

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Permasalahan mobilitas pada perkotaan menjadi sebuah isu utama yang sangat sulit diselesaikan di kota-kota besar seperti Jabodetabek. Hal ini berdampak terhadap efisiensi waktu, kenyamanan, dan keselamatan masyarakat saat melakukan perjalanan. Permasalahan mobilitas di kawasan perkotaan sering kali ditandai dengan kurangnya konektivitas antar moda transportasi, dan kurangnya fasilitas pendukung untuk pejalan kaki. Kondisi ini semakin diperparah dengan meningkatnya jumlah penduduk yang mendorong kebutuhan akan pergerakan yang lebih tinggi. Menurut data konsolidasi bersih (DKB) kementerian dalam negeri tahun 2023, Kecamatan Ciputat sampai Ciputat Timur memiliki kepadatan penduduk 20,153 jiwa dan menjadi kepadatan penduduk tertinggi di Tangerang Selatan. Hal ini menyebabkan kebutuhan akan efisiensi perjalanan pada sebuah perkotaan semakin meningkat.

Tata ruang yang mendukung aksesibilitas bagi semua lapisan masyarakat sangat dibutuhkan untuk kawasan perkotaan supaya mendukung integrasi antar transportasi dan lingkungan sekitar. Permasalahan mobilitas di sebuah kawasan dapat berupa minimnya fasilitas untuk jalur pejalan kaki, pengguna sepeda, dan angkutan umum yang berdampak pada efisiensi waktu perjalanan masyarakat dan menyebabkan ketergantungan akan penggunaan kendaraan pribadi. Hal ini akan menimbulkan kemacetan dan kurangnya minat masyarakat menggunakan transportasi umum sehingga pola mobilitas menjadi tidak berkelanjutan. Kecenderungan masyarakat untuk menggunakan kendaraan pribadi dalam mencapai suatu lokasi dipengaruhi oleh rasa nyaman yang mereka ciptakan sendiri, yang muncul karena kurangnya kenyamanan dalam melakukan kegiatan berjalan kaki pada sebuah kawasan. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS) pada hasil survei komuter Jabodetabek tahun 2023, penggunaan kendaraan pribadi mencapai presentase 79% atau sebanyak 3.488.571 jiwa dan 19,5 % untuk pengguna kendaraan umum atau sebanyak 861.671 orang.

Permasalahan ini menjadi isu penting untuk diselesaikan dari beberapa pihak, salah satunya adalah arsitek dan pengembang kawasan perkotaan. Peran seorang arsitek dalam isu ini adalah bertanggung jawab atas desain infrastruktur yang terhubung secara efektif dengan moda perjalanan pedestrian. Dengan pendekatan yang tepat dalam sebuah rancangan infrastruktur dapat membantu meningkatkan *walkability* dan mengurangi permasalahan mobilitas pada sebuah kawasan. Selain itu, pendekatan yang tepat juga dapat mempermudah masyarakat untuk mencapai konektivitas lokal dengan berjalan kaki, sehingga dapat menciptakan lingkungan perkotaan yang lebih terstruktur. Salah satu pendekatan yang dapat dilakukan dalam merancang infrastruktur yang terhubung secara efektif antara moda transportasi umum dan konektivitas lokal dengan jaringan pejalan kaki dan sepeda adalah *Transit-Oriented Development* (TOD).

Transit-Oriented Development (TOD) merupakan sebuah konsep pengembangan kawasan yang berfokus pada integrasi antara tata guna lahan dan sistem transportasi

umum guna menciptakan lingkungan yang lebih berkelanjutan dan efisien. Konsep ini menekankan pentingnya membangun komunitas dengan aksesibilitas tinggi terhadap layanan transportasi massal, sehingga dapat mengurangi ketergantungan masyarakat pada kendaraan pribadi. Dengan demikian, TOD berperan sebagai pedoman dalam perencanaan kota yang ramah lingkungan serta mampu mengatasi berbagai permasalahan sosial, ekonomi, dan ekologi yang muncul akibat urbanisasi yang tidak terkontrol (Calthorpe, 1993).

Pendekatan ini didasarkan pada delapan prinsip utama yang dikembangkan oleh Institute for Transportation and Development Policy (ITDP), yaitu: (1) berjalan kaki (*walk*) – menciptakan lingkungan yang aman, nyaman, dan ramah bagi pejalan kaki dengan infrastruktur yang memadai; (2) bersepeda (*cycle*) – menyediakan jalur khusus dan fasilitas pendukung bagi pesepeda guna mendorong mobilitas aktif; (3) menghubungkan (*connect*) – memastikan konektivitas tinggi antara berbagai moda transportasi dan infrastruktur kota untuk memudahkan pergerakan masyarakat; (4) angkutan umum (*transit*) – memperkuat jaringan transportasi publik agar lebih mudah diakses dan lebih efisien; (5) pembauran (*mix*) – mengintegrasikan berbagai fungsi dalam satu kawasan, seperti hunian, komersial, dan ruang publik, untuk meningkatkan aktivitas dan produktivitas komunitas; (6) memadatkan (*densify*) – mendorong kepadatan pembangunan yang optimal guna meningkatkan efisiensi penggunaan lahan dan infrastruktur; (7) merapatkan (*compact*) – mengurangi penyebaran urbanisasi dengan perencanaan yang lebih terkonsolidasi dan hemat ruang; serta (8) beralih (*shift*) – menggeser pola mobilitas masyarakat dari penggunaan kendaraan pribadi menuju moda transportasi umum yang lebih berkelanjutan (ITDP, 2020).

Dengan menerapkan prinsip-prinsip tersebut, Pembangunan Berorientasi Transit tidak hanya berfungsi sebagai strategi dalam mengembangkan kawasan yang lebih terstruktur dan efisien, tetapi juga berkontribusi pada penciptaan lingkungan perkotaan yang lebih inklusif, sehat, dan ramah lingkungan. TOD memungkinkan terbentuknya kota-kota dengan infrastruktur yang lebih baik, meningkatkan kualitas hidup masyarakat, serta mendukung pengurangan emisi karbon dengan mengoptimalkan penggunaan transportasi publik. Seiring dengan meningkatnya tantangan urbanisasi dan perubahan iklim, konsep ini menjadi semakin relevan dalam mewujudkan pembangunan perkotaan yang berkelanjutan dan adaptif terhadap kebutuhan masa depan. Salah satu prinsip yang dapat dijadikan sebagai acuan untuk meminimalisir permasalahan mobilitas di kawasan perkotaan adalah berjalan kaki (*walk/walkability*). Berjalan kaki merupakan upaya untuk meningkatkan kegiatan berjalan kaki sebagai moda paling sehat, murah dan dapat dilaksanakan di berbagai lapisan masyarakat. Berjalan menjadi moda perjalanan paling efisien, aman dan alami. Namun hal ini juga menjadi salah satu hal yang perlu didukung oleh fasilitas sekitar yang dapat memberikan kepercayaan pada pejalan kaki seperti jalan pedestrian yang aman, dan jarak tempuh yang masuk akal. Tempat berjalan yang aman dan penyebrangan yang lengkap dengan fasilitas untuk pengguna berkebutuhan khusus juga harus terpenuhi untuk menciptakan rasa aman bagi pejalan kaki.

Kawasan Stasiun Sudimara memiliki peran strategis sebagai salah satu pusat transit di wilayah Tangerang Selatan. Namun, berdasarkan pengamatan awal, kawasan ini menghadapi berbagai tantangan dalam mendukung kenyamanan dan aksesibilitas pejalan

kaki. Permasalahan seperti tata ruang yang kurang mendukung konektivitas antar moda dan minimnya fasilitas penunjang *walkability* menjadi isu penting yang berpotensi menghambat pengembangan kawasan berbasis TOD. Lokasinya yang ramai di tengah kawasan dengan pertumbuhan penduduk yang pesat, menjadikannya pusat aktivitas harian masyarakat yang bekerja di Tangerang Selatan maupun sekitarnya. Penggunaan kendaraan pribadi pun masih sangat tinggi di kawasan Stasiun Sudimara yang dapat dilihat dari jumlah titik parkir motor dan mobil yang berada di sekitar kawasan Stasiun Sudimara. Beberapa moda transportasi angkutan umum yang berada di kawasan Stasiun Sudimara antara lain, angkot C02 (Sudimara-Ciledug), D06 (Sudimara-Ciputat), D08 (Ciputat-BSD).



Gambar 1. 1 Lokasi Stasiun Sudimara
Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2024

Gagasan mengenai pengembangan kawasan di sekitar Stasiun Sudimara sebagai bagian dari konsep Transit-Oriented Development (TOD) telah secara resmi dimasukkan dalam Peraturan Daerah (Perda) Nomor 9 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Selatan untuk periode 2011–2031. Secara spesifik, regulasi ini tercantum dalam Pasal 25 Ayat 3 Poin A, yang menegaskan pentingnya pelaksanaan pembangunan serta peningkatan fasilitas stasiun penumpang yang terintegrasi dengan kawasan TOD di sekitar Stasiun Sudimara. Keberadaan regulasi ini menjadi dasar hukum yang jelas dalam upaya mewujudkan konsep pengembangan kawasan berbasis transportasi massal.

Selain itu, dorongan untuk merealisasikan pembangunan berbasis TOD di Stasiun Sudimara semakin diperkuat oleh pemberitaan yang mengangkat wacana penataan dan revitalisasi lingkungan sekitar stasiun, sebagaimana diungkapkan dalam laporan yang disampaikan oleh Lawi pada tahun 2018. Informasi ini menjadi indikasi bahwa rencana pengembangan tidak hanya sekadar gagasan konseptual, tetapi telah mendapatkan perhatian yang lebih luas, baik dari pemerintah maupun pihak-pihak yang berkepentingan dalam sektor tata ruang dan transportasi.

Dalam konteks tersebut, penelitian mengenai analisis penerapan konsep *walkability* di kawasan Stasiun Sudimara menjadi semakin relevan. *Walkability* atau keterjangkauan pejalan kaki dalam lingkungan perkotaan merupakan aspek krusial dalam pengembangan kawasan TOD, karena memiliki peran penting dalam meningkatkan aksesibilitas dan kenyamanan bagi pengguna transportasi publik. Kajian ini diharapkan dapat mengidentifikasi potensi pengembangan kawasan berbasis TOD yang lebih optimal guna mengurangi permasalahan mobilitas yang selama ini terjadi di sekitar Stasiun Sudimara. Dengan demikian, implementasi konsep TOD di kawasan ini tidak hanya bertujuan untuk meningkatkan konektivitas transportasi, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan perkotaan yang lebih ramah bagi pejalan kaki, lebih efisien dalam penggunaan lahan, serta mampu mengurangi ketergantungan terhadap kendaraan pribadi.

1.2 Rumusan Masalah

Pada latar belakang yang telah dipaparkan di atas sebelumnya digunakan sebagai dasar untuk penelitian ini, yang merumuskan beberapa pertanyaan rumusan masalah:

1. Bagaimana Tingkat *walkability* pada kawasan Stasiun Sudimara?
2. Bagaimana arahan strategis untuk peningkatan *walkability* pada kawasan Stasiun Sudimara sesuai dengan prinsip TOD?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji tingkat *walkability* di kawasan Stasiun Sudimara berdasarkan prinsip *Transit-Oriented Development* (TOD). Penelitian ini bertujuan untuk memahami bagaimana kualitas jalur pejalan kaki di kawasan stasiun sudimara saat ini, dan mengukur kesesuaian tingkat *walkability* di kawasan Stasiun Sudimara dapat mendukung mobilitas sehari-hari masyarakat, khususnya dalam mengatasi tantangan mobilitas perkotaan.

Selanjutnya, penelitian ini akan memberikan rekomendasi perencanaan untuk meningkatkan *walkability* berdasarkan prinsip TOD di kawasan Stasiun Sudimara, dengan hasil analisis yang telah diteliti. Selain itu, penelitian ini juga akan mengusulkan desain infrastruktur pejalan kaki yang terintegrasi dengan berbagai bangunan sekitar untuk mendukung penerapan prinsip TOD, sehingga dapat meningkatkan kenyamanan dan meningkatkan aksesibilitas transportasi umum bagi masyarakat.

1.4 Manfaat Penelitian

Beberapa manfaat dari penelitian ini yang diharapkan memberikan gambaran potensial kawasan Stasiun Sudimara dengan mengembangkan *walkability* berdasarkan prinsip TOD dalam mengoptimalkan penggunaan moda perjalanan jalan kaki di kawasan Stasiun Sudimara. dengan menganalisis kondisi eksisting objek penelitian dan mencari kebutuhan untuk penyesuaian pengembangan TOD dan menghasilkan data yang dapat digunakan sebagai acuan perancangan baru. Adapun manfaat yang diharapkan untuk pengembang kawasan atau arsitek dan peneliti sebagai berikut:

1.4.1 Manfaat bagi pengembang kawasan, arsitek, dan pemerintah.

Penelitian ini bermanfaat bagi pengembang kawasan, arsitek, dan pemerintah yang memiliki peran penting dalam pengembangan sebuah kawasan perkotaan, dengan memberikan rekomendasi perencanaan dan desain untuk menciptakan lingkungan yang lebih ramah pejalan kaki melalui penerapan prinsip *walkability*, sehingga meningkatkan kualitas ruang publik dan aksesibilitas. Hasil penelitian juga dapat memfasilitasi pengembangan *Transit Oriented Development* (TOD) di kawasan Stasiun Sudimara dengan menyediakan rekomendasi mengenai infrastruktur pejalan kaki yang perlu diperbaiki atau ditambahkan. Selain itu, penelitian ini mendorong penerapan desain arsitektur berkelanjutan yang mengintegrasikan konektivitas pejalan kaki dengan transportasi umum.

1.4.2 Manfaat untuk Peneliti

Untuk mengembangkan ilmu yang sudah didapatkan dari perkuliahan, penelitian ini melatih kemampuan penulis untuk mampu menganalisis dengan mengamati permasalahan yang ada pada sebuah Stasiun sebagai titik sentral sebuah tatanan transit dengan menyesuaikan kawasan Stasiun dengan prinsip *walkability* pada TOD untuk meningkatkan mengoptimalkan penggunaan moda perjalanan berjalan kaki.

1.5 Sistematika Penulisan

Penelitian ini dirangkai berdasarkan sistematika penelitian yang bertujuan untuk membentuk kerangka keseluruhan sebuah laporan penelitian. Sistematika penulisan berguna untuk memudahkan pemahaman terhadap pola pembahasan dan isi penelitian secara komprehensif. Pada penelitian ini akan dirangkai dalam lima bab yang akan dipaparkan sebagai berikut:

BAB I: Pendahuluan

Bab pertama mengkaji mengenai latar belakang dari topik yang diambil, yang beranjak dari fenomena yang sedang terjadi di daerah jabodetabek dengan kemacetan paling tinggi yang terjadi di kawasan Ciputat. Selain itu, pada bab pertama ini juga mengkaji tentang seberapa penting pemilihan objek kawasan Stasiun Sudimara sebagai titik sentral untuk kawasan transit dengan kemacetan tertinggi di daerah Tangerang Selatan. Setelah menentukan urgensi objek penelitian, peneliti akan mengkaji penerapan yang ditetapkan sebagai kebutuhan dari permasalahan yang terjadi di kawasan tersebut, dengan menentukan teori atau standar yang dipakai sebagai acuan penelitian. Selain itu pada bab ini menjelaskan manfaat penelitian untuk memberikan rekomendasi penerapan *walkability* sesuai prinsip TOD yang akan dianalisis dari kebutuhan di kawasan Stasiun Sudimara.

BAB II: Kajian Pustaka

Bab ini akan menyajikan berbagai teori dan literatur yang mendasari penelitian tentang *walkability* di kawasan Transit-Oriented Development (TOD). Peneliti akan memulai dengan menjelaskan landasan teori yang berkaitan dengan konsep TOD, termasuk definisi dan prinsip-prinsip dasar yang mendasarinya. Penelitian ini akan menguraikan pentingnya

walkability dalam konteks TOD, serta indikator-indikator yang digunakan untuk mengukur tingkat walkability. Selain itu, peneliti akan merujuk pada literatur terkini dan hasil-hasil penelitian sebelumnya yang relevan, guna memberikan konteks yang lebih mendalam terhadap isu ini.

BAB III: Metodologi Penelitian

Bab ini menguraikan secara mendetail metodologi yang diterapkan dalam penelitian yang berfokus pada analisis tingkat kesesuaian walkability di kawasan Transit-Oriented Development (TOD) Stasiun Sudimara. Dalam bab ini, dijelaskan secara sistematis mengenai pendekatan penelitian yang digunakan, prosedur pengumpulan data, serta teknik analisis yang diterapkan untuk mencapai tujuan penelitian yang telah ditetapkan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan desain deskriptif untuk menilai tingkat walkability berdasarkan indikator yang terdapat dalam TOD Standard versi 3. Selain itu, metode penelitian yang digunakan merupakan metode campuran (mixed-method), yang mengombinasikan analisis kuantitatif dan kualitatif guna memperoleh hasil yang lebih komprehensif dalam mengevaluasi aspek-aspek yang berpengaruh terhadap walkability di kawasan studi. Pendekatan kuantitatif memungkinkan pengukuran yang objektif terhadap variabel-variabel yang relevan, sedangkan pendekatan kualitatif memberikan wawasan yang lebih mendalam terkait faktor-faktor kontekstual yang mungkin memengaruhi hasil analisis. BAB IV: Analisis dan Pembahasan

Bab ini akan menjelaskan proses dari hasil pengumpulan data dan analisis yang dilakukan di kawasan Stasiun Sudimara terkait penerapan walkability berdasarkan prinsip TOD dengan menggunakan dasar teori yang telah dikaji. Dimulai dengan memaparkan hasil pengumpulan data eksisting kawasan Stasiun Sudimara dan penjelasan dari berbagai kendala yang akan dihadapi untuk penerapan walkability.

Bab ini juga menyajikan temuan yang diperoleh dari hasil analisis pada studi lapangan dan studi literatur, sehingga dapat memberikan rekomendasi terhadap penerapan prinsip TOD pada kriteria walkability untuk menyelesaikan permasalahan dari fenomena yang terjadi di kawasan Stasiun Sudimara.

BAB V: Penutup

Pada bab ini menjelaskan kesimpulan dan rekomendasi dari hasil penelitian yang telah disajikan pada bab sebelumnya. Pada kesimpulan dari penelitian ini menyimpulkan temuan utama terkait kondisi fasilitas pejalan kaki di kawasan Stasiun Sudimara dan implikasinya terhadap potensi pengembangan TOD. Rekomendasi yang disusun memberikan solusi terhadap permasalahan dari fenomena yang terjadi di kawasan Stasiun Sudimara. Dengan ini juga dapat diimplementasikan oleh pengembang kawasan dan arsitek dalam meningkatkan infrastruktur pejalan kaki, memperbaiki kualitas aksesibilitas, serta mendukung pengembangan TOD yang berkelanjutan di masa mendatang.