

BAB VI

PENUTUP

6.1 Kesimpulan

6.1.1 Tingkat kesesuaian karakteristik wilayah sekitar Terminal dengan konsep TOD

Karakteristik wilayah aspek jalur non-motor (pejalan kaki, pesepeda, menghubungkan dan angkutan umum) belum sepenuhnya sesuai dengan standar TOD. Adapun untuk aspek guna lahan (pembauran dan memdatkan), perbandingan antara luas pemukiman dan non-pemukiman pada wilayah sekitar terminal telah sesuai dengan standar TOD baik dari ITDP 2017 maupun Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16 Tahun 2017 yaitu 21,26% untuk pemukiman dan non pemukiman sebesar 78,74%. Aspek transportasi (prinsip merapatkan dan beralih), penelitian menunjukkan persentase parkir pada beberapa gedung di area sekitar terminal belum sesuai dengan standar TOD, persentase parkir menunjukkan angka 41% dimana angka ini melebihi standar yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16 Tahun 2017 dan ITDP 2017.

6.1.2 Potensi pengembangan wilayah dengan prinsip TOD di area sekitar Terminal Mardika Ambon

Total poin yang diperoleh dari penilaian terhadap delapan prinsip TOD adalah 59 poin. Hal ini menempatkan area sekitar terminal Mardika ke dalam kategori *bronze standard* (57 – 70 poin) dimana, kawasan ini telah memenuhi kriteria minimum untuk

menjadi kawasan berbasis TOD. Akan tetapi kawasan ini belum mencapai tingkat efektifitas dan keterpaduan yang lebih tinggi seperti *silver* atau *gold standard*. Karakteristik *bronze standard* pada TOD area sekitar terminal mardika yaitu menyediakan ruang publik bagi pejalan kaki dan pengendalian lalu lintas meskipun fasilitas pejalan kaki perlu ditingkatkan lagi, memiliki akses transportasi yang layak, dan mencakup beragam fungsi lahan, namun intensitas dan kerapatan bangunan masih di bawah standar sehingga diperlukan peningkatan untuk standar yang lebih tinggi

6.1.3 Arahan pengembangan kawasan Terminal Mardika Ambon

Pengembangan terminal Mardika Ambon sebagai kawasan berorientasi transit (TOD) memerlukan pendekatan yang terintegrasi dengan prinsip berkelanjutan, aksesibilitas dan efisiensi tata ruang. Berdasarkan hasil analisis, arahan desain ruang diusulkan meliputi:

- a. Pengadaan jalur sepeda dan fasilitasnya
- b. Penataan ulang blok – blok kecil dan jaringan jalan
- c. Pengadaan halte bus yang sesuai dengan standar TOD
- d. Penataan ulang tata guna lahan
- e. Peningkatan KLB dan KDB pemukiman sesuai dengan standar TOD
- f. Meningkatkan pendapatan per kapita masyarakat atau dengan penyediaan perumahan yang terjangkau (sebaiknya berupa apartemen atau kondonium)
- g. Penambahan ruang terbuka hijau (taman kota atau taman plaza)

- h. Meningkatkan kepadatan pemukiman dan non pemukiman
- i. Revitalisasi bangunan terbengkalai menjadi perumahan atau memanfaatkan lahan kosong menjadi pemukiman
- j. Penambahan pilihan angkutan umum (bus kota, sesuai arahan RDTR Kota Ambon)
- k. Menyediakan lahan khusus parkir off-street
- l. Peniadaan parkir on-street

Untuk pengembangan menjadi *gold standard* diperlukan kerja sama antara berbagai pihak yaitu, pemerintah, sektor swasta, masyarakat, akademisi dan organisasi non-pemerintah. Hal ini sangat penting untuk mencapai *Tod Gold Standard* di kota Ambon.

6.2 Saran

- 6.2.1 Pemerintah membuat atau menciptakan sebuah kebijakan insentif untuk mendorong tata guna lahan yang lebih sesuai, hal ini meliputi: 1) memberikan insentif kepada pengembang untuk membangun properti dengan fungsi campuran di area – area sekitar TOD. 2) memberikan subsidi atau pengurangan pajak bagi pemilik lahan yang bersedia mengubah penggunaannya sesuai dengan kebutuhan TOD.
- 6.2.2 Masyarakat perlu diberikan edukasi tentang hak mereka dalam perumahan yang terjangkau serta mendukung advokasi untuk kebijakan

perumahan yang berkelanjutan. Hal ini dapat dilakukan dengan: 1) mendirikan program edukasi untuk pemilik rumah dan penyewa agar mereka memahami opsi yang tersedia untuk memperbaiki atau menjaga rumah mereka tetap terjangkau. 2) mendorong organisasi komunitas untuk mengadvokasi kebijakan yang mendukung preservasi rumah terjangkau.

6.2.3 Untuk memudahkan pembangunan pemukiman baru, diperlukan adanya pengaturan tata ruang yang fleksibel, misalnya regulasi untuk mengizinkan pembangunan di lahan yang sebelumnya tidak dapat digunakan. Selain itu, revitalisasi kawasan terbengkalain atau kurang terpakai untuk dikembangkan menjadi pemukiman. Hal ini dapat mengubah suatu wilayah dan meningkatkan kepadatan

DAFTAR PUSTAKA

- Adriana, Martina Cecilia. 2022. "Potensi Pengembangan TOD Di Koota Medan: Studi Kasus Di Stasiun Medan." *TATA LOKA* 24(1):35–44.
- Akyuwen, Dwight Eisenhower. 2021. "Evaluasi Kinerja Ruas Jalan Tulukabessy Kota Ambon." Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta.
- Alifia, Az-zahra. 2020. *Aksesibilitas Kawasan Transit Oriented Development Di Kota Surabaya Dengan Pendekatan Waktu Perjalanan (Studi Kasus : Terminal Joyoboyo)*.
- Amahoru, J., R. H. Waas, and Griselia. T. Molle. 2020. "Kapasitas Jalan Pantai Mardika." *Jurnal Manumata* 6(ISSN 2087-5703):72–82.
- Annisah, Nur Miladan, and Soedwwahjono. 2017. "Analisis Bentuk Perkembangan Wilayah Kecamatan Kartasura Sebagai Kawasan Strategis Cepat Tumbuh." *Region* 12(2):111–18.
- Anon. n.d. *Kajian Risiko Bencana Nasional Provinsi Maluku 2022 - 2026*.
- Asfarinal, Nanang, Lita Sari Barus, and Bambang Marhaendra Djaja. 2023. "Strategi Pengembangan Sistem Transportasi Dengan Pendekatan Transit Oriented Development (TOD) Pada Kawasan Kota Tua." *Jurnal Riset Jakarta* 15(2). doi: 10.37439/jurnaldrd.v15i2.72.
- Ayuningtias, Sekar Hapsari, and Mila Karmilah. 2019. "Penerapan Transit Oriented Development (TOD) Sebagai Upaya Mewujudkan Transportasi Yang Berkelanjutan." *Pondasi* 24(1):45. doi: 10.30659/pondasi.v24i1.4996.
- Azzahrah, Stefani, Muhammad Ali, Abdurrahman Nawwar, and Muhammad Yusuf Ridhani. 2022. "Evaluasi Pelayanan Terminal Berbasis Transit Oriented Development (TOD) Pada Terminal Simpang Empat Banjarbaru." *Density Journal* 4(2):2655–4453.
- Chairul, Rizal, Susanto Adi, Yuniansyah Irmawati, Arief M. Habibullah, Irfan Andi, Khadafi Shah, Hayati Nur, Fahmy, Rinanda, Saputri A, and Aditya Angga. 2023. *Sistem Informasi Geografis*. Get Press.

- Dinas Pertanahan dan Tata Ruang DIY. 2021. "Kawasan Transit Oriented Development." *Sikoper DIY*. Retrieved January 24, 2024 (<http://www.sipr.jogjaprovo.go.id/sikoper/tarupedia/detail/kawasan-tod>).
- Ernan, Rustiadi, Saefulhakim Sunsun, and Dyah R. Panuju. 2022. *Perencanaan Dan Pengembangan Wilayah*. 8th ed. edited by Pustaka Obor Indonesia. Jakarta.
- Fatimah, Siti. 2021. "Tipologi Potensi Transit - Oriented Development (TOD) Di Stasiun Light Transit (LRT) Sumatra Selatan." *Warta Penelitian Perhubungan* 33(1):19–28. doi: 10.25104/warlit.v32i2.1778.
- Gomez, Christy P., and N. Rameson. 2019. "Sustainable Transit-Oriented Development: A 'target Value' Planning & Development Strategy." Pp. 491–502 in *27th Annual Conference of the International Group for Lean Construction, IGLC 2019*. The International Group for Lean Construction.
- Gumano, Hendry Natanael. 2020. "Kajian Arah dan Strategi Pengembangan Kawasan Potensial Transit Oriented Development (TOD) Di Sekitar Stasiun Transit LRT Kota Palembang." *Jurnal Kacapuri : Jurnal Keilmuan Teknik Sipil* 3(1):124. doi: 10.31602/jk.v3i1.3608.
- Han, Ji, and Jiabin Liu. 2018. "Urban Spatial Interaction Analysis Using Inter-City Transport Big Data: A Case Study of the Yangtze River Delta Urban Agglomeration of China." *Sustainability (Switzerland)* 10(12). doi: 10.3390/su10124459.
- Hemasree, R., and C. V. Subramanian. 2024. "Avoiding Man-Made Disasters Using Transit-Oriented Development (TOD)-Strategy: Case of Namma Metro, Bengaluru." *Disaster Advances* 17(2):55–65.
- Herika Muhammad Taki, S. Si. ., Ph. D., and M. Si Dr. Ir. Anita Sitawati Wartawan. 2023. *Perpetaan Untuk Perencanaan Wilayah Dan Kota*. Yogyakarta: PT. Nas Media Indonesia.
- Imma, Widyawati, Agustin, and Hariyani Septiana. 2021. *TOD Teori, Metode, Dan Implementasi Sebagai Solusi Mengatasi Keruwetan Transportasi*. 1st ed. Malang: UB Press.
- ITDP. 2017. *Institute for Transportation And Development Policy*.

- Jaber, Ahmed, and Bálint Csonka. 2023. "How Do Land Use, Built Environment and Transportation Facilities Affect Bike-Sharing Trip Destinations?" *Promet - Traffic - Traffico* 35(1). doi: 10.7307/ptt.v35i1.67.
- JICA. 2023. *Transit Oriented Development Kota Berkelanjutan Melalui Pembangunan Berorientasi Transit*.
- Jinca, M. Yamin, and Windra Prianta Humang. 2023. *Perencanaan Dan Pengembangan Transportasi Wilayah Kepulauan*. Yogyakarta: Nas Media Indonesia.
- Kelrey, Zulfahmi, Evandry Ramadhan, and Hastuti Saptorini. 2023. "Property Values Taman Pattimura Sebagai Indikator Placemaking Masyarakat Ambon." *Jurnal Arsitektur Dan Perencanaan (JUARA)* 6(1):55–69.
- Kementerian PPN/Bapenas. 2022. *Kajian Cepat Pemetaan Kebijakan & Anggaran Pembangunan Rendah Karbon*. Jakarta.
- Keputusan Walikota Ambon No. 345 Tahun 2022. 2022. *Tentang Penetapan Trayek Angkutan Umum Di Kota Ambon*.
- Lasaiba, Mohammad Amin, Edward Gland Tetelepta, Roberth Berth Riry, and Irvan Lasaiba. 2024. "Analisis Kemampuan Lahan Pada Satuan Wilayah Pengembangan Di Kota Ambon." *Jurnal Tanah Dan Sumberdaya Lahan* 11(1):69–79. doi: 10.21776/ub.jtsl.2024.011.1.8.
- Latue, Philia, Christi, Juan Steiven Imanuel Septory, Glendy Somae, and Heinrich Rakuasa. 2023. "Pemodelan Daerah Rawan Banjir Di Kecamatan Sirimau Menggunakan Metode Multi-Criteria Analysis (MCA)." *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota* 18(1):10–17. doi: 10.29313/jpww.v18i1.1964.
- Male, Yusthinus Thobias. 2021. "Analisis Tingkat Pencemaran Gas Co, No2, Dan So2 Pada Daerah Batu Merah Kota Ambon." *Akta Kimia Indonesia* 6(1):58. doi: 10.12962/j25493736.v6i1.8473.
- Nafi, Sara, and Djamel Ouahrani. 2023. "Transit-Oriented Development from the View of Traditional City Model." Pp. 988–99 in *2nd International Conference on Civil Infrastructure and Construction*.

- Natalivan Indradjati, Petrus. 2019. *Konsep Dan Prinsip Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit/Transit Oriented Development*.
- Pasu, Hendra, and Parningotan Simanjuntak. 2018. *Sistem Jaringan Dan Simpul Antar Moda Transportasi Di Kabupaten Nabire*. Vol. 3.
- Pattiasina, Tanita. 2022. "Jumlah Kendaraan Di Ambon Naik 10 Persen Tiap Tahun, Kini 152.049 Kendaraan - Tribunambon.Com." Retrieved January 10, 2024 (<https://ambon.tribunnews.com/2022/07/19/jumlah-kendaraan-di-ambon-naik-10-persen-tiap-tahun-kini-152049-kendaraan>).
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 16. 2017. *Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit*.
- Peraturan Wali Kota Ambon No. 12 Tahun 2021. 2021. *Rencana Detail Tata Ruang Kota Ambon Tahun 2021 - 2041*.
- Redzuan, Nabilah, Nurul Syala Abdul Latip, Noorhayati Ismail, and Norsidah Ujang. 2022. "Identifying Urban Design Principle and Attributes for Waterfront Transit - Oriented Development (WTOD)." *Planning Malaysia* 20(2):134–45. doi: 10.21837/pm.v20i21.1098.
- Rosyidah, Asma, Hanson E. Kusuma, and Annisa Safira Riska. 2022. *Motivasi Bersepeda Dan Kriteria Fasilitas Sepeda Di Tempat Kerja*. Vol. 5.
- Sulistiyanto, S. T, M. T. 2021. *Sistem Informasi Geografis Teori Dan Praktek Dengan Quantum GIS*. Kota Malang: Ahlimedia Press.
- Sulistiyono, Sonya, Khotami Sinta Nuriyana, and Akhmad Hasanuddin. 2023. "Model Bangkitan Perjalanan Berbasis Rumah Tangga Pada Kawasan Perkotaan Jember." *Berkala FSTPT* 1(1):224–34.
- Thiri Kyaw Nyunt, Khin, and Natachai Wongchavalidkul. 2019. "Evaluation of the Relationship between the Transit Ridership and Accessibility Variables: A Case Study of the Bangkok Metro Stations." in *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*. Vol. 690. IOP Publishing Ltd.
- Titaley, ST., MT, Henriette Dorothy, Penina T. Istia, and Nelda Maelissa. 2018. "Analisis Penataan Areal Terminal Angkutan Umum Mardika Kota Ambon." *Jurnal Simetrik* 8(1). doi: 10.31959/JS.V8I1.93.

Undang - Undang Republik Indonesia No. 3. 2022. *Rencana Induk Ibu Kota Negara*.

Wattimena, R., and L. Warlina. 2023. "Identifikasi Kawasan Rawan Bencana Banjir Di Kota Ambon Studi Kasus: Kawasan Kota Ambon, Provinsi Maluku." *JURNAL WILAYAH DAN KOTA* 8(1):38–51.

Wibawa, I. Komang, Ardhinata, Jihannes Parlindungan Siregar, and Fadly Usman. 2023. "Analisis Bentuk Morfologi Kota Di Kawasan Sanur Kecamatan Denpasar Selatan." *Planing for Urban Region and Enviroment* 12:89–98.





1. Panjang muka blok

Blok - Blok kecil — Features Total: 15, Filtered: 15, Selected: 0

id	Nama	Muka Blok
1	Blok 1	95.56
2	Blok 2	155.66
3	Blok 3	164.40
4	Blok 4	200.11
5	Blok 5	99.06
6	Blok 6	70.64
7	Blok 7	65.58
8	Blok 8	177.52
9	Blok 9	107.39
10	Blok 10	122.00
11	Blok 11	146.10
12	Blok 12	246.41
13	Blok 13	318.65
14	Blok 14	181.88
15	Wilayah terminal	NULL

2. Jarak menuju sumber makanan segar

Jarak menuju pasar — Features Total: 6, Filtered: 6, Selected: 0

id	Nama	Panjang Jl
1	1 pasar gotong royong	719.979
2	2 pasar batu mera	498.488
3	3 pasar batu mera	351.383
4	4 pasar buah	204.012
5	5 pasar daging	171.160
6	6 Pasar mardika	149.312

Show All Features

3. Jarak menuju pusat kesehatan

Jarak menuju pusat kesehatan — Features Total: 7, Filtered: 7, Selected: 0

123id = Update All Update Selected

	id	Nama	Jarak Jl.
1	1	Apotik Gidion Farma Mardika	107.474
2	2	Pusat kesehatan hewan	177.548
3	3	Puskesmas rijali	496.156
4	4	Apotik Evangeline	390.007
5	5	RS. GPM	1006.755
6	6	Klinik agape medika	1186.786
7	7	RS. Al-Fatah	646.822

Show All Features

4. Jarak menuju sarana pendidikan

Jarak sarana pendidikan — Features Total: 6, Filtered: 6, Selected: 0

123id = Update All Update Selected

	id	Nama	Panjang Jl
1	1	SD PDK dan SD N. 66 Ambon	398
2	2	SMA N. 1 Kota Ambon	489
3	3	SD, SMP, dan SMA Xaverius Ambon	521
4	4	SMA Negeri 2 Ambon	465
5	4	SMP N. 6 Ambon	844
6	6	SKKK Ambon (SD, SMP, SMA)	721

Show All Features

5. Luas area sumber makanan segar

Radius 1000-m intersection pasar- batas wilayah — Features Total: 6, Filtered: 6, Select...

123id = [Symbol] [Dropdown] [Update All] [Update Selected]

	id_2	Nama	luas
1	1	Pasar Gotong Royong	1000830.048
2	2	Pasar Buah Pantai Mardika	1199853.179
3	3	Pasar Daging Segar	1197771.424
4	4	Passar Mardika	1074386.576
5	5	Pasar Batu Merah	703012.104
6	6	Pasar Ikan Arumbai	1055485.607

Show All Features

6. Luas area pusat kesehatan

Radius 1000-m intersection kesehatan - batas wilayah — Features Total: 7, Filtered: 7, S...

123id = ϵ Update All Update Selected

id_2	Nama	luas
1	1 Klinik dan apotik evangeline booth	1202280.780
2	2 Puskesmas desa rijali	868933.020
3	3 Apotik Gidion Farma Mardika	1193056.986
4	4 Rumah sakit sumber hidup - GPM	1045404.109
5	5 Pusat Kesehatan Hewan	1200875.463
6	6 Klinik Agape Medika	928960.289
7	7 Rumah sakit Al- Fatah Ambon	629986.890

Show All Features

7. Luas area parkir off-street

Luas area parkir off-street — Features Total: 7, Filtered: 7, Selected: 0

123id = ϵ Update All Update Selected

id	Nama	Luas
1	1 area parkir kantor gubernur	4003.14652
2	2 Luas lahan kantor gubernur	11688.6325
3	2 Luas lahan Mall Plaza Ambon	10844.6210
4	4 Luas lahan Pelabuhan Yos Soedarso	103784.007
5	4 Luas gedung Pasar Mardika Ambon	8360.95890
6	5 Area parkir Kantor PUPR	463.890578
7	6 Luas lahan Kantor PUPR	7702.47177

