



Judul Skripsi:

**DINAMIKA KEKUASAAN DALAM JARINGAN KEBIJAKAN KAWASAN
BERORIENTASI TRANSIT : STUDI KASUS DUKUH ATAS**

Tugas Akhir Skripsi ini diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar
Sarjana Ilmu Politik

Nama : Steven Tjahjadi Sanjaya

NIM : 2210413121



**PROGRAM STUDI ILMU POLITIK
FAKULTAS ILMU SOSIAL ILMU POLITIK
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL
VETERAN JAKARTA
2026**

**DINAMIKA KEKUASAAN DALAM JARINGAN KEBIJAKAN KAWASAN
BERORIENTASI TRANSIT : STUDI KASUS DUKUH ATAS**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana (S1)

Program Studi Ilmu Politik



Disusun oleh :

STEVEN TJAHHADI SANJAYA

2210413121

PROGRAM STUDI ILMU POLITIK

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"

JAKARTA

2026

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya sendiri dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar:

Nama : Steven Tjahjadi Sanjaya

NIM : 2210413121

Program Studi : S.1. Ilmu Politik

Bilama di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan ini maka, saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 27 Juli 2026

Yang menyatakan,



Steven Tjahjadi Sanjaya

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta,
saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Steven Tjahjadi Sanjaya
NIM : 2210413121
Fakultas : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik (FISIP)
Program Studi : S.1. Ilmu Politik
Judul Skripsi : Dinamika Kekuasaan dalam Jaringan Kebijakan Kawasan
Berorientasi Transit : Studi Kasus Dukuh Atas

Dengan ini saya menyatakan bahwa saya menyetujui untuk:

1. Memberikan hak saya bebas royalti kepada Perpustakaan UPNVJ atas Penelitian karya ilmiah saya demi pengembangan ilmu pengetahuan.
2. Memberikan hak menyimpan, mengalih mediakan atau mengalih formatkan, mengolah pangkalan data (database), mendistribusikan, serta menampilkan dalam bentuk softcopy untuk kepentingan akademis kepada perpustakaan UPNVJ, tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai Peneliti/pencipta.
3. Bersedia dan menjamin untuk menanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak perpustakaan UPNVJ dari semua bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini.

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

Dibuat di : Jakarta,

Pada tanggal : (Tanggal)

Yang menyatakan,



Steven Tjahjadi Sanjaya

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI / TUGAS AKHIR
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Steven Tjahjadi Sanjaya
NIM : 2210413121
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Program Studi : S1 Ilmu Politik

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

**DINAMIKA KEKUASAAN DALAM JARINGAN KEBIJAKAN KAWASAN
BERORIENTASI TRANSIT : STUDI KASUS DUKUH ATAS.**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini. Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan Skripsi/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 : 27 Juli 2026

Yang menyatakan,



Steven Tjahjadi Sanjaya

PENGESAHAN SKRIPSI DAN TUGAS AKHIR JURNAL

NAMA : Steven Tjahjadi Sanjaya
NIM : 2210413121
PROGRAM STUDI : Ilmu Politik
JUDUL : Dinamika Kekuasaan dalam Jaringan Kebijakan Kawasan
Berorientasi Transit Studi Kasus Dukuh Atas

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian dari persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Ilmu Politik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta.

Pembimbing

(Fatkhuri, S.IP, M.A, M.PP)

Penguji I

(Luky Djuniardi Djani, S.T, M.PP, Ph.D)

Penguji II

(Dr. Abdul Ghofur, S.S, M.IP)

Ketua Program Studi
Ilmu Politik

(Restu Rahmawati, S.Sos, M.A)

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal ujian : 15 Juli 2026

DINAMIKA KEKUASAAN DALAM JARINGAN KEBIJAKAN KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT

(Studi Kasus Dukuh Atas)

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis dinamika hubungan antaraktor dan relasi kekuasaan dalam implementasi Kebijakan Kawasan Berorientasi Transit (TOD) di Dukuh Atas, Jakarta. Menggunakan pendekatan kualitatif dengan studi kasus pada Jembatan Penyeberangan Multimoda (JPM) Dukuh Atas, penelitian ini dikaji melalui teori Jaringan Kebijakan R.A.W. Rhodes yang menekankan interdependensi sumber daya, ketergantungan kekuasaan, dan pola interaksi antaraktor. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jaringan aktor terdiri atas empat klaster: regulator pusat dan daerah, operator transportasi dan pengembang kawasan, serta komunitas sipil dan akademisi. Tidak ada aktor tunggal yang menguasai seluruh sumber daya, sehingga menciptakan interdependensi asimetris yang kompleks. Temuan utama mengungkap fenomena *jurisdictional stratification*, fragmentasi vertikal pusat-daerah, fragmentasi horizontal antarlembagaan teknis, dan ketiadaan payung hukum nasional yang komprehensif, yang menyebabkan kebuntuan koordinasi dan *governance without government*. Penelitian ini menyimpulkan bahwa hambatan utama implementasi TOD bukan terletak pada desain fisik, melainkan pada kapasitas institusional negara yang terfragmentasi. Secara teoretis, penelitian ini memperkuat daya eksplanatif teori Rhodes dalam konteks desentralisasi Indonesia. Secara praktis, direkomendasikan penerbitan payung hukum nasional TOD, pembentukan otoritas tunggal pengelola kawasan, dan integrasi tiket antarmoda yang fleksibel.

Kata Kunci: Transit Oriented Development, Relasi Kuasa, Fragmentasi Kelembagaan, Dukuh Atas

POWER DYNAMICS IN TRANSIT-ORIENTED REGIONAL POLICY NETWORKS

(Case Study TOD Dukuh Atas)

ABSTRACT

This study analyzes the dynamics of inter-actor relationships and power relations in the implementation of the Transit-Oriented Area (TOD) Policy in Dukuh Atas, Jakarta. Using a qualitative approach with a case study of the Dukuh Atas Multimodal Pedestrian Bridge (JPM), this study is examined through R.A.W. Rhodes' Policy Network theory, which emphasizes resource interdependence, power dependence, and interaction patterns between actors. The results show that the actor network consists of four clusters: central and regional regulators, transportation operators and area developers, and civil society and academics. No single actor controls all resources, thus creating complex asymmetric interdependence. Key findings reveal the phenomenon of jurisdictional stratification, vertical fragmentation between central and regional governments, horizontal fragmentation between technical institutions, and the absence of a comprehensive national legal framework that leads to deadlocks in coordination and governance without government. This study concludes that the main obstacle to TOD implementation is not the physical design, but rather the fragmented institutional capacity of the state. Theoretically, this study strengthens the explanatory power of Rhodes' theory in the context of Indonesian decentralization. Practically, it is recommended to issue a national legal framework for TOD, establish a single authority for managing the area, and integrate seamless ticketing between flexibility

Keywords: Transit-Oriented Development, Power Relation, Policy Network, Institutional Fragmentation, Dukuh Atas

KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan ke hadirat Tuhan Yesus Kristus sebagai pemilik dan pencipta alam semesta, karena atas berkat dan karunia-Nya yang melimpah, penulis dapat menyelesaikan dan menyusun penelitian skripsi ini dengan judul “DINAMIKA KEKUASAAN DALAM JARINGAN KEBIJAKAN KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT : STUDI KASUS DUKUH ATAS” sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Sarjana Ilmu Politik di Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

Penyusunan skripsi ini bukanlah hal yang mudah. Dalam pelaksanaannya, penulis menghadapi berbagai tantangan, baik secara teknis, kepenulisan, akademis, maupun mental. Namun, berkat doa, harapan, dan semangat dari orang-orang terdekat maupun rekan-rekan penulis, skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Fatkhuri, S.IP, M.A, M.PP selaku dosen pembimbing yang telah mengarahkan dan memberikan masukan dengan penuh perhatian dan ketelitian dalam membimbing skripsi ini. Terima kasih telah mendorong dan membantu penulis dengan pengarahan yang berharga hingga skripsi ini dapat diselesaikan.
2. Seluruh informan dan aktor yang terlibat dalam wawancara ini. Dalam hal ini, PT MRT Jakarta sebagai informan yang diwakili oleh Ibu Kartika Tri Utama, Bapak Pungky Octa Wijaya, Alfonsius Dion, dan lainnya, yang telah memberikan pengalaman magang kepada penulis sehingga tercetus ide dan materi skripsi ini.
3. Para penguji, yaitu Bapak Luky Djani, S.T, M.PP, Ph.D selaku dosen penguji ahli, dan Bapak Abdul Ghofur, S.S, M.I.P selaku dosen penguji kedua, yang juga telah memercayai penulis untuk menjadi asisten dosen bagi beliau, sehingga penulis memiliki ruang untuk belajar dan memahami dunia keilmuan politik lebih dalam.
4. Orang tua penulis, Meliana Sandjaya, yang senantiasa membantu dengan penuh kesabaran hingga penyelesaian skripsi ini.

5. Teman-teman magang penulis di KAI beserta staf di lingkungan magang PT KAI Daerah Operasi I Jakarta, yang telah memberikan arahan, pemahaman, dan semangat dalam membantu penulis menyusun skripsi ini.
6. Dosen selaku akademisi yang telah menjadi responden wawancara, yaitu Ibu I Gusti Ayu Andani selaku Dosen Kepakaran Infrastruktur Wilayah dan Kota, yang telah memberikan kepercayaan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan catatan dan pandangan kritis, sehingga skripsi ini dapat sesuai dengan yang diharapkan beliau.
7. Kakak-kakak dan teman-teman di lingkup Komisi Diakonia Gereja Kristen Indonesia Cawang, serta pendeta yang telah mendukung dan mendekatkan penulis kepada Tuhan Yesus, sehingga pada dasarnya penelitian ini terselesaikan berkat doa-doa mereka. Terima kasih pula kepada kakak-kakak Diakonia, yaitu Kak Maria, Kak Eri, Kak Imelda, dan Kak Gatot, sebagai bagian dari pengurus Diakonia GKI Cawang yang telah menyediakan beasiswa bagi penulis selama empat tahun terakhir.
8. Yang penulis cintai dan banggakan dengan sepenuh hati di sisa masa studi ini, Agastya Haikal, yang hadir sebagai teman sekaligus sumber semangat baru di saat penulis hampir kehilangan harapan untuk melanjutkan skripsi ini. Terima kasih telah membantu dan mendorong penulis dengan berbagai masukan berharga terkait skripsi ini.
9. Teman dekat penulis, Kharisma Inggera Milenia, yang meskipun berada jauh, tetap menjadi teman bertukar pikiran terkait skripsi ini.
10. Adik-adik mentor yang penulis sayangi dan ajak berbincang setiap malam di bulan September, Khadijah dan Keisha Alifia, yang telah membangkitkan semangat dan memberi harapan bagi penulis dalam penyusunan skripsi ini.
11. Nur Salsabilah, Reinara, dan teman-teman di grup Feedback TGS yang telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk terus memperjuangkan studi ini.
12. Teman-teman jauh penulis yang dikenal melalui berbagai kesempatan, yaitu Muhammad Pangestu Abdilla dan beberapa rekan di Twitter.
13. Orang-orang yang penulis kenal di dunia perkeretaapian dan konten kreator perkeretaapian, yang kontennya kerap menjadi inspirasi dadakan bagi skripsi ini, yaitu Risang Anggara Ambulakral dan Mohamad Adijasa Yudi.

14. Orang-orang lain yang penulis kenal dan relasi-relasi yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang telah memperkenalkan penulis pada dunia tata kota dan politik untuk bertukar pikiran mengenai topik skripsi ini.
15. Terima kasih kepada diri penulis sendiri yang tetap mencintai diri sendiri, meskipun proses ini tidak mudah dan diwarnai banyak tantangan, keluhan, serta rasa sakit yang muncul akibat keterbatasan diri dalam bertahan dalam jangka panjang, seperti yang penulis alami pula dalam menulis naskah-naskah cerita fiksi pribadi. Namun, dengan kekuatan dan kegigihan yang dibangun, seluruh proses dan kerja keras ini membuahkan hasil hingga titik ini.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
PENGESAHAN SKRIPSI DAN TUGAS AKHIR	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
 BAB I : PENDAHULUAN	 1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Manfaat Penelitian	8
1.5. Sistematika Penelitian	8
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1. Penelitian Terdahulu	10
2.2. Kajian Teori	15
2.3. Kerangka Pemikiran	29
BAB III : METODE PENELITIAN	31
3.1. Objek Penelitian	31
3.2. Jenis Penelitian	31
3.3. Teknik Pengumpulan Data	32
3.4. Sumber Data	33
3.5. Teknik Analisis Data	38
3.6. Tabel Rencana Waktu	40
BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN	41
4.1. Deskripsi Objek Penelitian	41
4.2. Hasil Penelitian	52
4.2.1. Analisis	52
4.2.2. Pembahasan	107
BAB V : KESIMPULAN	142
5.1. Kesimpulan	142
5.2. Saran	145
5.2.1. Saran Akademis	145
5.2.2. Saran Praktis	146
DAFTAR PUSTAKA	148
LAMPIRAN	157
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	263

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data Penggunaan Kendaraan Bermotor 2022-2024	1
Tabel 1.2 Data Perbandingan Kemacetan di Beberapa Kota di Indonesia	1
Tabel 2.1 Daftar Konflik dan Pemetaan Aktor dalam Kerangka Teori Rhodes	26
Tabel 3.1 Daftar Responden Wawancara secara Umum	34
Tabel 3.2 Pemetaan Klaster Wawancara Pemerintah Pusat/Daerah	35
Tabel 3.3 Pemetaan Klaster Wawancara Operator Transportasi	35
Tabel 3.4 Pemetaan Klaster Wawancara Masyarakat Sipil dan Akademisi	36
Tabel 3.5 Tabel Rencana Waktu	40
Tabel 4.1 Proyeksi Jumlah Penumpang pada Kawasan Sekitar TOD Dukuh Atas	48
Tabel 4.2 Klaster dan Konfigurasi Aktor	50
Tabel 4.3 Daftar Penugasan dan Penyelenggaraan Kawasan di PT MRT Jakarta	53
Tabel 4.4 Rentang Waktu Pembangunan TOD Dukuh Atas.....	63
Tabel 4.5 Aspek Aktor dan Pemetaan Jaringan Antaraktor	110
Tabel 4.6 Matriks Interdependensi Jaringan Kebijakan TOD Dukuh Atas.....	113

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Mekanisme Bagan Joint Coordination Meeting, sebagaimana Stakeholder dalam Koordinasi Kawasan Berorientasi Transit (KBT) di Wilayah MRT Utara-Selatan	3
Gambar 2.1. Proses Politik Melalui Teori David Easton	22
Gambar 2.2. Alur Berpikir Penelitian Dinamika Implementasi TOD Dukuh Atas	30
Gambar 4.1. Peta Kawasan TOD Dukuh Atas dari Zona Inti dan Zona Transisi	43
Gambar 4.2. Peta Guna Lahan di Kawasan TOD Dukuh Atas	44
Gambar 4.3. Trase yang dilewati oleh JPM Dukuh Atas awal Pembangunan	46
Gambar 4.4. Kawasan JPM Dukuh Atas Setelah Selesai Pembangunan	47
Gambar 4.5. Tampak Arsitektur Kawasan JPM Dukuh Atas.....	49
Gambar 4.6. Rencana Pengembangan Revitalisasi Kawasan Stasiun Sudirman	49
Gambar 4.7. Linimasa Perizinan Pembangunan Kawasan JPM Dukuh Atas	68
Gambar 4.8. Ukuran Jarak dari Kawasan MRT Dukuh Atas ke LRT Dukuh Atas.....	69
Gambar 4.9. Tampak Stasiun Sudirman dari Sisi Selatan Stasiun.....	69
Gambar 4.10. Tampak JPM Dukuh Atas	70
Gambar 4.11. Waktu Tempuh menuju Stasiun LRT Dukuh Atas	71
Gambar 4.12. Aksesibilitas Tangga Halte BRT Dukuh Atas	72
Gambar 4.13. Tampak Halte BRT Galunggung	73
Gambar 4.14. Interpretasi TOD Menurut Peter Calthorpe.....	74
Gambar 4.15. Proses Pembangunan JPM Dukuh Atas dengan Creative Financing.....	79
Gambar 4.16. Parkir Liar di Kawasan Sekitar TOD Dukuh Atas.....	90
Gambar 4.17. Adanya tempat parkir di kawasan KA Bandara BNI City.....	90
Gambar 4.18. Peta Rencana Detail Tata Ruang dan Tata Guna Lahan	96
Gambar 4.19. Penataan Kawasan Masa Depan Revitalisasi Stasiun Sudirman	101

