

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

TOD atau *Transit-Oriented Development* adalah perkembangan atau solusi yang digunakan untuk perkembangan perkotaan yang memaksimalkan kegunaan lahan secara beragam dan terintegrasi untuk mendukung kebiasaan hidup yang sehat dengan berjalan kaki dan menggunakan sepeda sebagai alat transportasi, dan meningkatkan kegunaan transportasi umum (Ayuningtias & Karmilah, 2019). TOD atau *Transit-Oriented Development* dapat ditingkatkan dengan pola Pembangunan yang lebih padat dan “*mixed-use*” yang memungkinkan masyarakat atau warga sekitar untuk dapat berpergian dengan berjalan kaki dan menggunakan transportasi publik terutama pada daerah pemukiman.

Namun *Transit-oriented development* pada pemukiman di kota Jakarta tidak terbentuk dengan sempurna. Daerah pemukiman adalah daerah yang harus diperhatikan saat ingin mengembangkan *transit-oriented development* karena daerah pemukiman adalah dimana aktivitas seseorang mulai. Kekurangan *transit-oriented development* pada kota Jakarta disebabkan kurangnya infrastruktur dan cuaca yang kurang mendukung pejalan kaki, maka sering terjadi penggunaan kendaraan bermotor dan berkurangnya jumlah pejalan kaki pada kota Jakarta.

Faktor yang dapat mendukung keberhasilan dari *transit-oriented development* pada suatu daerah pemukiman adalah area komersial. *Transit-oriented* dapat disebut sebagai *mixed-use community* dalam jarak jalan dengan durasi jalan 10 menit dengan *transit stop* dan area komersial (CalthorpeP, 1993). Daerah komersial adalah suatu tempat dimana semua orang dapat menikmati dan dapat memberi fasilitas yang dapat digunakan oleh pejalan kaki dan tentunya dapat menjadi daya tarik pada suatu tempat. Suatu tempat dengan area komersial dapat meningkatkan jumlah pejalan kaki pada *transitional space* (F & Fernandes, 2011) dan keinginan berjalan kaki bagi pejalan kaki (Foltete & Piombini, 2006). Suatu

ruang pada kota yang dapat mendukung pengembangan *transit-oriented development* adalah *transitional space*.

Ada beberapa faktor atau alasan kenapa jumlah pejalan kaki berkurang. Kurangnya jumlah pejalan kaki terjadi karena cuaca yang panas yang berdampak pada kurangnya penggunaan transportasi publik oleh masyarakat, dan juga meningkatnya tingkat polusi pada daerah kota Jakarta. Selain itu, masyarakat Indonesia tidak terlalu menggunakan transportasi publik dan berjalan kaki karena kurangnya dalam infrastruktur pada kota Jakarta (Kegemukan dan minimnya tingkat jalan kaki orang Indonesia - Direktorat P2PTM, n.d.). Masyarakat Jakarta memiliki kebiasaan untuk naik transportasi bermotor walaupun tujuan yang ingin dituju tidak terlalu jauh dan masih dapat ditempuh dengan berjalan kaki. Maka itu sangat dibutuhkan untuk meningkatkan kualitas infrastruktur bagi pejalan kaki untuk meningkatkan keinginan masyarakat untuk berjalan kaki dan meningkatkan jumlah pejalan kaki.

Tapak yang ditentukan sebagai studi kasus untuk merancang suatu ruang transisi adalah kawasan Pondok Ranji Bintaro. Tapak tersebut ditentukan berdasarkan letaknya yang berada diantara media transportasi publik yaitu stasiun kereta api, pemukiman dan juga fasilitas komersial sekitarnya. Namun tapak tersebut tidak terdapat infrastruktur yang tepat yang dapat memberi kualitas yang nyaman bagi pejalan kaki untuk berjalan kaki. Lalu pada tapak tersebut dilakukan beberapa analisis untuk menganalisis kondisi pada tapak tersebut yang dapat membentuk isu atau masalah dalam tahap desain.

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Apa jenis dan bentuk area komersial pada kawasan *neighborhood based TOD*?
2. Apa karakteristik dan kualitas ruang transisi pada area komersial?
3. Bagaimana relasi antara jenis dan bentuk area komersial dengan karakteristik dan kualitas ruang transisi?

4. Apa jenis dan bentuk serta jenis ruang transisi yang dapat diterapkan pada kawasan Bintaro?
5. Bagaimana strategi desain area komersial TOD Bintaro dengan penekanan pada kualitas ruang transisi?

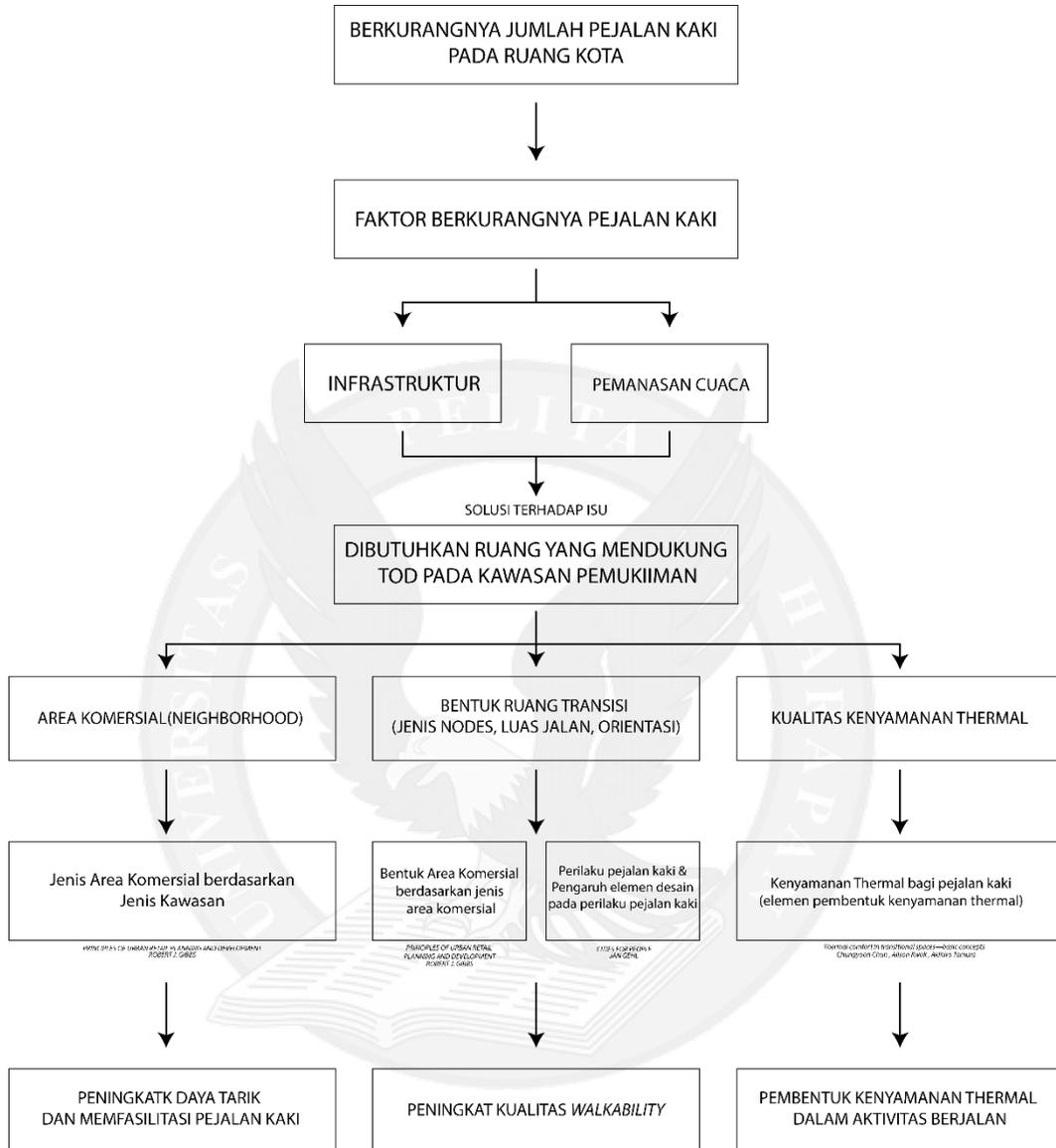
### **1.3 Tujuan Masalah**

1. Mengetahui jenis dan bentuk area komersial yang dapat mendukung TOD
2. Mengetahui karakteristik dan kualitas ruang transisi pada area komersial
3. Mengetahui bagaimana relasi antara jenis dan bentuk area komersial dengan karakteristik dan kualitas ruang transisi
4. Mengetahui jenis dan bentuk serta jenis ruang transisi yang dapat diterapkan pada kawasan Bintaro
5. Untuk menghasilkan strategi perancangan ruang transisi yang dapat mendukung perilaku pejalan kaki.

### **1.4 Manfaat Perancangan**

Perancangan ini bermanfaat dalam memberikan pengetahuan bagi pembaca di bidang arsitektur tentang strategi perancangan ruang transisi dengan area komersial yang dapat menjadi masukan dalam merancang area TOD. Selain itu, bermanfaat bagi pejalan kaki dalam pengertian peran ruang transisi dan manfaatnya bagi pejalan kaki.

## 1.5 Sistematika Berpikir



Gambar 1. 1 Sistematika berpikir  
Sumber: Penulis