

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Seiring perkembangan dan kemajuan kota khususnya di kota Metropolitan Jakarta, hingga kini peningkatan penduduk di kawasan Jakarta semakin tinggi yang menyebabkan merayapnya pula kebutuhan hunian untuk penduduk kota yang semakin padat. Dengan luas kota Jakarta 664,01 km<sup>2</sup> yang dihuni 10,56 juta jiwa per km<sup>2</sup> di tahun 2020. (data pada tahun 2021 dari Jakarta.bps.go.id) pembangunan tempat tinggal seperti rumah juga semakin sulit karena terbatasnya lahan dan semakin tingginya harga tanah di Jakarta. Bahayanya adalah pertumbuhan penduduk yang tinggi, oleh karena itu diperlukan angkutan umum yang memadai dan ramah lingkungan untuk menghilangkan kemacetan lalu lintas dan mengurangi polusi udara. Sementara itu infrastruktur transportasi (Cervero, 2014) dinilai belum optimal untuk menciptakan fitur pembangunan yang berorientasi pada tingkat mobilitas masyarakat.

Terdapat 8,8 juta masyarakat di Jabodetabek yang tidak terjangkau pada akses transportasi publik yang bertempat tinggal di luar radius 1 km dari halte Bus Rapid Transit, kereta Commuterline Jabodetabek, MRT, dan LRT Jakarta, menurut hasil analisis (KOMPAS, 2022). Analisis dilakukan dengan overlay peta data penduduk dan peta sebaran halte/stasiun. Data populasi diperoleh dari *screening Global Human Settlement Layer (GHSL) tahun 2015*.



Gambar 1. 1 Infografi Cakupan Layanan Umum Massal di Jabodetabek

Sumber : Kompas, 2022

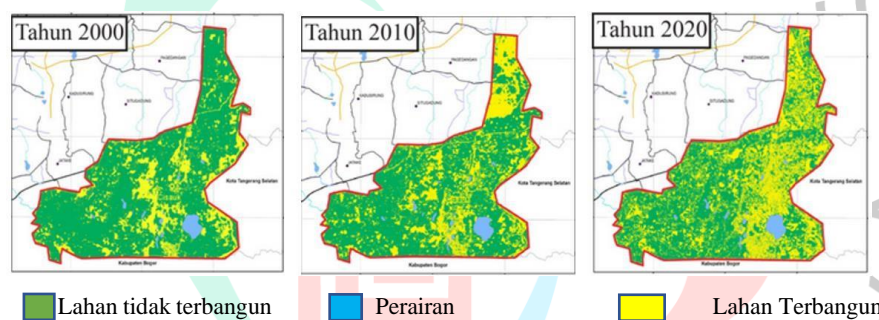
Area wilayah berkepadatan tinggi di Jabodetabek yang melingkupi 20,5 juta jiwa ini hanya 11,6 juta atau 56,9% yang memiliki akses terhadap simpul umum massal, hingga 8,8 juta warga yang tidak terlayani angkutan umum massal. Khususnya 70,2% penduduk Kabupaten Bogor dan perkotaan yang tidak terlayani. Kabupaten dan Kota Bekasi (70,5%). Kabupaten dan Kota Tangerang, serta Kota Tangerang Selatan (77,1%). Kota Depok (78,5%). Sementara itu warga Jakarta yang belum terlayani hanya 3,9 persen.

Didasari oleh pertumbuhan penduduk dan tingginya urbanisasi membuat kebutuhan akan rumah di Jakarta tak terbendung. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) berupaya mengatasi kekurangan rumah (backlog) dan mendorong masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk mendapatkan rumah yang layak huni. Pada tahun 2022 backlog kepemilikan rumah sekitar 1.388.743 unit di DKI Jakarta, 1.086.363 unit di bodebek dan 458.133 unit di Tangerang pada tahun 2022. Dengan total kekurangan kebutuhan backlog atau kepemilikan rumah di Jabodetabek sebanyak 2.933.239 unit. Data ini berdasarkan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) yang diperoleh dari laporan tim *Housing & Real Estate* (HREIS). Kondisi ini ditambah dengan harga tanah yang lebih tinggi untuk rumah di Jakarta.

Permasalahan ekonomi juga menjadi pengaruh minat para pekerja di kota Jakarta memilih hunian di kota metropolitan Jakarta mengingat harga tanah yang semakin fantastis. Selain memilih hunian di kota satelit Tangerang, pembangunan gedung hunian vertikal yang sedang tren dalam pembangunan dinilai layak dalam mengatasi permasalahan yang dapat mengurangi tingginya kawasan padat penduduk. Menurut (dephub.go.id, 2019) sebanyak 20,02 juta pada tahun 2018 merupakan data Penduduk Bodetabek yang berpindah dari luar kota ke kota Jakarta. Sebagian besar orang yang bekerja di Jakarta tinggal di pinggiran kota Jakarta dan sebagian besar penduduk Bodetabek masih menggunakan kendaraan pribadi untuk mencapai tujuan. Dalam hal ini berdampak masalah bagi lingkungan perkotaan (*urban sprawl*). Oleh karena itu kelengkapan pada suatu kebutuhan kota berupa hunian dan transportasi publik sangat diperlukan untuk kemudahan akses berkegiatan.

Perkembangan Kabupaten Tangerang yang sangat pesat saat ini juga tidak terlepas dari pengaruh salah satu kota terencana di Indonesia yaitu Bumi Serpong Damai (BSD) yang terletak di Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan. Sebuah konsorsium yang dipimpin oleh Ciputra membangun kawasan BSD pada tahun 1989. BSD City adalah kota satelit DKI Jakarta yang awalnya dirancang sebagai kota mandiri dengan segala layanan meliputi kawasan industri, perkantoran, pendidikan, pariwisata, dan kawasan pemukiman.

Kecamatan Cisauk memiliki luas 26,914 km<sup>2</sup> atau sekitar 2,89% dari luas Kabupaten Tangerang. Menurut DISDUKCAPIL Kab. Tangerang (2020) tercatat jumlah penduduk Kecamatan Cisauk sebanyak 82,487 penduduk dengan kepadatan 2,979.72 Jiwa/km<sup>2</sup>. Adapun peta perkembangan wilayah dapat dilihat pada gambar perkembangan dan penjelasannya di bawah ini.



**Gambar 1. 2 Perkembangan Pembangunan di Kec. Cisauk**

*Sumber : Buku "Pemikiran Isu Dan Strategi Pengembangan Wilayah Dan Kota Di Indonesia"*

Pada tahun 2000 di Kecamatan Cisauk Sebagian besar merupakan lahan pertanian dan perkebunan, masih sedikit sekali permukiman atau bangunan-bangunan komersial lainnya. Kemudian pada tahun 2010 di Kecamatan Cisauk sudah mulai terlihat perbedaannya yaitu adanya penggusuran besar-besaran di Kelurahan Sampora dan pembangunan pun terlihat mendominasi kawasan ini. Kemudian pada tahun 2020 Kecamatan Cisauk berubah sangat signifikan ditambah banyaknya investor yang berinvestasi di Kecamatan Cisauk. Hal ini membawa keberuntungan bagi Cisauk sebab juga adanya akses jalan yang dibuat Sinarmas Land, Seperti halnya renovasi Stasiun Cisauk dan pembangunan hunian apartemen di kawasan Stasiun kereta Cisauk.

Dalam pembahasan kajian ini terletak di Kecamatan Cisauk Kabupaten Tangerang yang sekarang menjadi kawasan Intermoda Cisauk, salah satu kawasan pendukung DKI Jakarta, dikembangkan sebagai Kawasan Transit terpadu Cisauk. Saat ini terdapat pembangunan *fly over* Cisauk dengan dua lajur masing-masing yang akan melintas di atas perlintasan kereta api, hal ini menyebabkan kepadatan lalu lintas ketika melewati jalan raya Cisauk - Serpong. Namun diharapkan pembangunan *fly over* ini bisa mengurai kemacetan pada kawasan Cisauk. Sebagai kawasan yang didukung oleh berbagai layanan angkutan umum, juga terintegrasi dengan permukiman, layanan terdekat, dan ruang publik lainnya. Perannya sebagai kawasan transit perlu ditentukan kajian penerapan konsepnya terkait prinsip *transit oriented development* (TOD).



**Gambar 1. 3 Fenomena Jalan Raya Cisauk**

Sumber : Peneliti, 2023

Pemilihan TOD pada apartemen Y di Cisauk ini juga didasari oleh perubahan Kawasan yang berarti besar karena adanya penerapan hunian di atas stasiun. Dengan perkembangan pusat Jakarta sebagai kota metropolitan memberikan pengaruh besar terhadap sistem transportasi di Jabodetabek.



**Gambar 1. 4 Stasiun Cisauk**

Sumber: PT. Sinarmas Land

Seperti halnya Stasiun Cisauk Commuter Line yang selesai dimodernisasi pada bulan Februari tahun 2019 lalu menjadi stasiun yang tampil modern dan megah. Stasiun Cisauk memiliki fasilitas yang memenuhi kebutuhan masyarakat, seperti ramp dan lift yang memudahkan penumpang penggunaan bagi difabel. Pengelola stasiun Cisauk menurut Evan Dwi, (2019) mencatat bahwa setelah modernisasi stasiun BSD City, jumlah penumpang Stasiun Cisauk meningkat dari 5.500 penumpang menjadi 14.000 penumpang setiap hari.



*Gambar 1. 5 Rencana Apartemen Y berkonsep TOD*

*Sumber : Bisnis.com*

Pemerintah Kabupaten Tangerang telah berupaya untuk mengembangkan infrastruktur, khususnya yang berada di sekitar Stasiun Cisauk agar pembangunan merata. Untuk letak lokasi studi kasus peneliti berada di Apartemen Y yang tepatnya di sisi peron 2 Stasiun Cisauk, lokasi yang strategis ini akan menghadirkan sejumlah penghuni baru di sekitar Stasiun Cisauk.

Dalam penelitian ini dilakukan dengan tema Kajian Implementasi Konsep *Transit Oriented Development* Pada Apartemen Di Cisauk. Peneliti melihat dalam pembangunan kawasan berkonsep TOD di Indonesia saat ini khususnya di Cisauk Kabupaten Tangerang, yang telah menerapkan hunian vertikal di atas Stasiun Cisauk dan menerapkan konsep TOD. Dengan adanya hal tersebut peneliti tertarik untuk mengetahui seperti apa saja prinsip TOD yang diterapkan pada kawasan Apartemen Y. Maka dari itu penelitian ini penting dilakukan dengan tujuan agar memahami konsep TOD yang diterapkan pada kawasan Apartemen Y.

## 1.2 Rumusan/Identifikasi Masalah

Melalui pernyataan tersebut dan sesuai dengan latar belakang masalah di lembar sebelumnya yang menjadi fokus utama masalah yang di angkat dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Apa saja prinsip TOD yang diterapkan pada kawasan Apartemen Y?
2. Bagaimana upaya implementasi prinsip TOD pada kawasan Apartemen Y?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari permasalahan dan penelitian yang diberi judul “Kajian Implementasi Konsep *Transit Oriented Development* Pada Kawasan Apartemen Di Cisauk” ini adalah memberikan penjelasan terkait perkembangan TOD pada apartemen terhadap penghuni untuk diketahui apa dampak selama permasalahan terjadinya TOD pada Apartemen Y di Cisauk. Untuk tercapainya tujuan penelitian bersasar pada sebagai berikut:

1. Untuk memahami dampak dari adanya prinsip TOD yang diterapkan pada kawasan Apartemen Y.
2. Untuk mengetahui upaya perkembangan apa yang dibentuk dalam prinsip TOD pada Kawasan Apartemen Y.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Dengan dilakukannya penelitian ini, berdasarkan perumusan masalah dan kejelasan tujuan dari penelitian ini diharapkan, dapat menambah wawasan dan pengetahuan baru untuk masalah terkini di bidang ini, yang meningkatkan kepekaan diri terhadap masalah lingkungan yang mengarah ke masa depan. Selain itu, diharapkan juga dapat merespon dengan lebih baik dan lebih kritis terhadap perubahan dan permasalahan yang terjadi di Jabodetabek. Dengan demikian, dapat menjadi model dan referensi untuk studi masa depan tentang bagaimana pengaruh

pembangunan berorientasi transit terbentuk dan mempengaruhi aktivitas masyarakat di dalamnya bagi pengelola dan pengguna kawasan. Studi ini juga diharapkan dapat menggambarkan atau menyarankan pemikiran kritis dalam perencanaan pembangunan kota, dengan mempertimbangkan aspek-aspek fenomena pembangunan berorientasi transit.

## 1.5 Sistematika Penulisan

Penulis menggunakan sistematika penulisan dalam penyusunan Skripsi ini dibagi menjadi 5 bab dimana pada setiap bab memberikan penjelasan pembahasan yang berbeda-beda akan tetapi selalu ada kaitannya masing-masing bab, sehingga pembahasan ini menjadi lebih terperinci, sistematis dan spesifik. Berikut ini adalah sistematika penulisan yang digunakan sebagai berikut :

### BAB 1 PENDAHULUAN

Pada Bab 1 ini berisi latar belakang masalah yang membahas dengan tema “Kajian Implementasi Konsep *Transit Oriented Development* (TOD) Pada Kawasan Apartemen Di Cisauk”. Dalam penelitian ini juga membahas rumusan permasalahan dan pertanyaan - pertanyaan penelitian. Selanjutnya penelitian ini memiliki tujuan penelitian dan sasaran yang ingin dicapai pada prinsip-prinsip TOD pada Apartemen Y. Adapun manfaat penelitian yang menjelaskan manfaat dari penelitian ini menjadi tolak ukur dalam Konsep TOD terhadap hunian di atas stasiun. Serta menjabarkan juga sistematika penulisan agar dapat dilihat secara terperinci apa implementasi apartemen Y tersebut juga dampak akan adanya TOD terhadap penghuni apartemen tersebut.

### BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab 2 menjelaskan tinjauan Pustaka yang berdasarkan teori-teori yang digunakan atau dijadikan pedoman dalam menerapkan proses kajian untuk dapat mencapai tujuan penelitian. Peneliti akan mencoba

menelaah beberapa teori tentang seperti dari teori Peter Calthorpe (1993) , dan teori terbaru dari *Institute For Transportation and Development Police*, ITDP (2017). Peneliti juga meninjau teori yang berdasarkan penelitian terdahulu yang sejenis pada *Transit Oriented Development* (TOD).

### BAB 3 METODE PENELITIAN

Memuat lokasi tempat penelitian dan menjelaskan pendekatan yang digunakan dalam proses penelitian, khususnya yang berkaitan dengan teknik pengumpulan data, teknik analisis yang digunakan, dan langkah-langkah analisis yang dilakukan untuk mencapai tujuan penelitian. Teknik pengumpulan data menggambarkan bagaimana peneliti mengumpulkan data untuk penelitian. Data terbagi menjadi dua jenis yaitu data primer dan data sekunder. Data primer merupakan informasi yang diperoleh secara langsung melalui observasi lapangan dan wawancara. Data sekunder adalah informasi yang diperoleh dari literatur terkait dan penelitian media sosial.

### BAB 4 PEMBAHASAN

Menjelaskan tentang pembahasan dari kajian implementasinya konsep TOD pada apartemen di Cisauk berupa data-data yang sudah didapatkan melalui analisis data pada studi kasus terkait penelitian. Pembahasan tersebut menggunakan metode deskriptif tentang dampak apa saja yang terjadi adanya TOD terhadap penghuni apartemen. Pembahasan ini dikaitkan dengan landasan teori pada bab 2 yang dapat berupa narasi oleh para narasumber, serta pemetaan dalam bentuk grafis untuk memudahkan pembaca dalam memahami masalah yang akan disampaikan.



## BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab 5 yaitu bab terakhir pada penelitian ini berisi kesimpulan yang didapatkan oleh peneliti dalam melakukan penelitian dan hasil dari kegiatan penelitian berdasarkan analisis data terkait. Serta peneliti memberikan saran-saran untuk pengembangan kajian konsep TOD pada Apartemen agar kedepannya menjadi lebih baik.

