Nilai Pembobotan	142
Tabel 5.9. Market Positioning	144

Tabel 5.10.	Segmentasi Pasar Apartemen	150
Tabel 5.11.	Analisis Kesesuaian Legalitas	154
Tabel 5.12.	Prinsip Dasar dan Metrik Kinerja	157
Tabel 5.13.	Scorecard Metriks 1.1.	160
Tabel 5.14.	Scorecard Metriks 1.2.	163
Tabel 5.15.	Scorecard Metriks 1.3.	166
Tabel 5.16.	Scorecard Metriks 1.4.	167
Tabel 5.17.	Scorecard Metriks 1.5.	169
Tabel 5.18.	Scorecard Metriks 2.1.	172
Tabel 5.19.	Scorecard Metriks 2.2.	174
Tabel 5.20.	Scorecard Metriks 2.3.	175
Tabel 5.21.	Scorecard Metriks 2.4.	176
Tabel 5.22.	Scorecard Metriks 3.1.	179
Tabel 5.23.	Scorecard Metriks 3.2.	181
Tabel 5.24.	Scorecard Metriks 4.1.	183
Tabel 5.25.	Scorecard Metriks 5.1.	186
Tabel 5.26.	Scorecard Metriks 5.2.	188
Tabel 5.27.	Scorecard Metriks 5.3.	190
Tabel 5.28.	Scorecard Metriks 6.1.	193
Tabel 5.29.	Scorecard Metriks 7.1.	196
Tabel 5.30.	Scorecard Metriks 7.2.	198
Tabel 5.31.	Scorecard Metriks 8.1.	200
Tabel 5.32.	Scorecard Metriks 8.2.	202
Tabel 5.33.	Scorecard Metriks 8.3.	204
Tabel 5.34.	Scorecard TOD Standard	205

DAFTAR LAMPIRAN

	Hal.
Lampiran I	Scorecard Matrix dan Penilaian Kawasan TOD 220
Lampiran II	Diagram Besar Alur Proses Penetapan Kawasan TOD 228
Lampiran III	Diagram Besar Alur Proses Realisasi Penetapan Kawasan TOD 229
Lampiran IV	Alur Proses Perijinan Penetapan Kawasan Tod Tingkat Kota/Sub-Kota Di Jabodetabek 230
Lampiran V	Alur Proses Perijinan Penetapan Kawasan Tod Tingkat Lingkungan Di Jabodetabek 234
Lampiran VI	Alur Proses Perijinan Penetapan Kawasan TOD di Stasiun LRT Jaticepaka Kota Bekasi 239
Lampiran VII	Interview Executive Summary : Erwin Guwinda 243
Lampiran VIII	Peta 247