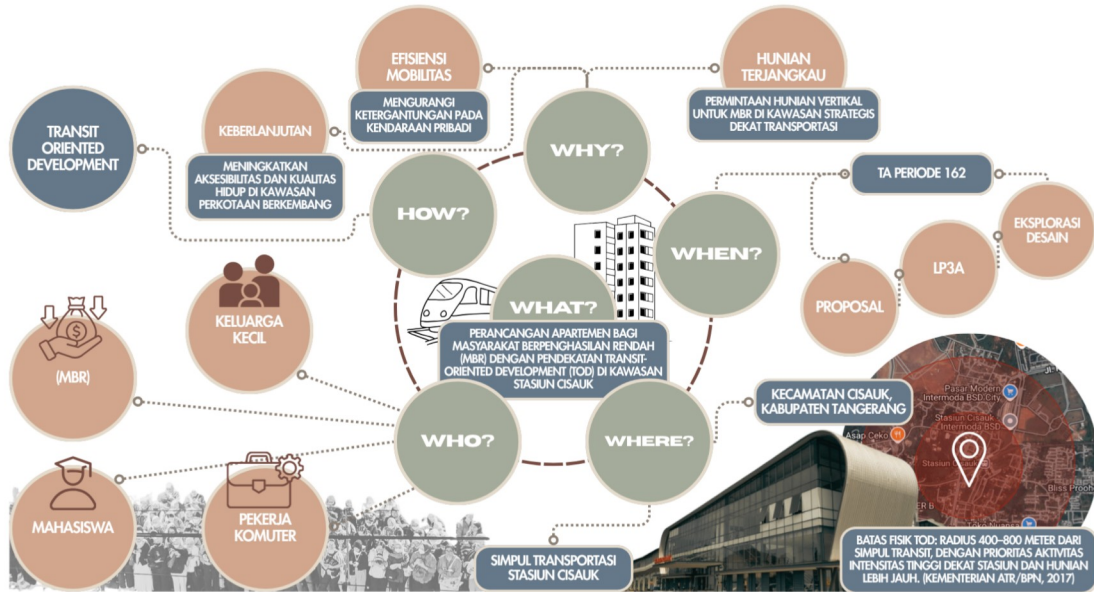


BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang



Gambar 1.1 Analisa 5W+1H
Sumber: Analisa Penulis

Perkembangan kawasan perkotaan dan wilayah pinggiran yang semakin pesat telah mendorong meningkatnya kebutuhan hunian pada lokasi yang dekat dengan pusat aktivitas dan jaringan transportasi. Dalam kondisi tersebut, masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sering menjadi kelompok yang paling sulit memperoleh tempat tinggal pada lokasi strategis karena keterbatasan daya beli. Padahal, penyelenggaraan rumah susun diarahkan untuk mewujudkan hunian yang layak huni dan terjangkau, sedangkan MBR dipahami sebagai masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu memperoleh dukungan pemerintah untuk mendapatkan rumah (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011; Permen PKP Nomor 5 Tahun 2025).

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa penyediaan hunian di kawasan perkotaan tidak dapat dilepaskan dari persoalan aksesibilitas. Hunian yang berada jauh dari simpul transportasi cenderung memperbesar beban perjalanan harian, meningkatkan ketergantungan pada kendaraan pribadi, dan menurunkan efisiensi mobilitas penghuni. Dalam konteks ini, pendekatan Transit-Oriented Development (TOD) menjadi relevan karena menekankan keterpaduan antara tata guna lahan dan transportasi publik untuk

membentuk lingkungan yang kompak, terhubung, dan ramah bagi pejalan kaki. ITDP menjelaskan bahwa TOD dibangun atas delapan prinsip utama, yaitu Walk, Cycle, Connect, Transit, Mix, Densify, Compact, dan Shift, yang menjadi dasar pembentukan kawasan transit yang lebih efisien dan berorientasi pada manusia (ITDP, 2017).

Dalam pedoman nasional, kawasan berorientasi transit dipahami sebagai kawasan dalam jangkauan berjalan kaki sekitar 400–800 meter dari simpul transit angkutan umum massal. Hal ini menunjukkan bahwa kedekatan dengan stasiun bukan hanya persoalan jarak, tetapi juga berkaitan dengan kualitas konektivitas pejalan kaki, keterhubungan fungsi-fungsi pendukung, serta intensitas pemanfaatan ruang di sekitarnya. Dengan demikian, pengembangan hunian di sekitar stasiun perlu dirancang sebagai bagian dari sistem kawasan, bukan sekadar berdiri sebagai bangunan yang berdekatan secara fisik dengan moda transportasi (Kementerian ATR/BPN, 2017).

Urgensi pengembangan hunian berbasis transit semakin terlihat dari tingginya penggunaan angkutan massal, khususnya Commuter Line. KAI Commuter mencatat bahwa pada tahun 2025 jumlah pengguna Commuter Line secara nasional mencapai 400.997.610 orang, meningkat 7,08% dibanding tahun sebelumnya. Pada tahun yang sama, wilayah Jabodetabek mencatat 349.311.251 pengguna, sementara total operasi layanan mencapai 1.294 perjalanan per hari. Data tersebut menunjukkan bahwa simpul transit di kawasan metropolitan memiliki peran yang semakin penting dalam kehidupan sehari-hari masyarakat, sehingga kebutuhan akan hunian yang terintegrasi dengan transportasi publik menjadi semakin relevan, terutama bagi kelompok yang membutuhkan efisiensi waktu dan biaya perjalanan (KAI Commuter, 2026).



Gambar 1.2 Terminal Stasiun Cisauk Intermoda
Sumber: colorbond.id

Salah satu lokasi yang memiliki potensi kuat untuk dikembangkan melalui pendekatan tersebut adalah Kawasan Stasiun Cisauk. Kawasan ini berkembang sebagai simpul transit yang aktif dan didukung oleh pertumbuhan kawasan BSD serta aktivitas komersial di sekitarnya. Berdasarkan dokumen keterbukaan informasi PT Adhi Commuter Properti Tbk., area komersial C-HUB di Cisauk Point terhubung langsung dengan Stasiun Cisauk melalui jembatan penghubung, terdiri atas sekitar 70 tenant, dan didukung oleh rata-rata sekitar 21.000 pengunjung per hari di Stasiun Cisauk. Kondisi ini menunjukkan bahwa Stasiun Cisauk tidak hanya berfungsi sebagai titik naik dan turun penumpang, tetapi juga telah berkembang sebagai ruang aktivitas kawasan yang memiliki potensi untuk diarahkan menjadi lingkungan hunian berbasis transit (ADCP, 2024).



Gambar 1.3 Pasar Modern Intermoda
Sumber: colorbond.id

Meskipun demikian, pengembangan kawasan di sekitar stasiun tidak seharusnya hanya berorientasi pada fungsi komersial dan peningkatan nilai lahan. Kawasan transit juga perlu menjawab kebutuhan hunian yang lebih inklusif, khususnya bagi MBR. Dalam konteks arsitektur, kebutuhan tersebut bukan hanya berkaitan dengan penyediaan unit tempat tinggal, tetapi juga menyangkut bagaimana hunian dirancang agar terhubung dengan stasiun, mudah dicapai pejalan kaki, didukung fungsi penunjang harian, serta mampu membentuk lingkungan yang lebih efisien dan teratur. Oleh karena itu, apartemen

bagi MBR di kawasan Stasiun Cisauk perlu dipahami sebagai bagian dari pembentukan kawasan transit yang mendukung mobilitas sekaligus kualitas hidup penghuninya, sejalan dengan tujuan rumah susun yang layak dan terjangkau serta prinsip TOD yang menekankan akses, keterhubungan, dan pembauran fungsi kawasan (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011; ITDP, 2017).

Berdasarkan kondisi tersebut, Perancangan Apartemen bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan Pendekatan Transit-Oriented Development (TOD) di Kawasan Stasiun Cisauk layak diangkat sebagai tema Tugas Akhir. Perancangan ini diarahkan untuk menghadirkan hunian vertikal yang sesuai bagi MBR pada lokasi yang memiliki kedekatan dengan simpul transportasi massal, sekaligus memperkuat hubungan antara fungsi hunian, jalur pejalan kaki, dan fasilitas pendukung kawasan. Dengan pendekatan tersebut, rancangan diharapkan dapat menjadi usulan arsitektural yang tidak hanya menjawab kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga mendukung terbentuknya kawasan Stasiun Cisauk yang lebih terintegrasi, efisien, dan berorientasi pada mobilitas berkelanjutan.

1.2.Rumusan Masalah

- 1.2.1.** Bagaimana merancang apartemen bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di kawasan Stasiun Cisauk yang terintegrasi dengan sistem transportasi publik melalui pendekatan *Transit-Oriented Development* (TOD)?
- 1.2.2.** Bagaimana merancang integrasi antara apartemen MBR, jalur pejalan kaki, akses menuju stasiun, dan fasilitas penunjang kawasan agar tercipta lingkungan hunian yang mudah diakses dan mendukung aktivitas harian penghuni?
- 1.2.3.** Bagaimana menyusun tata massa, kepadatan, dan program ruang apartemen MBR di kawasan Stasiun Cisauk agar sesuai dengan prinsip TOD dan mendukung terbentuknya kawasan yang kompak, efisien, dan terintegrasi?

1.3.Tujuan

- 1.3.1.** Merancang apartemen bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di kawasan Stasiun Cisauk dengan pendekatan *Transit-Oriented Development* (TOD).
- 1.3.2.** Merancang integrasi antara apartemen, jalur pejalan kaki, akses menuju stasiun, dan fasilitas penunjang kawasan agar tercipta lingkungan hunian yang mudah diakses dan mendukung aktivitas harian penghuni.

- 1.3.3.** Menyusun tata massa, kepadatan, dan program ruang apartemen MBR di kawasan Stasiun Cisauk agar sesuai dengan prinsip TOD serta membentuk kawasan yang kompak, efisien, dan terintegrasi.

1.4. Manfaat

1.4.1. Manfaat Akademis

- Menambah referensi perancangan apartemen bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan pendekatan *Transit-Oriented Development* (TOD) pada kawasan sekitar stasiun.
- Memberikan pemahaman mengenai penerapan prinsip TOD dalam perancangan hunian vertikal yang terintegrasi dengan transportasi publik.
- Menjadi bahan kajian bagi pengembangan perancangan kawasan hunian berbasis transit, khususnya di kawasan Stasiun Cisauk.

1.4.2. Manfaat Praktis

- Menjadi alternatif usulan perancangan apartemen MBR di kawasan Stasiun Cisauk yang sesuai dengan prinsip TOD.
- Memberikan arahan desain dalam menghubungkan hunian dengan jalur pejalan kaki, akses stasiun, dan fasilitas pendukung kawasan.
- Menjadi acuan dalam penataan massa bangunan dan program ruang agar kawasan lebih kompak, efisien, dan terintegrasi.

1.4.3. Manfaat bagi Masyarakat dan Lingkungan

- Meningkatkan kemudahan masyarakat dalam memperoleh hunian yang dekat dengan transportasi publik.
- Mengurangi beban mobilitas harian penghuni melalui lokasi hunian yang lebih strategis dan terhubung dengan stasiun.
- Mendukung terbentuknya lingkungan kawasan yang lebih tertata dan mendorong penggunaan transportasi publik secara lebih optimal.

1.5. Lingkup

1.5.1. Lingkup Substansial

1.5.1.1. Apartemen bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan Pendekatan TOD

Pembahasan difokuskan pada perancangan apartemen bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di kawasan Stasiun Cisauk dengan

memperhatikan kebutuhan hunian yang layak, efisien, dan sesuai dengan karakter hunian vertikal. Pendekatan *Transit-Oriented Development* (TOD) digunakan sebagai dasar dalam merancang hunian yang terintegrasi dengan sistem transportasi publik dan lingkungan kawasan di sekitarnya.

1.5.1.2.Integrasi Hunian dengan Sistem Transportasi dan Kawasan Sekitar

Pembahasan mencakup perancangan integrasi antara apartemen, jalur pejalan kaki, akses menuju stasiun, dan fasilitas penunjang kawasan agar tercipta lingkungan hunian yang mudah diakses dan mendukung aktivitas harian penghuni. Lingkup ini juga mencakup hubungan antara hunian dan simpul transit sebagai bagian dari kawasan yang terhubung dan berorientasi pada mobilitas publik.

1.5.1.3.Tata Massa, Kepadatan, dan Program Ruang Kawasan

Pembahasan mencakup penyusunan tata massa bangunan, kepadatan, dan program ruang apartemen MBR di kawasan Stasiun Cisauk agar sesuai dengan prinsip TOD. Program ruang diarahkan untuk membentuk kawasan yang kompak, efisien, dan terintegrasi, serta didukung oleh fungsi-fungsi penunjang yang menunjang kebutuhan harian penghuni.

1.5.2. Lingkup Spasial

1.5.2.1.Tapak Perancangan

Lingkup perancangan dibatasi pada kawasan sekitar Stasiun Cisauk sebagai simpul transit utama, dengan penekanan pada area yang memiliki keterkaitan langsung dengan akses menuju stasiun dan potensi pengembangan apartemen bagi MBR.

1.5.2.2.Kawasan Sekitar Stasiun Cisauk

Lingkup kawasan mencakup kondisi lingkungan sekitar stasiun yang berhubungan dengan aksesibilitas, konektivitas pejalan kaki, hubungan dengan fasilitas pendukung kawasan, serta keterkaitan dengan perkembangan kawasan Cisauk dan BSD sebagai area yang memiliki aktivitas komuter dan pertumbuhan kawasan yang cukup tinggi.

1.5.2.3.Batasan Pembahasan Kawasan

Pembahasan difokuskan pada aspek perancangan arsitektural dan keterkaitan kawasan yang mendukung konsep apartemen MBR berbasis TOD. Kajian tidak membahas secara mendalam aspek di luar kebutuhan perancangan,

seperti pembahasan teknis transportasi secara makro, kebijakan wilayah secara luas, maupun detail infrastruktur kawasan di luar batas tapak dan area pengaruh perancangan.

1.6. Metode

1.6.1. Jenis dan Pendekatan Perancangan

Perancangan ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi literatur, studi regulasi, analisis tapak dan kawasan, serta studi preseden. Pendekatan ini digunakan untuk merumuskan konsep, kriteria, dan parameter desain apartemen bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan pendekatan *Transit-Oriented Development* (TOD) di Kawasan Stasiun Cisauk. Melalui metode ini, perancangan diarahkan untuk memahami kebutuhan hunian MBR, kondisi tapak dan kawasan, serta integrasi antara apartemen, sistem transportasi publik, dan fasilitas penunjang kawasan.

1.6.2. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam perancangan ini dilakukan melalui beberapa cara, yaitu sebagai berikut:

- Studi literatur, untuk memperoleh landasan teori dan konsep yang berkaitan dengan apartemen bagi MBR, hunian vertikal, serta prinsip-prinsip Transit-Oriented Development (TOD). Kajian ini juga mencakup teori mengenai integrasi hunian dengan transportasi publik, penataan kawasan sekitar stasiun, tata massa bangunan, kepadatan, dan program ruang.
- Studi regulasi, untuk memahami ketentuan yang berkaitan dengan perancangan, seperti peraturan tentang rumah susun, ketentuan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), pedoman pengembangan kawasan berorientasi transit, serta aturan tata ruang dan intensitas bangunan pada kawasan studi.
- Pengumpulan data tapak dan kawasan, untuk mengetahui kondisi eksisting lokasi perancangan dan lingkungan sekitarnya. Data ini meliputi aksesibilitas kawasan, jaringan pejalan kaki, hubungan tapak dengan Stasiun Cisauk, fasilitas penunjang di sekitar kawasan, serta potensi kawasan yang mendukung penerapan pendekatan TOD.
- Studi preseden, untuk membandingkan proyek-proyek sejenis yang berkaitan dengan apartemen, rumah susun, atau hunian vertikal berbasis transit. Studi ini

digunakan untuk memahami penerapan konsep, penataan massa, program ruang, dan integrasi kawasan yang dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam proses perancangan.

1.7.Sistematika Penulisan

1.7.1. Bab I Pendahuluan

Bab I memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan, manfaat, lingkup (substansial dan spasial), metode perancangan (pendekatan dan teknik pengumpulan data), alur pikir, serta sistematika penulisan sebagai kerangka awal perancangan.

1.7.2. Bab II Tinjauan Pustaka

Bab II berisi tinjauan pustaka yang menjadi dasar teoritis dalam perencanaan dan perancangan. Pembahasan meliputi konsep Transit-Oriented Development (TOD), tinjauan apartemen bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), integrasi apartemen dengan kawasan TOD, kebutuhan ruang dan fasilitas penunjang hunian, serta standar dan regulasi yang berkaitan dengan pengembangan kawasan, hunian vertikal, dan lokasi perancangan di kawasan Cisauk–BSD. Bab ini juga dilengkapi dengan studi preseden sebagai bahan pembanding dalam penyusunan arah perancangan.

1.7.3. Bab III Tinjauan Lokasi

Bab III membahas tinjauan lokasi perancangan yang meliputi gambaran umum kawasan Stasiun Cisauk dan sekitarnya, kondisi eksisting tapak, karakter lingkungan sekitar, aksesibilitas dan jaringan pergerakan, tata guna lahan, serta potensi dan kendala tapak. Selain itu, bab ini juga memuat analisis faktor-faktor kawasan yang memengaruhi proses perancangan sebagai dasar dalam menentukan kriteria tapak, arah pengolahan massa bangunan, dan penerapan pendekatan TOD yang sesuai.

1.7.4. Bab IV Pendekatan Program Perencanaan dan Perancangan Proyek

Bab IV membahas pendekatan program perencanaan dan perancangan yang digunakan sebagai dasar penyusunan konsep desain. Pembahasan meliputi aspek fungsional, yang berkaitan dengan kebutuhan ruang dan aktivitas penghuni; aspek kontekstual, yang meninjau hubungan bangunan dengan lingkungan dan kawasan sekitar; aspek kinerja, yang mencakup kenyamanan ruang, pencahayaan, penghawaan, dan utilitas bangunan; aspek teknis, yang berhubungan dengan sistem struktur, konstruksi, dan material; serta aspek visual arsitektural, yang berkaitan

dengan tampilan bangunan, komposisi massa, dan hubungan visual dengan kawasan TOD.

1.7.5. Bab V Program Perencanaan dan Perancangan Proyek

Bab V berisi program perencanaan dan perancangan proyek sebagai hasil dari analisis dan pendekatan pada bab-bab sebelumnya. Pembahasan mencakup program dasar perencanaan, yang meliputi tapak terpilih, program ruang, kebutuhan besaran ruang, serta hubungan antarruang. Selain itu, bab ini juga memuat program dasar perancangan, yang meliputi penerapan aspek fungsional, kinerja, teknis, dan visual arsitektural ke dalam rancangan apartemen bagi MBR di kawasan Stasiun Cisauk dengan pendekatan TOD.

1.8. Alur Pikir

