

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang

Keberadaan sistem transportasi sebagai titik simpul dapat mendukung pengembangan kota yang berorientasi transit. Namun fenomena pertumbuhan penduduk yang berkembang dan terus berlangsung hingga saat ini dapat memicu peningkatan pergerakan dari aktivitas kependudukan. Sehingga kondisi dari fenomena tersebut dapat menyebabkan permintaan atas pelayanan transportasi umum, dengan kemampuan pelayanan aksesibilitas yang baik, disamping itu fenomena *urban sprawl* atau penyebaran perkotaan yang kurang merata menyebabkan adanya permintaan akan lahan untuk dijadikan area bermukim (hunian) semakin meningkat. Pada dasarnya, masalah dari kemacetan transportasi yang terjadi saat ini disebabkan oleh fenomena tingginya populasi penduduk serta aktifitas-aktifitas masyarakatnya, yang berakibat kepada pergerakan masyarakat akan penggunaan moda transportasi kendaraan pribadi seperti mobil dan motor semakin meningkat. Fenomena ini secara nyata menimbulkan kemacetan dan kesenjangan, antara aktifitas masyarakat perkotaan dengan efektifitas akses pada lingkungan perkotaan. Dikarenakan keterkaitan antara aktifitas masyarakat perkotaan dan pemilihan aksesibilitas moda transportasi itu sangat erat, oleh karena itu kebutuhan akan suatu sistem perancangan yang dapat mengintegrasikan secara tepat dan benar antara moda transportasi umum massal, dengan pemanfaatan tata guna lahan di sekitar moda transportasi disinyalir dapat menjadi salah satu penunjang aktifitas dan kebutuhan masyarakat sebagai pengguna moda transportasi tersebut. Dimana sistem rancangan yang dapat mengintegrasikan moda transportasi umum massal, dengan pemanfaatan tata guna lahan tersebut merupakan konsep *Transit Oriented Development* (TOD).

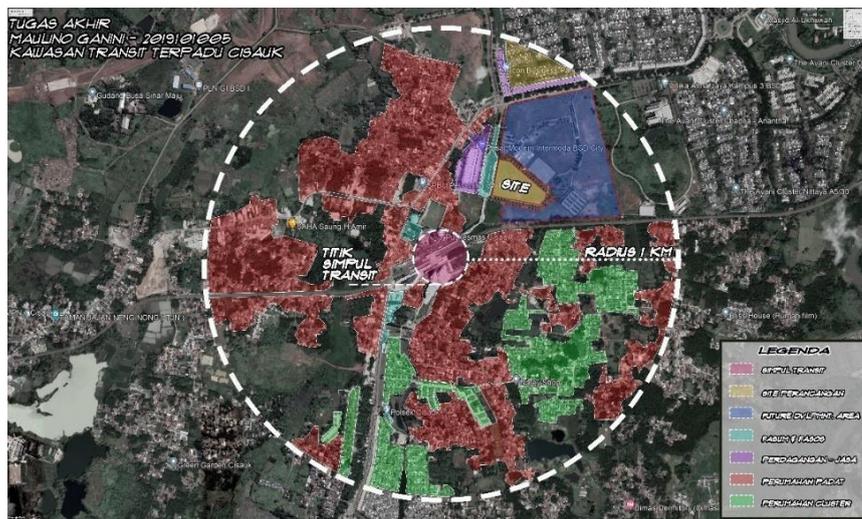
Konsep Rancangan *Transit Oriented Development* atau di singkat sebagai TOD mulai dikenalkan pada era 1990-an, salah satu ahli tata kota yang mengusung konsep TOD adalah Peter Clathope. Menurutnya gagasan TOD mulai terjadi dikarenakan adanya fonomena urbanisasi (*urbansprawl*) dengan ciri-ciri tingginya

intensitas kemacetan perkotaan dan tingginya penggunaan kendaraan pribadi oleh masyarakat perkotaan. Dari hal tersebut menimbulkan buruknya tingkat kualitas kehidupan perkotaan yang diakibatkan tata guna layang yang tidak terintegrasi. Pengembangan kawasan TOD itu sendiri juga wajib memperhatikan sisi integrasi pengembangan area pendukung yang berada di luar area kawasan perencanaan TOD, dengan mengutamakan aktivitas pergerakan manusianya, baik dengan moda transportasi maupun berjalan, aktivitas pergerakan tersebut dihimpun menjadi titik-titik sumpul yang terintegrasi dengan layanan moda transportasi umum massal yang ada, sehingga dapat mengurangi penggunaan kendaraan pribadi yang dapat menimbulkan berbagai macam efek negatif bagi lingkungan perkotaan.

Menurut Ir. Pangihutan Marpaung, salah satu sesepuh pada bidang perumahan yang aktif menjadi *counterpart* di Direktur Jendral Perumahan dalam buku “Hunian Berbasis Transit (TOD): Tantangan & Potensinya”, beliau mengatakan bahwa konsep TOD merupakan suatu rekomendasi untuk memastikan ketersediaan hunian yang layak, aksesibel dan terjangkau di wilayah perkantoran, disamping itu beliau juga menyampaikan jejak konsep TOD pada dasarnya tidak terlepas dari kerangka besar konsep *compact cities* yang melakukan pengembangan fungsi kawasan secara terpadu, *mixed-use*, jalur yang ramah perjalan kaki dan pengguna sepeda, serta terletak disekitar hub transportasi umum sehingga memudahkan masyarakat untuk mengakses kawasan TOD, atau melakukan mobilitas dari Kawasan TOD kebagian lain wilayah kota secara mudah dengan menggunakan sistem transportasi umum massal. Kemudian beliau juga berpendapat bahwa implementasi konsep TOD juga diharapkan akan mewujudkan pembangunan perkotaan yang ramah lingkungan melalui pengurangan konsumsi energi, dan mengurangi emisi karbon yang timbul akibat mobilitas perkotaan.

Berdasarkan penjelasan tentang *Transit Oriented Development* (TOD) diatas, kawasan terpilih yaitu berada pada daerah Kabupaten Tangerang, tepatnya berlokasi pada pengembangan area tapak Intermoda Cisauk, Kelurahan Sempora Kecamatan Cisauk. Daerah Intermoda Cisauk sendiri merupakan kawasan dengan aksesibilitas yang memadai baik dari segi ketersediaan jalur pengguna pejalan kaki, perkerasan jalan kendaraan bermotor, dan moda transportasi umum massal,

disamping itu kawasan ini memiliki keunggulan dalam kemudahan konektifitas moda transportasi serta jenis sarana transportasi publik yang dapat dijangkau dari segala arah, sehingga secara tidak langsung dapat menciptakan kenyamanan dan kemudahan bagi masyarakat sekitar Kawasan Intermoda Cisauk untuk menggunakan sarana serta prasarana layanan perkotaan.



Gambar 1. 1 Kawasan Transit Terpadu Kecamatan Cisauk.  
Sumber: Data Pribadi, 2022

Selain itu pengembangan TOD bertujuan membuat mayoritas pengguna kendaraan pribadi berpindah ke layanan angkutan umum massal atau ke layanan angkutan umum dengan basis rel, yang mana tujuan dari konsep transit itu adalah mengurangi fenomena kemacetan akibat dari banyaknya kendaraan pribadi yang digunakan, atau pengembangan berorientasi kendaraan bermotor (*car-oriented development*). Berdasarkan terjadinya fenomena perkembangan kawasan dan perkotaan, dapat memiliki beberapa dampak negatif bagi masyarakat yang bermukim di pinggiran kota, disisi lain kebutuhan hunian di area pinggiran perkotaan juga ikut berdampak serta harus didukung dengan sarana dan prasarana penunjang seperti ketersediaan lahan yang layak di huni, aksesibel dalam menjangkau tempat kerja, dan layanan fasilitas yang dapat diintegrasikan dengan sarana angkutan umum. Stasiun *commuter line* Cisauk merupakan stasiun yang berada pada kawasan pengembangan TOD, tepatnya di kelurahan sempora, kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang. Kawasan transit tersebut merupakan perkembangan kawasan pinggiran kota yang dinilai sudah cukup berkembang dari

kurun waktu beberapa tahun yang lalu, sehingga menimbulkan kepadatan penduduk menjadi tinggi.

Dari kondisi tersebut dapat menciptakan suatu pembangunan hunian yang terbangun secara vertikal, karena disinyalir dapat menjadi salah satu sarana penunjang bagi Kawasan TOD itu sendiri. Didalam buku “Hunian Berbasis Transit (TOD): Tantangan & Potensinya”, TOD memiliki trukstur dan daerah yang di bagi menjadi beberapa area aktivitas, diantaranya berupa pusat area komersial, area permukiman, fungsi publik, area kekunder, dan fungsi-fungsi lainnya. Maka dari itu konsep pengembangan TOD ini tidak bisa terlepas dari fungsi hunian dan fungsi komersial. Pengembangan residensial (hunian) merupakan suatu pengembangan tempat tinggal yang di lengkapi dengan sarana sebagai fasilitas penunjang sesuai kebutuhan penghuninya, pengembangan yang dimaksud merupakan *Mixed-Use*, yaitu pengembangan properti dalam cakupan kawasan yang memiliki perbedaan fungsi bangunan, diantaranya berupa hotel, perkantoran, komersial dan hunian yang dikembangkan menjadi agar memiliki keterkaitan antar bangunan satu dengan bangunan lainnya. Sehingga memungkinkan pengguna atau penghuninya untuk tinggal, bekerja, dan berekreasi didalam suatu kawasan (Fazri, R. 2014).

Pengembangan dari perancangan konsep ini umumnya dilakukan secara lurus keatas atau vertikal dengan dibangun pada lahan yang minin namun menyajikan daya tampung yang luas serta besar. Dengan permodelan pengembangan lahan *Mixed-Use*, terindikasi terdapat keuntungan positif yang diperoleh seperti, menghemat lahan perkotaan yang akan terbangun gedung, mengurangi kemacetan kendaraan, mengurangi limpahan gas buang emisi karbon, membuka lapangan pekerjaan, meningkatkan perekonomian perkotaan, serta menciptakan ketersediaan tempat tinggal dengan fasilitas pendukung yang memadai. Hal tersebut sesuai dengan UU nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

*Mid-rise apartment* (hunian bertingkat menengah) dinilai sebagai solusi dari proyeksi permasalahan tersebut, dengan menciptakan hunian berbasis *vertical growth building*, dimana hunian yang praktis dan kompak untuk hidup dizaman *modern* seperti sekarang ini, serta dapat dihuni oleh manusia dengan jangka waktu

yang cukup lama (berkelanjutan). dimana dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas pendukung untuk mengakomodir aktivitas penggunanya, dengan lokasi tapak yang strategis dan ramah aksesibilitas dapat memudahkan untuk melakukan aktifitas pengguna bangunan, serta dapat menjadi solusi yang tepat dalam penyelesaian permasalahan yang terus berkembang.

Berdirinya suatu fungsi hunian tidak bisa terlepas dari penyediaan fasilitas umum yang dapat mawadahi kebutuhan pengguna nya sebagai salah satu dalam menjalani kehidupan sehari-hari, fasilitas umum seperti Komersial *Mall* dinilai sebagai soslusi dari proyeksi permasalahan tersebut dengan menciptakan opsi atau pilihan rancangan fungsi bangunan, yang dapat mengakomodir kebutuhan pengguna tapak dalam memenuhi kebutuhannya sekaligus berekreasi, dimana penetapan fungsi Komersial *Mall* ini di sinyalir sebagai fungsi bangunan yang dapat membuat suatu intervensi ruang publik dalam menyikapi isu *urban sprawl* yang terjadi, dimana penyebaran perkotaan yang kurang merata berdampak pada ketersediaan ruang publik yang semakin menipis. Serta dapat menjawab kebuthan dari pengguna fungsi hunian (*mid-rise apartment*) sebagai *supporting system* baik dari segi mikro dan segi makro lingkungan perancangan. Berdasarkan pernyataan tersebut, dengan adanya pemilihan fungsi lahan campuran hunian *Mid-rise apartment* dan komersial *Mall*, dapat memberikan pilihan bagi masyarakat kawasan pinggiran kota untuk bermukim sekaligus memenuhi kebutuhan sehari-hari dengan praktis dan memiliki jangkauan yang dekat dalam segi aksesibilitas atau pencapaian, serta dapat memaksimalkan efektifitas waktu dalam menjalani kehidupannya sehari-hari. Selain itu juga dapat menjadikan kawasan fungsi lahan campuran hunian dan komersial ini tidak hanya berguna bagi masyarakat yang bermukim pada lokasi tapak terpilih, namun juga dapat mengakomodir kebutuhan masyarakat pinggiran kota baik dari segi interaksi sosial, maupun interaksi kewilayahan, dan rekreasi.

Didalam amanat rencana pembangunan jangka menengah nasional atau disingkat (RPJMN) tahun 2020-2024, mendeskripsikan pengembangan hunian terintegrasi dengan simpul-simpul transportasi merupakan bagian dari upaya yang akan dilakukan dengan menciptakan kerangka pembangunan infrastruktur perkotaan pada aspek pembangunan transportasi, akses perumahan, permukiman

yang layak, dan aman, serta terjangkau. melalui strategi/proyek prioritas infrastruktur untuk mendukung perkotaan terkait pengembangan *Transit Oriented Development* (TOD), dalam RPJNM 2020-2024 juga menjelaskan dalam aspek penyediaan hunian perkotaan, adanya upaya dalam peningkatan dari penyediaan tempat tinggal (hunian vertikal) yang sesuai dengan peraturan yang sudah ditetapkan, tidak lupa dengan sistem transportasi publik yang aksesibel dan berkelanjutan. Maka dari itu konsep TOD diterapkan dengan memadukan kawasan yang memiliki fungsi bangunan yang bercampur dengan jangkauan jarak untuk berjalan kaki yang aman serta nyaman. Dalam ranah angkutan umum massal dapat memperkenalkan hubungan simbiosis antara kepadatan perkotaan yang kompak dan penggunaan moda transportasi umum massal. dimana bertujuan untuk meningkatkan daya tampung dalam fasilitas angkutan umum dengan maksud mengurangi ketergantungan menggunakan kendaraan pribadi dan sekaligus sebagai salah satu mempromosikan kepada masyarakat akan pertumbuhan perkotaan yang berkelanjutan (*sustainable*).

Dari hal-hal tersebut, dibutuhkan suatu proyeksi pendekatan Prinsip tata guna lahan yang tepat dan dapat mengakomodir aktifitas pengguna fungsi lahan nantinya, dimana aktifitas tersebut dapat di tunjang dengan pendekatan Prinsip *Transit Oriented Development* atau disingkat TOD, yang memiliki Prinsip diantaranya berupa berjalan kaki, bersepeda, menghubungkan, integrasi angkutan umum, pembauran, memadatkan, merapatkan, dan beralih dalam satu kawasan fungsi lahan campuran. Sehingga pendekatan konsep TOD yang akan di implementasikan berupa menyajikan bangunan yang dapat terorganisir dalam memenuhi kebutuhan pengguna bangunan, sehingga menciptakan nilai afirmasi (positif) dalam menyajikan solusi untuk tetap memastikan dan menjaga kenyamanan serta produktifitas pengguna di dalam bangunan yang terintegrasi dengan lingkungan sekitarnya dalam kawasan berorientasi transit.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan fenomena dari latar belakang yang sudah disajikan pada bab sebelumnya, terindikasi masalah yang dapat di rumuskan dalam

mewujudkan perancangan *mixed-use development* pada kawasan *transit oriented development* yaitu sebagai berikut::

- Bagaimana mewujudkan suatu perancangan bangunan dengan fungsi campuran, *mid-rise apartment* dan komersial *mall* yang dapat saling terintegrasi dan terkoneksi, sehingga kemudahan serta kenyamanan masyarakat perkotaan mampu tumbuh, dan berkembang secara berkelanjutan pada kawasan tapak terpilih melalui pendekatan *transit oriented development*?

### 1.3. Tujuan Perancangan

Tujuan dari perancangan pada kali ini adalah

1. Menjadi salah satu solusi dari permasalahan fenomena urban sprawl (penyebaran perkotaan) dengan menyediakan ketersediaan hunian yang kompak dan praktis dalam menjangkau kebutuhan sehari-hari dengan lokasi perancangan terbangun berada pada radius berjalan kaki dari simpul transit terpadu Cisauk.
2. Menciptakan rancangan bangunan dengan fungsi lahan campuran yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat untuk hidup nyaman, istirahat yang cukup, bekerja dengan produktif dan optimal, serta sebagai wadah berekreasi dan berinteraksi.
3. Menyediakan bangunan dengan fungsi lahan campuran yang dapat diintegrasikan dan dikoneksikan pada area eksisting komersial sekitar tapak terpilih.
4. Meng-aplikasikan Bangunan dengan pendekatan *transit oriented development* yang dapat didesain sesuai kebutuhan penggunaannya sehingga nyaman dan dapat hidup dengan berkelanjutan.

### 1.4. Manfaat Perancangan

Perolehan manfaat dari perancangan ini yang ingin perancang dapatkan diantaranya berupa perancang mengetahui bagaimana pendekatan arsitektur yang

dapat menitegrasikan bangunan dengan lahan eksisting sekitar, disamping itu perancang mengetahui bagaimana bangunan dapat didesain berdasarkan kebutuhan penggunanya, agar terus berlanjut mengikuti zaman tanpa menghilangkan unsur asli dari desain perancangan, disisi lain untuk pemerintah dan pengembang, perancangan ini bermanfaat sebagai salah satu tolak ukur desain yang nantinya dapat dijadikan studi preseden dalam bagaimana mengembangkan kosep kawasan berorientasi transit yang dapat mengakomodir kebutuhan masyarakat pinggiran kota. dan mengetahui bagaimana perancang dapat meng-aplikasikan prinsip-prinsip dari pengembangan berorientasi transit, serta dapat mengetahui bagaimana mendesain bangunan yang nyaman bagi penggunanya sehingga dapat hidup berkembang secara produktif dan optimal. Selain itu, perancang dapat mengetahui bagaimana mendesain bangunan pada fungsi lahan campuran dengan nyaman dan praktis bagi masyarakat sekitar Kawasan tapak terpilih.

### **1.5. Sistematika Penulisan**

Dalam proposal tugas akhir yang Judul “*PERANCANGAN MIX-USED MID-RISE APARTMENT DAN KOMERSIAL MALL DENGAN PENDEKATAN TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT CISAUK, KABUPATEN TANGERANG.*” dengan sistematik penulisan sebagai berikut:

#### **BAB I            PENDAHULUAN**

Membahas sistematika fenomena yang melatar belakangi pemilihan lokasi tapak, pemilihan fungsi yang akan di rancang, lalu mengidentifikasi dan merumuskan masalah yang terjadi pada eksisting kawasan tapak sehingga menghasilkan tujuan serta manfaat dalam perancangan ini.

#### **BAB II           TINJAUAN PUSTAKA**

Membahas mengenai teori-teori terdahulu guna menguatkan perancang dalam memecahkan permasalahan fungsi bangunan terpilih, kemudian standarisasi dan peraturan lokasi-fungsi terpilih, dan merumuskan kerangka pemikiran serta sitesis perancangan.

#### **BAB III          METODOLOGI DESAIN**

Membahas seputar pendekatan metologi desain yang benar dan sesuai guna sebagai pendukung kesesuaian dasar-dasar dalam merancang bangunan, yang diantaranya dapat

berupa tema dan konsep rancangan serta isu permasalahan yang diangkat pada tapak terpilih.

**BAB IV ANALISIS PERANCANGAN**

Membahas analisa dan penjabaran sistematika konsep desain yang akan di implementasikan kedalam rancangan bangunan perancang.

**BAB V HASIL RANCANGAN**

Menyajikan hasil objek rancangan dari runutan analisis konseptual perancangan bangunan

**BAB VI PENUTUP**

Memuat kesimpulan dan saran hasil rancangan.

**DAFTAR PUSTAKA**

Menampilkan beberapa referensi terdahulu dengan sumber terpercaya sebagai tolak ukur literatur dalam penyusunan laporan tugas akhir perancang.