



**ANALISIS PENERAPAN *TRANSIT ORIENTED
DEVELOPMENT* (TOD) UNTUK MEWUJUDKAN
TRANSPORTASI BERKELANJUTAN PADA KAWASAN
TANSIT DI STASIUN DURI**

**TUGAS AKHIR
SKRIPSI**

UNIVERSITAS
MERCU BUANA
RINDU NADHIRA SARI
41122010074

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2026**



**ANALISIS PENERAPAN *TRANSIT ORIENTED
DEVELOPMENT* (TOD) UNTUK MEWUJUDKAN
TRANSPORTASI BERKELANJUTAN PADA KAWASAN
TANSIT DI STASIUN DURI**

**TUGAS AKHIR
SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana

UNIVERSITAS
MERCU BUANA
RINDU NADHIRA SARI
41122010074

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA
2026**

HALAMAN PENYATAAN KARYA SENDIRI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : RINDU NADHIRA SARI
NIM : 41122010074
Fakultas/Program Studi : FAKULTAS TEKNIK/TEKNIK SIPIL

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Tugas Akhir berjudul:
“ANALISIS PENERAPAN *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD)
UNTUK MEWUJUDKAN TRANSPORTASI BERKELANJUTAN PADA
KAWASAN TANSIT DI STASIUN DURI”
adalah hasil karya saya sendiri, tidak mengandung unsur plagiarisme, pelanggaran hak cipta, atau konten ilegal dalam bentuk apapun dan tidak melanggar hukum atau hak pihak manapun.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran terhadap pernyataan ini, saya bersedia menanggung seluruh konsekuensi hukum dan membebaskan Universitas Mercu Buana dari segala bentuk tuntutan hukum dan saya siap mendapatkan sanksi akademis yang berlaku di Universitas Mercu Buana.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk digunakan sebagaimana mestinya.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 05 Februari 2026



RINDU NADHIRA SARI

SURAT KETERANGAN HASIL *SIMILARITY*

Menerangkan bahwa Karya Ilmiah/Laporan Tugas Akhir/Skripsi pada BAB I,, BAB III, BAB IV dan BAB V atas nama:

Nama : RINDU NADHIRA SARI
NIM : 41122010074
Program Studi : Teknik Sipil
Judul Tugas Akhir / Tesis
/ Praktek Keinsinyuran : **ANALISIS PENERAPAN TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) UNTUK MEWUJUDKAN TRANSPORTASI BERKELANJUTAN PADA KAWASAN TANSIT DI STASIUN DURI**

Telah dilakukan pengecekan *Similarity* menggunakan aplikasi/sistem *Turnitin* pada **Selasa, 24 Februari 2026** dengan hasil presentase sebesar **24 %** dan dinyatakan memenuhi standar sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana. Demikian surat keterangan ini dibuat dan digunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 24 Februari 2026

Administrator Turnitin,

UNIVERSITAS
MERCU BUANA



Itmam Haidi Syarif

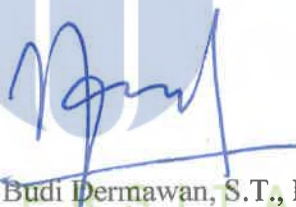
HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : RIINDU NADHIRA SARI
NIM : 41122010074
Fakultas/Program Studi : FAKULTAS TEKNIK/TEKNIK SIPIL
Judul Tugas Akhir : ANALISIS PENERAPAN *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD) UNTUK MEWUJUDKAN TRANSPORTASI BERKELANJUTAN PADA KAWASAN TANSIT DI STASIUN DURI

Telah berhasil dipertahankan pada sidang tanggal 30 Januari 2026 dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Teknik, Fakultas Teknik Sipil Universitas Mercu Buana.

Disahkan oleh:
Pembimbing



(Widodo Budi Dermawan, S.T., M.Sc.)

NIDN/NUPTK: 0302077003

MERCU BUANA

Jakarta, 03 Februari 2026

Mengetahui,

Dekan Fakultas Teknik



(Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, M.T.)

NIDN/NUPTK: 0307037202

Ketua Program Studi
Teknik Sipil



(Dr. Acep Hidayat, S.T., M.T.)

NIDN/NUPTK: 0325067505

KATA PENGANTAR

Puji Syukur Saya Panjatkan Kepada Tuhan Yang Maha Esa, Karena Atas Berkat Dan Rahmat-Nya, Saya Dapat Menyelesaikan Tugas Akhir Ini. Adapun Judul Skripsi Yang Saya Ajukan Adalah “ANALISIS PENERAPAN *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD)* UNTUK MEWUJUDKAN TRANSPORTASI BERKELANJUTAN PADA KAWASAN TRANSIT DI STASIUN DURI.” Penulisan Proposal Tugas Akhir Ini Dilakukan Dalam Rangka Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Teknik Sipil Pada Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana. Saya Menyadari Bahwa, Tanpa Bantuan Dan Bimbingan Dari Berbagai Pihak, Dari Masa Perkuliahan Sampai Pada Penyusunan Skripsi Ini, Sangatlah Sulit Bagi Saya Untuk Menyelesaikan Proposal Tugas Akhir. Oleh Karena Itu, Saya Mengucapkan Terima Kasih Kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Andi Andriansyah, M.Eng Selaku Rektor Universitas Mercu Buana
2. Ibu Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, M.T. Selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana
3. Bapak Dr. Acep Hidayat, S.T., M.T. Selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Mercu Buana
4. Bapak Widodo Budi Dermawan, S.T, M.Sc. Selaku Dosen Pembimbing Yang Telah Menyediakan Waktu, Tenaga, Dan Pikiran Untuk Mengarahkan Saya Dalam Penyusunan Tugas Akhir Ini;
5. Seluruh Dosen Yang Mengajar Saya Terlebih Utama Program Studi Teknik Sipil Universitas Mercu Buana Yang Telah Mengajarkan Banyak Ilmu Dalam Bidang Teknik Sipil, Sehingga Bermanfaat Dalam Menyelesaikan Proposal Tugas Akhir Ini.
6. Kedua Orang Tua Saya, Yang Tak Henti Mendoakan, Mendidik Dan Memberi Dukungan, Baik Moril Maupun Materil Dalam Melaksanakan Dan Menyelesaikan Studi Saya.
7. Untuk Mas Ridho Dan Mbak Heni Selaku Kakak Kandung Dan Kakak Ipar Saya Yang Senantiasa Mendoakan, Memberi Nasihat, Mendidik, Dan Menyemangati Saya Selama Kuliah.

8. Untuk Dina Dan Tiara Tempat Saya Berkeluh Kesah Selama 7 Tahun Terakhir.
9. Penulis Mengucapkan Terima Kasih Kepada Scscorang Yang Telah Memberikan Dukungan, Pengertian, Dan Motivasi Selama Proses Penyusunan Skripsi Ini.
10. Seluruh Teman-Teman “Nala Lovers” Dan “Persatuan Keluarga Kompak (PKK)” Yang Mendukung Dan Memberi Motivasi Untuk Mengerjakan Dan Menyelesaikan Penyusunan Tugas Akhir Ini.
11. Seluruh Pihak Yang Tidak Bisa Saya Sebutkan Namanya Satu Per Satu.

Penulis Menyadari Bahwa Ketika Penyusunan Tugas Akhir Ini Masih Jauh Dari Kata Sempurna. Penulis Dengan Senang Hati Menerima Kritik Dan Saran Yang Bersifat Membangun Dalam Menyempurnakan Tugas Akhir Ini.

Akhir Kata, Penulis Berterima Kasih Dan Berharap Tugas Akhir Ini Bermanfaat Dan Berguna Bagi Pembaca.


UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 23 Februari 2026
Penulis


Rindu Nadhira Sari

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR DI REPOSITORI UMB**

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

Nama : RINDU NADHIRA SARI
NIM : 41122010074
Fakultas/Program Studi : FAKULTAS TEKNIK/TEKNIK SIPIL
Judul Tugas Akhir : ANALISIS PENERAPAN *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD) UNTUK MEWUJUDKAN TRANSPORTASI BERKELANJUTAN PADA KAWASAN TANSIT DI STASIUN DURI

Demikian pengembangan ilmu pengetahuan, dengan ini memberikan izin dan menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Mercu Buana **Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul di atas beserta perangkat yang ada (jika diperlukan).

Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Mercu Buana berhak menyimpan, mengalihmedia/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.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 23 Februari 2026

Yang menyatakan,



Rindu Nadhira Sari

**ANALISIS PENERAPAN *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* (TOD)
UNTUK MEWUJUDKAN TRANSPORTASI BERKELANJUTAN PADA
KAWASAN TANSIT DI STASIUN DURI
RINDU NADHIRA SARI**

ABSTRAK

Penerapan konsep *Transit Oriented Development* (TOD) merupakan salah satu pendekatan penting dalam mewujudkan sistem transportasi perkotaan yang berkelanjutan. Stasiun Duri sebagai salah satu simpul transit utama di wilayah Jakarta Barat memiliki peran strategis dalam mendukung mobilitas masyarakat, khususnya pengguna KRL Commuter Line rute Duri–Tangerang dan Duri–Bekasi/Cikarang. Namun demikian, kondisi eksisting kawasan transit Stasiun Duri menunjukkan bahwa penerapan prinsip-prinsip TOD belum sepenuhnya optimal. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif. Pengumpulan data dilakukan melalui data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi lapangan dan penyebaran kuesioner kepada pengguna KRL di kawasan Stasiun Duri, sedangkan data sekunder berupa data jaringan dan moda transportasi, data kependudukan, serta peta wilayah dan tata guna lahan. Instrumen penelitian diuji menggunakan uji validitas, reliabilitas dan normalitas. Analisis kepuasan pengguna dilakukan dengan metode *Customer Satisfaction Index* (CSI), analisis gap, dan *Importance-Performance Index* (IPA) sedangkan penilaian TOD dilakukan berdasarkan 8 prinsip TOD ITDP dalam radius 500meter dari stasiun.

Kata Kunci: *Transit Oriented Development*, TOD ITDP, kepuasan pengguna, Stasiun Duri, transportasi berkelanjutan.

***ANALYSIS OF THE IMPLEMENTATION OF TRANSIT ORIENTED
DEVELOPMENT (TOD) TO REALIZE SUSTAINABLE TRANSPORTATION
IN THE TRANSIT AREA AT DURI STATION
RINDU NADHIRA SARI***

ABSTRACT

The implementation of the Transit Oriented Development (TOD) concept is an important approach in realizing a sustainable urban transportation system. Duri Station, as one of the main transit hubs in West Jakarta, has a strategic role in supporting community mobility, particularly for KRL Commuter Line users on the Duri–Tangerang and Duri–Bekasi/Cikarang routes. However, the existing condition of the Duri Station transit area indicates that the application of TOD principles has not yet been fully optimal. The research method used is descriptive quantitative. Data collection was carried out through primary and secondary data. Primary data were obtained through field observations and the distribution of questionnaires to KRL users in the Duri Station area, while secondary data included transportation network and mode data, population data, as well as regional maps and land-use information. The research instruments were tested using validity, reliability, and normality tests. User satisfaction analysis was conducted using the Customer Satisfaction Index (CSI) method, gap analysis, and Importance-Performance Index (IPA) while TOD assessment was carried out based on the eight TOD principles of ITDP within a 500-meter radius of the station.

Keywords: Transit Oriented Development, TOD ITDP, user satisfaction, Duri Station, sustainable transportation.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	0
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENYATAAN KARYA SENDIRI	ii
HALAMAN SURAT KETERANGAN HASIL UJI TURNITIN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR DI REPOSITORI UMB	vii
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	2
1.3 Rumusan Masalah	3
1.4 Maksud Dan Tujuan	3
1.5 Manfaat Penelitian	4
1.6 Ruang Lingkup Dan Batasan Masalah	4
1.7 Sistematika Penulisan	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA BERFIKIR	7
2.1 Konsep Urbanisasi Dan Permasalahan Transportasi Perkotaan.....	7
2.2 Transportasi Berkelanjutan	9
2.3 <i>Transit Oriented Development</i> (TOD)	9
2.4 Standar TOD Oleh ITDP.	10
2.3.1 Prinsip-Prinsip TOD ITDP.....	11
2.3.2 Penilaian TOD Oleh ITDP	13
2.3.3 Ranking TOD Oleh ITDP	15

2.5	Kepuasan Pengguna Infrastruktur Transportasi	16
2.4.1	CSI (<i>Costumer Satisfy Index</i>).....	17
2.4.2	Skala Pengukuran.....	17
2.4.3	<i>Importance–Performance Analysis (IPA)</i>	17
2.4.4	Uji Validitas.....	19
2.4.5	Uji Reabilitas.....	19
2.4.6	Uji Normalitas	20
2.4.7	Analisis Nilai CSI	21
2.4.8	Analisis Gap	22
2.6	Kondisi Eksisting Stasiun Duri	22
2.7	Penelitian Terdahulu.....	24
2.8	Research Gap	28
BAB III METODE PENELITIAN		30
3.1	Diagram Alir Penelitian.....	30
3.2	Metode Penelitian.....	31
3.3	Lokasi Dan Waktu Penelitian	32
3.4	Sumber Dan Jenis Data	32
3.4.1	Data Primer	32
3.4.2	Data Sekunder	33
3.5	Metode Analisis Data	33
BAB IV HASIL DAN ANALISIS		34
4.1	Penilaian Prinsip TOD Berdasarkan ITDP.....	34
4.1.1	<i>Walk</i> (Berjalan Kaki).....	35
4.1.2	<i>Cycle</i> (Bersepeda)	40
4.1.3	<i>Connect</i> (Menghubungkan).....	44
4.1.4	<i>Transit</i> (Angkutan Umum).....	47
4.1.5	<i>Mix</i> (Campuran)	48
4.1.6	<i>Densify</i> (Kepadatan).....	55
4.1.7	<i>Compact</i> (Kompak).....	60
4.1.8	<i>Shift</i> (Beralih).....	63
4.2	Analisis Kepuasan Pengguna Stasiun Duri	68
4.2.1	Uji Validitas Data	69

4.2.2	Uji Reabilitas Data	75
4.2.3	Uji Normalitas	78
4.2.4	<i>Customer Stasification Index (CSI)</i>	79
4.2.5	Analisis GAP	82
4.2.6	<i>Importance-Performance Analysis (IPA)</i>	84
BAB V	PENUTUP	87
5.1	Kesimpulan	87
5.2	Saran.....	88
	DAFTAR PUSTAKA	89
	LAMPIRAN	91



UNIVERSITAS
MERCU BUANA

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Peringkat TOD Oleh ITDP 2017	16
Gambar 2. 2 Antrean Escalator Peron 1 Dan 2 Stasiun Duri	23
Gambar 2. 3 Situasi Tampak Atas Stasiun Duri	23
Gambar 3. 1 Diagram Alir Penelitian.....	30
Gambar 4. 1 Peta Wilayah Penelitian.....	34
Gambar 4. 2 Jalur Pejalan Kaki.....	35
Gambar 4. 3 Jalur Penyebrangan Pejalan Kaki.....	36
Gambar 4. 4 Muka Bangunan Aktif.....	38
Gambar 4. 5 Muka Blok Permeabel.....	39
Gambar 4. 6 Penyebrangan yang berpeduh dan terlindung.....	40
Gambar 4. 7 Jalur Pesepeda	41
Gambar 4. 8 Parkir Sepeda Di Stasiun Duri	42
Gambar 4. 9 Parkir Sepeda Pada Bangunan.....	43
Gambar 4. 10 Blok Radius 500m dari Stasiun Duri.....	45
Gambar 4. 11 Konektivitas Di Stasiun Duri	46
Gambar 4. 12 Konektivitas Di Stasiun Duri	47
Gambar 4. 13 Tata Guna Lahan Radius 500 meter	48
Gambar 4. 14 Pelayanan Lokal.....	50
Gambar 4. 15 Taman dan Tempat Bermain Radius 500 meter	52
Gambar 4. 16 Kepadatan Non Permukiman	56
Gambar 4. 17 Kepadatan Permukiman	59
Gambar 4. 18 Lahan Infill Radius 500meter dari stasiun	61
Gambar 4. 19 Angkutan Umum	62
Gambar 4. 20 <i>Driveway</i>	64
Gambar 4. 21 Wilayah Penelitian.....	68
Gambar 4. 22 Diagram Kartesius IPA.....	85

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Jumlah Penduduk Provinsi DKI Jakarta Tahun 2025.....	7
Tabel 2. 2 Jumlah Kendaraan Bermotor Provinsi DKI Jakarta Tahun 2024	8
Tabel 2. 3 Penilaian TOD ITDP	14
Tabel 2. 4 Penelitian Terdahulu.....	24
Tabel 2. 5 Research Gap.....	28
Tabel 4. 1 Persimpangan dan penyebrangan yang memenuhi kriteria.....	37
Tabel 4. 2 Panjang Blok	45
Tabel 4. 3 Pelayanan Transportasi Umum Radius 500 meter	47
Tabel 4. 4 Tata Guna Lahan	49
Tabel 4. 5 Sumber Makanan Segar serta Fasilitas Pelayanan	51
Tabel 4. 6 Rata-rata KLB radius 500meter di stasiun duri.....	57
Tabel 4. 7 Rata-rata KLB radius 1000meter di stasiun duri.....	58
Tabel 4. 8 Pelayanan Angkutan Umum.....	62
Tabel 4. 9 Parkir Pada Area 500meter Stasiun Duri.....	63
Tabel 4. 10 Rumija	65
Tabel 4. 11 Total Keseluruhan Penilaian Berdasarkan Matrik Yang Memenuhi Kriteria	67
Tabel 4. 12 Jumlah Penduduk Di Wilayah Penelitian	68
Tabel 4. 13 Rekapitulasi Pertanyaan Kepentingan.....	70
Tabel 4. 14 R Tabel	71
Tabel 4. 15 Tabel Uji Validitas SPSS Pertanyaan Kepentingan	71
Tabel 4. 16 Tabel Rekapitulasi Uji Validitas Pertanyaan Kepentingan.....	72
Tabel 4. 17 Rekapitulasi Pertanyaan Kepuasan	73
Tabel 4. 18 Tabel Uji Validitas SPSS Pertanyaan Kepuasan.....	74
Tabel 4. 19 Tabel Rekapitulasi Uji Validitas Pertanyaan Kepuasan.....	74
Tabel 4. 20 Hasil Uji Reabilitas SPSS Pertanyaan Kepentingan	76
Tabel 4. 21 Hasil Uji Reabilitas SPSS Pertanyaan Kepentingan	78
Tabel 4. 22 Uji Normalitas Pertanyaan Kepentingan.....	78
Tabel 4. 23 Uji Normalitas Pertanyaan Kepuasan	79

Tabel 4. 24 Hasil perhitungan WF	80
Tabel 4. 25 Hasil perhitungan WS	81
Tabel 4. 26 Rentang Nilai CSI	82
Tabel 4. 27 Hasil Perhitungan Analisis Gap.....	83
Tabel 4. 28 Rekapitulasi IPA.....	84



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. 1 Tabel Pertanyaan Kepentingan	91
Lampiran 1. 2 Tabel Pertanyaan Kepuasan	92
Lampiran 1. 3 QR Code Spreadsheet Kepuasan Pengguna	93
Lampiran 1. 4 QR Code Kuisisioner Penelitian	94
Lampiran 1. 5 Hasil Survey Lapangan.....	95
Lampiran 1. 6 Hasil Turnitin.....	97
Lampiran 1. 7 Kartu Asistensi.....	108

