



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 : I Made Kresna Sastra Pradipta

NIM : 083001900033

Judul Tugas Akhir : Potensi Pengembangan Hunian Terjangkau pada Kawasan TOD di Jakarta

Pembimbing	Nama	Tanda Tangan
Pembimbing I.	Martina Cecilia Adriana, S.T., M.Sc	
Pembimbing II	Marselinus Nirwan Luru, ST.,M.Si	

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

**POTENSI PENGEMBANGAN HUNIAN TERJANGKAU PADA
KAWASAN TOD DI JAKARTA**

TUGAS AKHIR

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Strata Satu Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota**



Disusun Oleh:

I Made Kresna Sastra Pradipta

083001900033

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS ARSITEKTUR LANSKAP DAN TEKNOLOGI LINGKUNGAN
UNIVERSITAS TRISAKTI**

2026

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh

Nama : I Made Kresna Sastra Pradipta
NIM : 083001900033
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Skripsi : Potensi Pengembangan Hunian Terjangkau Pada Kawasan TOD 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 : Martina Cecilia Adriana, S.T., M.Sc., 0314039102

Pembimbing, NIDN : Marselinus Nirwan Luru, ST., M.Si, 0316019101

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

Penguji : Herika, 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 : I Made Kresna Sastra Pradipta

NIM : 083001900033

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 : I Made Kresna Sastra Pradipta
NIM : 083001900033
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : 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:

“Potensi Pengembangan Hunian Terjangkau Pada Kawasan TOD 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

Yang Menyatakan



(I Made Kresna Sastra Pradipta)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kepada *Ida Sang Hyang Widhi Wasa*, karena atas berkat dan limpahan rahmat-Nya Penulis dapat menyelesaikan penyusunan laporan penelitian tugas akhir yang berjudul “Potensi Pengembangan Hunian Terjangkau pada Kawasan TOD di Jakarta”. Penulisan tugas akhir ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Strata-1 (S1) Perencanaan Wilayah dan Kota di Fakultas Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan Universitas Trisakti. Penulisan tugas akhir ini tidak terlepas dari dukungan, saran, kritik, serta dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan mengucapkan terima kasih kepada:

1. *Ida Sang Hyang Widhi Wasa*, yang memberikan rahmat, tuntunan, dan kemudahan sehingga laporan tugas akhir ini bisa diselesaikan;
2. Keluarga tercinta yang merupakan sumber dukungan utama, yang selalu mendoakan, mendidik, memotivasi serta menjadi inspirasi bagi penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan tugas akhir ini;
3. Ibu Martina Cecilia Adriana, S.T., M.Sc. selaku Dosen Pembimbing Utama yang selalu berkenan membagi waktunya untuk membimbing dan memberi arahan serta membantu memberikan topik penelitian ini kepada penulis untuk diteliti dari seminar hingga tugas akhir;
4. Bapak Marselinus Nirwan Luru, ST., M.Si selaku Dosen Pembimbing Kedua, selaku sosok Abang yang selalu berkenan meluangkan waktu untuk berdiskusi, memberikan motivasi serta dukungan selama perkuliahan;
5. Ibu Dr. Ir. Endrawati Fatimah, MPSt selaku Dosen Wali yang tak tergantikan di hati penulis yang senantiasa memberikan dukungan, kasih sayang, kemudahan selama perkuliahan serta mendengarkan keluh kesah dan memberikan solusi kepada penulis;

6. Himpunan Mahasiswa Jurusan Teknik Planologi Universitas Trisakti, rumah kedua bagi penulis dalam berproses, bernaung menempa ilmu dan berorganisasi sebagai seorang mahasiswa; dan
7. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari penulisan tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna karena keterbatasan pengetahuan, kemampuan, serta sumber data yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis menerima berbagai bentuk kritik maupun saran yang membangun dan dapat disampaikan melalui surel ke alamat mdkrisna77@gmail.com sebagai bentuk apresiasi dan evaluasi untuk bisa berkarya yang lebih baik ke depannya.

Akhir kata, penulis berharap penulisan tugas akhir ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca. Selain itu, penulis mengucapkan terima kasih atas kesediaan pembaca untuk membaca tugas akhir ini.

Jakarta, 28 Januari 2026

I Made Kresna Sastra Pradipta

ABSTRAK

Nama : I Made Kresna Sastra Pradipta
NIM : 083001900033
Judul : Potensi Pengembangan Hunian Terjangkau Pada Kawasan TOD Di Jakarta
Pembimbing I : Martina Cecilia Adriana, S.T., M.Sc.
Pembimbing II : Marselinus Nirwan Luru, ST., M.Si

Xii+125 Halaman, 34 gambar, 41 Tabel, 2 Lampiran

Pertumbuhan urbanisasi di Jakarta telah memicu peningkatan kebutuhan akan hunian yang layak dan terjangkau, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Salah satu strategi yang dikembangkan untuk mengatasi permasalahan tersebut adalah konsep Kawasan Berorientasi Transit (*Transit-Oriented Development/TOD*), yang mengintegrasikan penggunaan lahan campuran dengan sistem transportasi publik massal. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi potensi pengembangan hunian terjangkau pada kawasan TOD di DKI Jakarta, dengan menitikberatkan pada prinsip keberagaman ekonomi. Metode yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif deskriptif berbasis Sistem Informasi Geografis (SIG), dengan menganalisis ketersediaan lahan pemerintah, radius TOD, fungsi bangunan, dan luas minimum lahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat beberapa lokasi TOD di Jakarta yang memiliki lahan pemerintah yang secara spasial dan fungsional berpotensi untuk dikembangkan sebagai hunian terjangkau, terutama dalam bentuk Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa). Penelitian ini memberikan rekomendasi untuk optimalisasi pemanfaatan lahan pemerintah serta integrasi kebijakan perumahan dan transportasi guna mewujudkan kota yang inklusif dan berkelanjutan.

Kata kunci: *Kawasan TOD, hunian terjangkau, keberagaman ekonomi, lahan pemerintah, SIG, DKI Jakarta*

ABSTRACT

Name : I Made Kresna Sastra Pradipta
Student ID : 083001900033
Title : Potential for Affordable Housing Development in Jakarta's TOD Areas
Advisor I : Martina Cecilia Adriana, S.T., M.Sc.
Advisor II : Marselinus Nirwan Luru, ST., M.Si

Xii+125 Pages, 34 Images, 41 Table, 2 Attachments

The growth of urbanization in Jakarta has led to an increasing demand for adequate and affordable housing, particularly for low-income communities (MBR). One strategy developed to address this issue is the Transit-Oriented Development (TOD) concept, which integrates mixed land use with mass public transportation systems. This study aims to identify the potential for developing affordable housing in TOD areas in DKI Jakarta, with a focus on the principle of economic diversity. The research employs a descriptive quantitative approach based on Geographic Information Systems (GIS), analyzing the availability of government-owned land, TOD radius, building functions, and minimum land area requirements. The findings indicate that several TOD locations in Jakarta possess government-owned land that is spatially and functionally suitable for the development of affordable housing, particularly in the form of public rental apartments (Rusunawa). This study provides recommendations for optimizing the utilization of government land and integrating housing and transportation policies to achieve an inclusive and sustainable city.

Keywords: *TOD areas, affordable housing, economic diversity, government-owned land, GIS, DKI Jakarta.*

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	ii
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Tujuan dan Sasaran.....	5
1.3.1. Tujuan.....	5
1.3.2. Sasaran	5
1.4. Manfaat Penelitian.....	5
1.5. Ruang Lingkup	6
1.5.1. Ruang Lingkup Wilayah	6
1.5.2. Ruang Lingkup Materi	8
1.6. Kerangka Berpikir	9
1.7. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1. Kawasan Berorientasi Transit.....	11
2.1.1. Memahami Kawasan Pengembangan Berorientasi Transit.....	11
2.1.2. Prinsip Kawasan Berorientasi Transit	12
2.1.3. Karakteristik Kawasan Berorientasi Transit.....	13
2.1.4. Radius Kawasan Berorientasi Transit	13
2.2. Prinsip Keberagaman Ekonomi.....	14
2.2.1. Definisi Keberagaman Ekonomi	14

2.2.2.	Karakter Prinsip Keberagaman	15
2.3.	Hunian Terjangkau	16
2.3.1.	Definisi Hunian Terjangkau	16
2.3.2.	Klasifikasi Hunian Terjangkau.....	17
2.3.3.	Kriteria Hunian Terjangkau.....	18
2.4.	Fungsi Bangunan.....	19
2.5.	Masyarakat Berpenghasilan Rendah	21
2.6.	Lahan Pemerintah.....	22
2.7.	Variabel Penelitian.....	22
2.8.	Kerangka Konsep	23
BAB III	METODE PENELITIAN	24
3.1.	Pendekatan Penelitian.....	24
3.2.	Variabel Penelitian.....	24
3.3.	Metode Pengumpulan Data	25
3.4.	Metode Analisa Data	27
3.5.	Kerangka Alur Analisis	28
BAB IV	GAMBARAN UMUM.....	29
4.1.	Letak Geografis	29
4.2.	Kependudukan.....	31
4.3.	Titik Lokasi TOD di DKI Jakarta.....	31
4.4.	Sebaran Lahan Pemerintah di DKI Jakarta	34
4.5.	Sebaran Rusunawa Eksisting di DKI Jakarta	36
BAB V	ANALISIS DAN PEMBAHASAN	37
5.1.	Analisis Ketersediaan Lahan Pemerintah di Kawasan TOD DKI Jakarta	37
5.1.1.	Hasil Kesimpulan Analisis Sasaran 1	78

5.2. Analisis Potensi Pengembangan Hunian Terjangkau di Kawasan TOD DKI Jakarta.....	80
5.2.1. Hasil Kesimpulan Analisis Sasaran 2	109
5.3. Pembahasan	116
BAB VI SIMPULAN DAN SARAN	120
6.1. Kesimpulan.....	120
6.2. Saran	121
DAFTAR PUSTAKA.....	122
LAMPIRAN I SURAT PERMOHONAN SURVEI	126
LAMPIRAN II DOKUMENTASI SURVEI LAPANGAN	128

