



UNIVERSITAS TRISAKTI

UNIVERSITAS TRISAKTI

FAKULTAS ARSITEKTUR LANSKAP DAN TEKNOLOGI LINGKUNGAN

FACULTY OF LANDSCAPE ARCHITECTURE AND ENVIRONMENTAL TECHNOLOGY- UNIVERSITAS TRISAKTI

Kampus A, Jl. Kyai Tapa No. 1 - Grogol - Jakarta Barat 11440 - Indonesia

Telp : +62-21-5663232 ext. 8754; 8755

Fax : +62-21-5602575

E-mail : faltl@trisakti.ac.id

Website : <https://faltl.trisakti.ac.id>

BERITA ACARA

Sidang Skripsi II

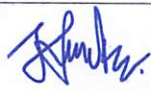
Pada hari ini Selasa Dua Puluh Januari Duari Dua Puluh Enam di Ruang Satu lantai Tujuh telah dilaksanakan Sidang Skripsi II mahasiswa Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan Universitas Trisakti.

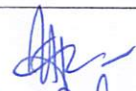
Mahasiswa yang diuji:

Nama : Jevan Alandro

NIM : 083002200009

Judul Tugas Akhir : Identifikasi Perubahan Density dan Diversity pada Kawasan Berorientasi Transit di DKI Jakarta (Studi Kasus : Lebak Bulus)

Pembimbing	Nama	Tanda Tangan
Pembimbing I	Anindita Ramadhani, ST., M.T.	
Pembimbing II	Martina Cecilia Adriana, S.T., M.Sc	

Penguji	Nama	Tanda tangan
Ketua Penguji	Dr. Ir. Hanny W. Wiranegara, M.T	
Anggota Penguji	Herika, S.Si, M.Si, Ph.D	

Hasil Keputusan Sidang:

Mahasiswa yang bersangkutan lulus / ~~tidak lulus~~ sidang skripsi II*

*) Coret yang tidak sesuai

Demikian berita acara Sidang Skripsi II ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Mengetahui,

Ketua Program Studi

Perencanaan Wilayah dan Kota



Anindita Ramadhani S.T., M.T.

NIK.3493Usakti

Koordinator Tugas Akhir



Wisely Yahya, S.T., M.P.W.K.

NIK.3834/Usakti

**IDENTIFIKASI PERUBAHAN DENSITY DAN DIVERSITY
PADA KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT LEBAK BULUS
DI JAKARTA**

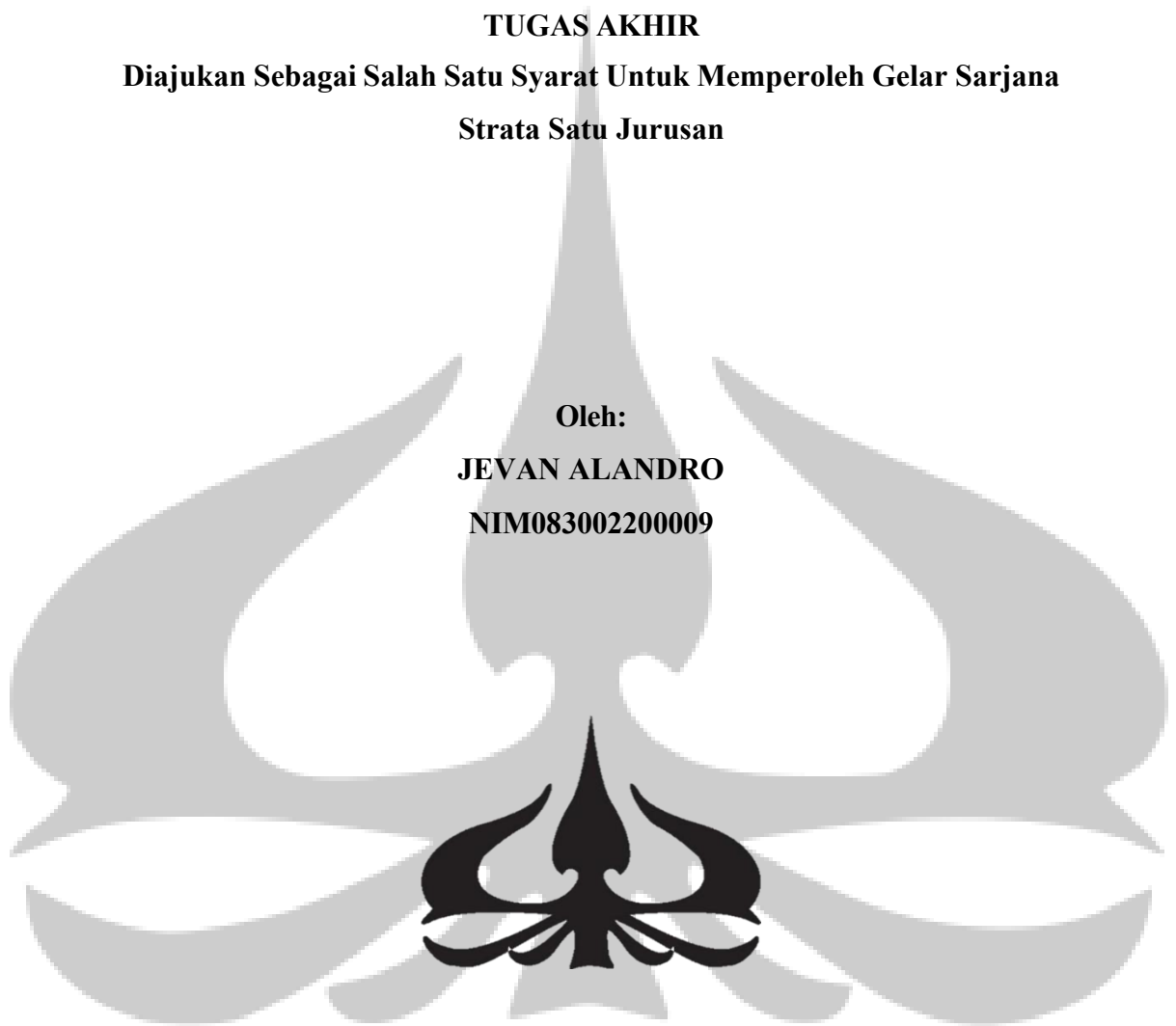
TUGAS AKHIR

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Strata Satu Jurusan**

Oleh:

JEVAN ALANDRO

NIM083002200009



**JURUSAN TEKNIK PLANOLOGI
PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS ARSITEKTUR LANSKAP DAN TEKNOLOGI LINGKUNGAN
UNIVERSITAS TRISAKTI
JAKARTA
2026**

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Jevan Alandro
NIM : 083002200009
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Skripsi : Identifikasi Perubahan Density dan Diversity pada Kawasan Berorientasi Transit Lebak Bulus di Jakarta

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan, Universitas Trisakti.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing, NIDN : Anindita Ramadhani, ST., M.T., 0312129103

(.....)

Pembimbing, NIDN : Martina Cecilia Adriana, S.T., M.Sc., 0314039102

(.....)

Penguji : Dr. Ir. Hanny Wahidin Wiranegara, M.T.

(.....)

Penguji : Herika Muhammad Taki, S.Si., M.Si., Ph.D

(.....)

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 28 Januari 2026

SURAT ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
Dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
Telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama

: Jevan Alandro

NIM

: 083002200009

Tanda Tangan



Tanggal

: 28 Januari 2026

UNIVERSITAS TRISAKTI

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Trisakti, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Jevan Alandro

NIM : 083002200009

Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota

Fakultas : Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Trisakti Hak Bebas Royalti Non eksklusif (Non -exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“Identifikasi Perubahan Density dan Diversity pada Kawasan Berorientasi Transit Lebak Bulus di Jakarta”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Universitas Trisakti berhak menyimpan, mengalih media / format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan 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 Jakarta

Pada Tanggal 28 Januari 2026

UNIVERSITAS TRISAKTI

Yang Menyatakan



(Jevan Alandro)

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan penulis kemudahan sehingga dapat menyelesaikan Laporan Tugas akhir ini dengan baik dan tepat waktu. Laporan Tugas akhir yang berjudul “Identifikasi Perubahan *Density* dan *Diversity* pada Kawasan Berorientasi Transit Lebak Bulus di Jakarta” ini penulis susun untuk memenuhi tugas penulis sebagai mahasiswa jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Trisakti. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada pihak-pihak yang telah memberikan dukungan serta bantuan selama penyusunan Laporan Tugas Akhir ini, yaitu:

1. Papa, Mama, Kakak, dan Bebel yang selalu mendukung serta membantu penulis pada setiap proses pengerjaan.
2. Ibu Anindita Ramadhani, ST., M.T. selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu Martina Cecilia Adriana, S.T., M.Sc. selaku Dosen Pembimbing II yang selalu meluangkan waktu dan senantiasa sabar dalam membimbing sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir.
3. Ibu Dr. Ir. Hanny W. Wiranegara, M.T dan Bapak Herika Muhammad Taki, S.Si., M.Si., Ph.D selaku dosen penguji yang telah membimbing serta memberikan masukan yang membangun, sehingga penyusunan Tugas Akhir ini dapat berjalan dengan baik.
4. Seluruh dosen Teknik Planologi Universitas Trisakti yang telah memberikan ilmu dan membimbing penulis selama diperkuliahan ini.
5. Wawa, Aji, Nuke, Icha, Aca, dan Chintia selaku teman-teman terdekat penulis yang selalu menemani penulis selama penyusunan Tugas Akhir.
6. Serta teman-teman Teknik Planologi 2022 lainnya dan juga teman-teman di lingkup Universitas Trisakti yang selama perkuliahan telah mewarnai hidup penulis.

Demikian Laporan Tugas Akhir ini penulis buat. Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir ini. Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun sebagai acuan bagi penulis untuk lebih baik lagi. Semoga Laporan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat tidak hanya bagi penulis tetapi juga bagi para pembaca. Terima kasih.

Jakarta, Januari 2026

Jevan Alandro
083002200009

ABSTRAK

Nama : Jevan Alandro
NIM : 083002200009
Judul : Identifikasi Perubahan Density Dan Diversity pada Kawasan Berorientasi Transit Lebak Bulus di Jakarta

Pembimbing 1 : Anindita Ramadhani, ST., M.T.
Pembimbing 2 : Martina Cecilia Adriana, S.T., M.Sc.

xiii + 107 halaman, 18 gambar, 19 tabel, 1 lampiran

Kawasan Berorientasi Transit (KBT) Lebak Bulus merupakan salah satu dari beberapa lokasi yang sedang dikembangkan sebagai KBT di Jakarta. KBT Lebak Bulus dikembangkan dengan harapan dapat menjadi kawasan campuran dan padat dengan intensitas pemanfaatan ruang tinggi. Kondisi KBT Lebak Bulus menunjukkan masih terdapat banyak penggunaan lahan rumah-rumah tunggal serta toko perdagangan dan jasa bertingkat rendah dengan kepadatan tinggi, padahal seharusnya sudah mulai menunjukkan perubahan menjadi kawasan padat berintensitas tinggi dan bercampur penggunaan lahannya. Tujuan penelitian adalah mengidentifikasi secara spasial antara 5 tahun sebelum dan sesudah pengembangan KBT di lebak bulus terhadap *density* dan *diversity*, dua prinsip penting pengembangan KBT, diharapkan dapat memperlihatkan apa yang terjadi secara spasial di KBT Lebak Bulus. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa selama periode 10 tahun dari 2014 – 2024 di KBT Lebak Bulus tetap terjadi indikasi kawasan semakin padat dan bercampur, walaupun masih tergolong lambat. Perkembangan yang lambat ini disebabkan oleh berbagai macam hal seperti regulasi, kepemilikan tanah, dan jangka waktu pengembangan KBT Lebak Bulus itu sendiri. Penelitian ini merekomendasikan agar pemerintah dapat memperkuat regulasi serta peran pengelola KBT Lebak Bulus sehingga pengembangan *density* dan *diversity* dapat lebih ditingkatkan lagi. Sementara itu, penelitian selanjutnya diharapkan dapat memperluas beberapa aspek seperti indikator KLB dan kepadatan pekerjaan, jangka waktu dan titik tahun penelitian, serta skala wilayah studi penelitian.

Kata Kunci: KBT Lebak Bulus, Perubahan, *Density*, *Diversity*

ABSTRACT

Name : Jevan Alandro
Student Number : 083002200009
Title : Identification of Changes in Density and Diversity on Lebak Bulus Transit-Oriented Development in Jakarta

Advisor I : Anindita Ramadhani, ST., M.T.
Advisor II : Martina Cecilia Adriana, S.T., M.Sc.

xiii + 107 pages, 18 images, 19 tables, 1 attachment

The Lebak Bulus Transit-Oriented Development (TOD) is one of several locations currently being developed as TODs in Jakarta. The Lebak Bulus TOD is being developed with the hope that it will become a mixed-use, high-density area with high space utilization. The condition of the Lebak Bulus TOD shows that there are still many single-family homes and low-rise commercial and service establishments with high density, even though it should already be showing signs of change into a high-density, mixed-use area. The purpose of this study is to spatially identify the changes in density and diversity, two important principles of TOD development, five years before and after the development of TOD in Lebak Bulus, in order to reveal what is happening spatially in TOD Lebak Bulus. The results of this study show that during the 10-year period from 2014 to 2024, there were indications that the Lebak Bulus TOD area was becoming more dense and mixed, although the pace was still slow. This slow development was due to various factors such as regulations, land ownership, and the development period of the Lebak Bulus TOD itself. This study recommends that the government strengthen regulations and the role of the Lebak Bulus TOD manager so that density and diversity can be further improved. Meanwhile, further research is expected to expand on several aspects, such as FAR indicators and job density, the time frame and year of the study, and the scale of the study area.

Keywords: Lebak Bulus TOD, Change, Density, Diversity

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
SURAT ORISINALITAS	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan dan Sasaran	6
1.3.1. Tujuan Penelitian	6
1.3.2. Sasaran Penelitian	6
1.4. Manfaat	6
1.4.1. Manfaat Teoritis	6
1.4.2. Manfaat Praktis	7
1.5. Ruang Lingkup	7
1.5.1. Ruang Lingkup Wilayah	7
1.5.2. Ruang Lingkup Substansial	8
1.6. Kerangka Berpikir	9
1.7. Sistematika Penulisan	9
BAB II	11
2.1. Transit-Oriented Development/Kawasan Berorientasi Transit	11
2.1.1. Definisi Kawasan Berorientasi Transit	11
2.1.2. Tujuan dan Manfaat Kawasan Berorientasi Transit	13
2.1.3. Perkembangan Kawasan Berorientasi Transit	14
2.1.4. Pola, Struktur, dan Karakteristik Kawasan Berorientasi Transit	16

2.1.5. Standar Kawasan Berorientasi Transit.....	21
2.2. Arah Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit di Jakarta.....	21
2.3. Variabel-variabel Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit.....	24
2.3.1. Variabel <i>Density</i>	25
2.3.2. Variabel <i>Diversity</i>	26
2.4. Penelitian Terdahulu	28
2.5. Sintesa Pustaka.....	49
2.6. Variabel Penelitian	53
2.7. Kerangka Konsep	54
BAB III	55
3.1. Pendekatan Penelitian	55
3.2. Variabel Penelitian	56
3.3. Metode Pengumpulan Data	56
3.3.1. Kebutuhan Data	56
3.3.2. Teknik Pengumpulan Data.....	58
3.4. Metode Analisis Data	60
3.4.1. Analisis Laju Perubahan <i>Density</i> dan <i>Diversity</i>	60
3.4.2. Analisis Pola Perubahan <i>Density</i> dan <i>Diversity</i>	62
3.5. Unit Analisis	63
BAB IV	65
4.1. Batas Administratif Wilayah.....	65
4.2. Aksesibilitas Kawasan	65
4.2.1. Transportasi Umum	66
4.2.2. Jaringan Jalan.....	68
BAB V.....	70
5.1. Analisis Laju Perubahan <i>Density</i> dan <i>Diversity</i>	70
5.1.1. Laju Perubahan <i>Density</i>	70
5.1.2. Laju Perubahan <i>Diversity</i>	86
5.2. Analisis Pola Perubahan <i>Density</i> dan <i>Diversity</i>	89
5.2.1. Pola Perubahan <i>Density</i>	89
5.2.2. Pola Perubahan <i>Diversity</i>	95
5.3. Pembahasan.....	98

BAB VI	106
6.1. Simpulan	106
6.2. Saran.....	107
DAFTAR PUSTAKA	108
LAMPIRAN.....	113

