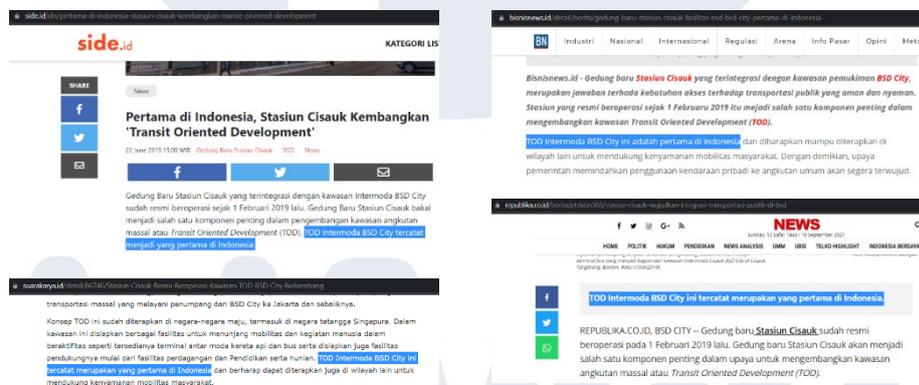


BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Stasiun Cisauk adalah stasiun pertama di Indonesia yang menerapkan konsep Transit Oriented Development (TOD). Hal ini bisa dilihat dari banyaknya artikel yang menuliskan tentang hal ini, beberapa contoh artikelnya adalah situs side.id, bisnisnews.id, [suara karya.id](http://suara.karya.id), dan republika.co.id yang mengatakan bahwa stasiun yang sudah terintegrasi dengan berbagai layanan publik, seperti Kereta Rel Listrik *Commuter Line*, *Shuttle Bus BSD Link*, Pasar Modern Intermoda, serta hunian ini, tercatat sebagai stasiun TOD pertama di Indonesia.



Gambar 1. 1 Potongan Gambar Artikel Tentang Stasiun Cisauk
(Sumber: Google, 2021)

Namun, sebenarnya apa arti dari konsep TOD itu sendiri? Mengapa lahir konsep perancangan TOD? Menurut Institute for Transportation & Development Policy (ITDP), selaku organisasi non-pemerintah dan non-profit yang didirikan di Amerika Serikat pada tahun 1985 yang berfokus pada pengembangan sistem transportasi, di dalam situs resminya, menjelaskan bahwa TOD atau *Transit Oriented Development* merupakan wilayah perkotaan terintegrasi yang dirancang untuk mempertemukan manusia,

aktivitas, bangunan, dan juga ruang publik. Pengembangan kawasan TOD ini tentunya perlu difasilitasi juga dengan akses berjalan kaki dan bersepeda yang mudah serta layanan transit yang nyaris sempurna ke seluruh kota. Konsep TOD ini pada mulanya diaplikasikan di kota-kota besar mancanegara, seperti: Eropa, Amerika, dan Tokyo, dengan tujuan untuk mengoptimalkan angka penggunaan kendaraan umum dan menekan angka penggunaan kendaraan pribadi. Dan dalam beberapa tahun terakhir ini, kota Jakarta beserta kota-kota besar lain di Indonesia juga sedang mengaplikasikan konsep TOD ini sebagai bentuk penyelesaian terhadap isu kemacetan yang terjadi di kota tersebut.

Maka dari itu, melihat isu yang terjadi di kota-kota besar di mancanegara ini, ITDP mengeluarkan prinsip atau standar konsep TOD yang dimana menurut situs resminya, standar ini merupakan alat yang ampuh dalam membantu membentuk dan menilai pembangunan perkotaan yang dapat digunakan oleh berbagai pemangku kepentingan dalam pembangunan sebuah perkotaan, seperti planolog dan arsitek, pemerintah, pengembang dan investor, penggiat pembangunan berkelanjutan serta warga kota yang tertarik dengan untuk menerapkan konsep pengembangan kawasan TOD.

Kemudian, setelah mengetahui pengertian dari konsep TOD, latar belakang lahirnya konsep tersebut, serta prinsip atau standar yang valid untuk menilai kawasan TOD tersebut, penulis berkeinginan untuk mengevaluasi nilai stasiun TOD pertama di Indonesia ini menurut prinsip dan standar TOD yang dikeluarkan oleh ITDP tersebut. Penelitian ini penting dilakukan agar masyarakat paham akan pentingnya pengembangan kawasan TOD dimasa sekarang ini, yang dimana konsep TOD ini juga bisa dinilai berdasarkan standar yang jelas dan sah. Stasiun Cisauk ini nantinya akan digolongkan kedalam salah satu dari 3 kategori penilaian TOD menurut ITDP di akhir penelitian, yakni:

- 1) *Gold Standard* (86 – 100 poin),

Merupakan nilai TOD tertinggi yang diberikan kepada kawasan yang menjadi panutan global dalam segala aspek yang berkaitan dengan kegiatan berjalan, bersepeda, dan pembangunan berorientasi transit yang inklusif

2) *Silver Standard* (71 – 85 poin),

Merupakan nilai TOD yang menandakan kalau sebuah kawasan yang hampir memenuhi semua sasaran kinerja praktik terbaik.

3) *Bronze Standard* (56 – 70 poin),

Merupakan nilai TOD menandakan bahwa kawasan tersebut tergolong pembangunan yang memenuhi mayoritas sasaran kinerja praktek terbaik.

Lalu di akhir penelitian, penulis akan memberikan masukan berupa poin-poin yang perlu diperhatikan atau dikembangkan lagi oleh Stasiun Cisauk dalam pengembangan konsep TOD selanjutnya.

Setelah melakukan analisis terhadap kawasan Stasiun Cisauk berdasarkan konsep TOD Standard 3.0, penulis menjadikan hasil penelitian tersebut sebagai landasan dalam “Perancangan *Transit Hub* dengan Pendekatan Teori *Transit-Oriented Development* di Kawasan Stasiun Cisauk”. Untuk mencapai pengembangan kawasan Stasiun Cisauk menjadi kawasan TOD yang lebih maksimal, terdapat beberapa prinsip atau aspek perancangan yang perlu diperhatikan. Hal ini dikarenakan melalui hasil studi menggunakan prinsip TOD, kawasan Stasiun Cisauk memiliki peluang yang cukup besar untuk menjadi kawasan TOD yang lebih optimal.

Oleh sebab itu, dalam mengembangkan kawasan TOD Stasiun Cisauk yang lebih optimal, diperlukan perancangan sebuah bangunan yang dapat mendorong kegiatan utama dari konsep TOD, yakni kegiatan transit. Maka dari itu, pada tugas akhir ini penulis merancang sebuah *Transit hub* di kawasan Stasiun Cisauk, yang dimana perancangan bangunan ini tentunya

memperhatikan prinsip-prinsip TOD yang sudah dianalisis pada penelitian sebelumnya.

Melalui perancangan Transit hub ini, penulis berharap agar bangunan tersebut dapat memaksimalkan konsep TOD pada kawasan Stasiun Cisauk sesuai dengan prinsip TOD. Penulis juga berharap hasil penelitian dan perancangan bangunan ini dapat menjadi referensi atau acuan dalam menerapkan prinsip TOD pada skala bangunan guna mengembangkan kawasan TOD kedepannya.

1.2 Rumusan Masalah

Masalah atau isu yang akan dibahas pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

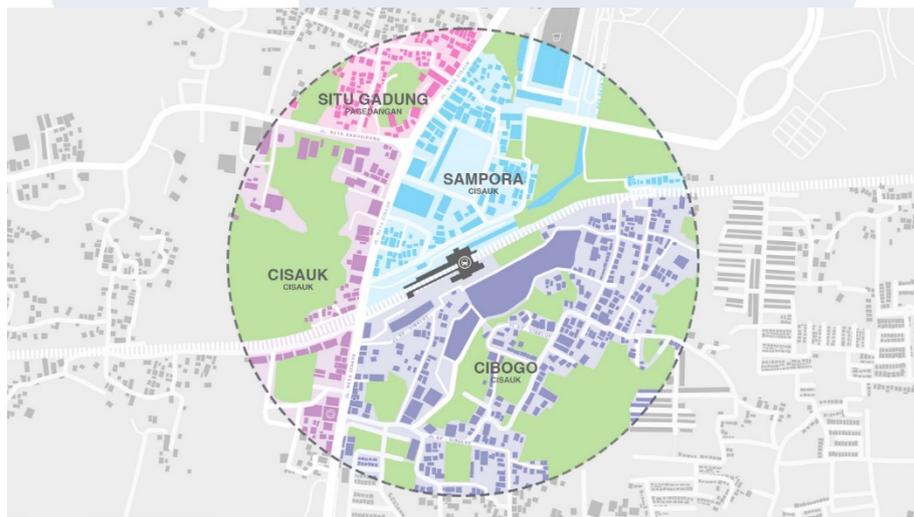
- Memahami definisi, latar belakang, dan standar yang bisa dipakai dalam menilai sebuah kawasan TOD, serta melakukan evaluasi terhadap stasiun Cisauk berdasarkan standar TOD tersebut.

Selain masalah atau isu yang dibahas pada penelitian, fokus permasalahan yang akan dipecahkan melalui perancangan adalah:

- Penerapan prinsip TOD pada perancangan skala bangunan guna mengoptimalkan konsep TOD pada kawasan Stasiun Cisauk.

1.3 Batasan Masalah

Batasan penelitian berupa batasan atau cakupan lokasi yang akan diteliti dan parameter yang akan digunakan untuk menilai lokasi penelitian. Menurut Peter Calthrope (1993), jarak yang mau ditempuh orang dengan berjalan kaki dalam sebuah kawasan TOD adalah $\frac{1}{4}$ - 1 mil atau kurang lebih 400 – 1600 meter. Maka dari itu, cakupan lokasi yang akan diteliti adalah mencakup radius 400 meter di sekitar Stasiun Cisauk, dimana di dalam cakupan penelitian ini terdapat 2 kecamatan dan 4 desa didalamnya, antara lain: kecamatan Pagedangan yang terdiri dari desa Situ Gadung, serta kecamatan Cisauk yang terdiri dari desa Sampora, Cibogo, dan Cisauk.



Gambar 1. 2 Kecamatan Dan Desa Yang Ada Pada Wilayah Penelitian
(Sumber: Pribadi, 2021)

Kemudian untuk teori atau parameter yang akan dipakai didalam penelitian adalah prinsip-prinsip TOD menurut para ahli, yang dimana menurut analisis penulis, prinsip yang sudah cukup mewakili setiap prinsip TOD yang dihimpun adalah TOD Standard 3.0 yang dikeluarkan oleh ITDP. 8 prinsip TOD Standard 3.0 tersebut, antara lain:

- 1) Prinsip 1: Berjalan kaki / *Walk*
 - Fasilitas bagi pejalan kaki yang aman, lengkap, serta dapat diakses oleh semua orang.

- Fasilitas pejalan kaki yang aktif dan juga hidup.
 - Fasilitas pejalan kaki dengan temperatur yang nyaman dan terjaga.
- 2) Prinsip 2: Bersepeda / *Cycle*
- Jaringan fasilitas bersepeda yang lengkap dan aman.
 - Parkir serta lokasi penyimpanan sepeda yang aman dan tersedia dalam jumlah cukup.
- 3) Prinsip 3: Menghubungkan / *Connect*
- Rute berjalan kaki dan bersepeda yang relatif pendek, langsung, dan bervariasi.
 - Rute berjalan kaki dan bersepeda yang lebih pendek dibanding dengan rute kendaraan bermotor.
- 4) Prinsip 4: Angkutan Umum / *Transit*
- Angkutan umum berkualitas dapat diakses dengan berjalan kaki oleh semua orang.
- 5) Prinsip 5: Pembauran / *Mix*
- Bangunan penyedia kesempatan dan jasa berada dalam jarak berjalan kaki yang pendek dari tempat dimana orang tinggal dan bekerja, serta ruang publik yang aktif dalam waktu lama.
 - Demografi serta tingkat pendapatan yang beragam pada kalangan penduduk setempat.

- 6) Prinsip 6: Memadatkan / *Densify*
- Kepadatan permukiman dan non-permukiman mendukung angkutan berkualitas tinggi, pelayanan lokal, serta aktivitas ruang publik
- 7) Prinsip 7: Merapatkan / *Compact*
- Pembangunan dilakukan di dalam atau di sebelah area perkotaan yang sudah ada
 - Jarak perjalanan di dalam kota yang nyaman
- 8) Prinsip 8: Beralih / *Shift*
- Pengurangan lahan yang digunakan kendaraan bermotor

Penelitian berupa penilaian terhadap kawasan Stasiun Cisauk ini merupakan penelitian yang bersifat studi, dimana di dalam penilaiannya terdapat beberapa aspek atau kriteria yang disesuaikan dengan beberapa batasan yang ada dalam penelitian (penyesuaian dengan jarak atau cakupan wilayah penelitian) serta didasarkan pada hasil pengamatan dan pemahaman penulis.

Selain batasan pada penelitian, terdapat juga batasan pada Perancangan Transit Hub dengan Pendekatan Teori Transit-Oriented Development di Kawasan Stasiun Cisauk, antara lain:

1. Wilayah perancangan akan menggunakan lahan dengan bangunan eksisting, sehingga menimbulkan peralihan fungsi pada tapak baik berupa penambahan maupun pengurangan fungsi bangunan.
2. Tapak perancangan akan dipilih berdasarkan pembagian blok tanah, sehingga tapak kemungkinan akan terdiri lebih dari satu bangunan di dalamnya.

3. Perancangan bangunan akan didasarkan pada prinsip TOD serta analisis tapak dan kawasan.

1.4 Tujuan Penelitian/Perancangan

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menjawab isu yang sebelumnya telah dirumuskan pada rumusan masalah penelitian, yakni: memahami definisi konsep dan latar belakang terbentuknya konsep TOD, memahami indikator dan standar TOD menurut ITDP, dan kemudian menilai seberapa TOD Stasiun Cisauk berdasarkan indikator dan standar tersebut. Hasil penelitian ini akan dijadikan acuan dan pedoman dalam merancang bangunan di kawasan TOD dengan konteks Stasiun Cisauk.

Kemudian untuk dimasa depan, penulis berharap penelitian ini bisa berkontribusi dalam pengembangan kawasan TOD di sekitar Stasiun Cisauk ataupun dijadikan sebagai referensi dan acuan dalam menilai konsep TOD stasiun lain di masa depan.

Perancangan bertujuan untuk menyelesaikan masalah yang sudah dikaji pada penelitian sebelumnya, yakni untuk menerapkan prinsip TOD yang belum optimal pada kawasan radius 400 meter dari Stasiun Cisauk pada skala bangunan. Hasil rancangan diharapkan dapat membuat kawasan Stasiun Cisauk menjadi kawasan transit yang lebih optimal dengan memperhatikan beberapa prinsip TOD di dalamnya.

U N I V E R S I T A S
M U L T I M E D I A
N U S A N T A R A