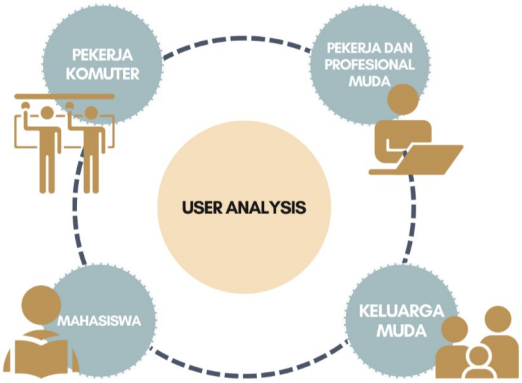
BAB III
TINJAUAN PENGGUNA DAN LOKASI

3.1.Tinjauan Pengguna

3.1.1. Tinjauan Umum

Pengguna hunian vertikal berbasis TOD di sekitar Stasiun Cisauk didominasi oleh kelompok yang memiliki ketergantungan tinggi terhadap transportasi umum, terutama KRL. Mereka memanfaatkan kedekatan hunian dengan stasiun untuk mengurangi waktu tempuh dan biaya perjalanan, menjadikan faktor lokasi dan aksesibilitas sebagai prioritas utama dalam memilih tempat tinggal. Pengguna yang terpapar fasilitas kota modern (kantor, kampus, pusat belanja) di kawasan Cisauk dan BSD ini, menginginkan hunian yang tidak hanya fungsional tetapi juga nyaman dan mendukung gaya hidup mereka yang dinamis (Calthorpe, 1993; ITDP, 2017).



Gambar 3.1 Analisis Pengguna Hunian Vertikal Berbasis TOD di Sekitar Stasiun Cisauk
Sumber: Analisa Penulis

3.1.2. Profil dan Segmen

3.1.2.1.Pekerja Komuter Jabodetabek

Segmen terbesar pengguna adalah pekerja komuter yang bekerja di Jakarta, kawasan perkantoran BSD (Green Office Park, Digital Hub), atau area industri/perdagangan di sekitar wilayah Cisauk. Mereka mengandalkan KRL dari Stasiun Cisauk sebagai moda transportasi utama untuk berangkat dan pulang kerja. Sebagian besar dari mereka merupakan kelas menengah hingga menengah-bawah yang memiliki pola kerja dengan jam kantor tetap dan perjalanan yang padat setiap hari kerja. Dengan lokasi yang dekat dengan

stasiun, mereka menghemat waktu dan biaya perjalanan, yang membuat hunian vertikal TOD menjadi pilihan yang ideal (BPS Kabupaten Tangerang, 2025).

3.1.2.2. Pekerja dan Profesional Muda

Segmen berikutnya adalah pekerja muda (single atau pasangan muda) yang bekerja di sektor jasa, kreatif, teknologi, maupun perkantoran di BSD dan sekitarnya. Kelompok ini memilih hunian dekat stasiun karena fleksibilitas mobilitas yang ditawarkan. Mereka membutuhkan hunian yang tidak hanya memudahkan perjalanan ke Jakarta tetapi juga dekat dengan tempat kerja mereka di BSD. Selain itu, pekerja muda ini lebih adaptif terhadap hunian vertikal, dengan preferensi terhadap unit kompak, serta fasilitas bersama seperti co-working space, lounge, dan area komunal yang mendukung gaya hidup produktif mereka (Ufaira et al., 2025).

3.1.2.3. Mahasiswa dan Pelajar Tingkat Lanjut

Keberadaan kampus-kampus besar di kawasan BSD, seperti Universitas Prasetya Mulya dan Universitas Atma Jaya, menjadikan hunian vertikal dekat Stasiun Cisauk menarik bagi mahasiswa atau pelajar tingkat lanjut. Mereka membutuhkan hunian dengan akses mudah ke kampus dan stasiun, yang memungkinkan mereka bepergian ke kota lain atau bekerja paruh waktu. Pengguna segmen ini umumnya lebih memilih unit kecil (studio atau 1BR), dengan kebutuhan utama berupa biaya sewa yang terjangkau, akses internet yang baik, serta ruang belajar yang kondusif (BPS Kabupaten Tangerang, 2025).

3.1.2.4. Keluarga Kecil

Segmen lainnya adalah keluarga kecil yang menjadikan hunian TOD sebagai hunian pertama setelah sebelumnya tinggal di kos, kontrakan, atau rumah orang tua. Mereka tertarik pada kombinasi akses transportasi publik, kedekatan dengan fasilitas pendidikan anak, fasilitas kesehatan, dan pusat belanja kebutuhan harian. Keluarga ini membutuhkan unit dengan 1–2 kamar tidur, keamanan lingkungan yang baik, serta fasilitas bermain anak dan ruang terbuka yang memadai (Ufaira et al., 2025).

3.1.3. Karakteristik Sosial dan Ekonomi

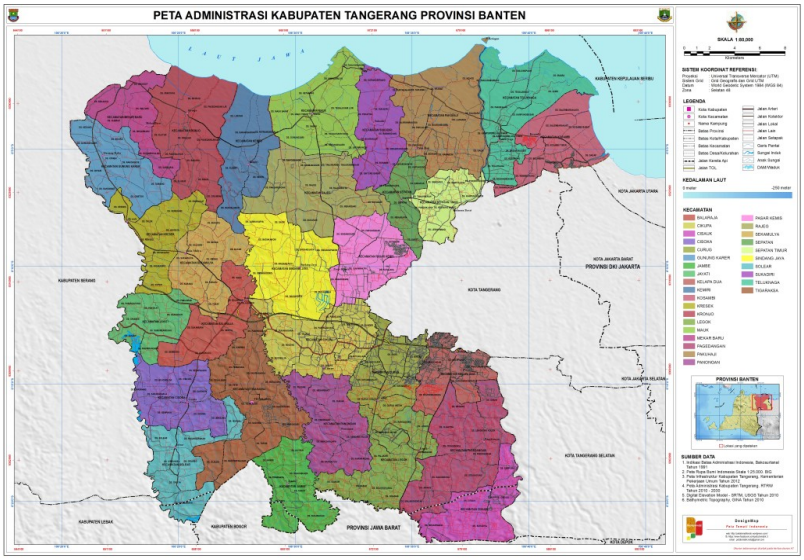
Secara sosial-ekonomi, mayoritas pengguna hunian TOD di sekitar Stasiun Cisauk termasuk dalam segmen berpenghasilan menengah hingga menengah-bawah. Mereka sangat sensitif terhadap biaya hunian dan transportasi. Bagi mereka, konsep "terjangkau" tidak hanya terkait dengan harga jual atau sewa unit, tetapi juga dengan biaya operasional bulanan seperti listrik, air, dan service charge, serta efisiensi biaya mobilitas harian. Keuntungan utama dari hunian yang dekat dengan stasiun adalah pengurangan pengeluaran untuk kepemilikan kendaraan pribadi, bahan bakar, dan biaya parkir (BPS Kabupaten Tangerang, 2025).

Namun, ada paradoks di berbagai kawasan TOD di Indonesia, di mana harga dan skema pembiayaan sering kali masih relatif berat bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Hal ini juga berpotensi terjadi di kawasan Cisauk, di mana harga hunian yang tinggi dapat membuat kelompok sasaran utama (komuter berpenghasilan rendah) sulit mengakses unit hunian vertikal ini. Tanpa adanya kontrol harga dan skema subsidi yang tepat, sebagian besar unit bisa diakses oleh kelas menengah atas yang membeli untuk investasi atau sewa (Calthorpe, 1993).

3.2.Tinjauan Lokasi

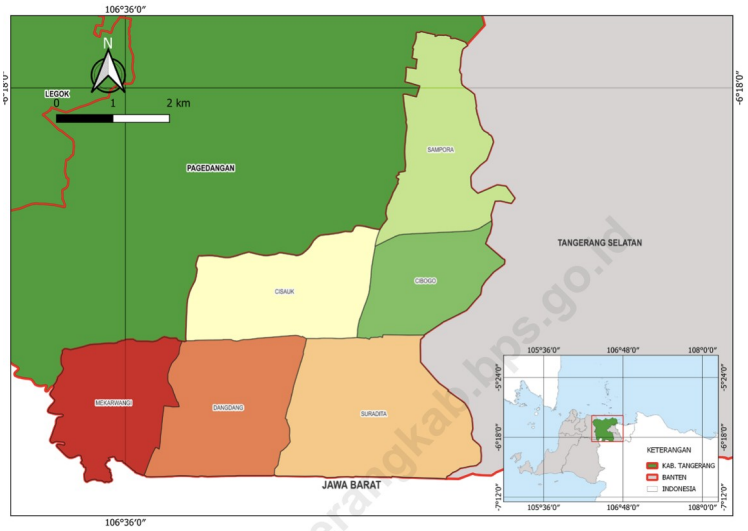
3.2.1. Tinjauan Kecamatan Cisauk

3.2.1.1.Administratif dan Geografis



Gambar 3.2 Peta Administrasi Kabupaten Tangerang
Sumber: petatematikindo.wordpress.com

Kecamatan Cisauk merupakan salah satu wilayah administrasi yang berada di Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Secara administratif, wilayah ini berbatasan dengan Kecamatan Serpong (Kota Tangerang Selatan) di sebelah utara, Kecamatan Setu (Kota Tangerang Selatan) di sebelah timur, Kabupaten Bogor (Provinsi Jawa Barat) di sebelah selatan, serta Kecamatan Pagedangan (Kabupaten Tangerang) di sebelah barat. Posisi tersebut menunjukkan bahwa Kecamatan Cisauk berada pada kawasan yang strategis karena berdekatan dengan wilayah perkotaan dan kawasan penyangga di sekitar Tangerang Selatan dan Bogor.



Sumber/*Source* : Badan Pusat Statistik, Wilayah Kerja Statistik (Wilkerstat)/*BPS-Statistics Indonesia, Statistical Work Area*

Gambar 3.3 Peta Wilayah Kecamatan Cisauk
Sumber: BPS Kabupaten Tangerang

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Tangerang dalam publikasi Kecamatan Cisauk Dalam Angka 2025, Kecamatan Cisauk terdiri atas 5 desa dan 1 kelurahan dengan luas wilayah sebesar 30,05 km². Dari seluruh desa/kelurahan tersebut, Desa Suradita merupakan wilayah terluas dengan luas 7,10 km² atau sekitar 23,63% dari total luas Kecamatan Cisauk. Sementara itu, Desa Cibogo merupakan wilayah dengan luas terkecil, yaitu 3,49 km² atau sekitar 11,60% dari luas keseluruhan Kecamatan Cisauk. Perbedaan luas antarwilayah ini menunjukkan adanya variasi karakteristik spasial yang dapat berpengaruh terhadap persebaran penduduk, pemanfaatan lahan, dan kebutuhan pelayanan publik.

Tabel 3.1 Luas Daerah Menurut Desa di Kecamatan Cisauk

Desa/Kelurahan *Village/Subdistric*	Luas *Total Area* (km²/*sq.km*)	Persentase terhadap Luas Kecamata *Percentage to District Area*
(1)	(2)	(3)
Mekar wangi	4,51	15,01
Dangdang	5,08	16,92
Suradita	7,10	23,63
Cisauk	5,13	17,07
Sampora	4,74	15,76
Cibogo	3,49	11,60
Kecamatan Cisauk	30,05	100,00

Sumber/*Source:* Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kabupaten Tangerang/*Spatial Planning and Building Service of Tangerang Regency*

Sumber: BPS Kabupaten Tangerang

Selain itu, dari aspek keterjangkauan administratif, rata-rata jarak dari kantor desa/kelurahan ke kantor Kecamatan Cisauk adalah sekitar 4 km. Desa Dangdang tercatat sebagai wilayah yang memiliki jarak paling jauh ke kantor kecamatan, yaitu 8 km, sedangkan wilayah yang paling dekat adalah Desa Cibogo dengan jarak sekitar 1 km. Adapun rata-rata jarak dari kantor desa/kelurahan ke kantor kabupaten adalah sekitar 22 km. Desa Mekar Wangi dan Desa Dangdang merupakan wilayah yang memiliki jarak paling jauh dari kantor kabupaten, masing-masing sekitar 30 km, sedangkan wilayah yang paling dekat tercatat Desa Suradita dengan jarak sekitar 1 km.

Tabel 3.2 Jarak ke Ibukota Kecamatan dan Ibukota Kabupaten Menurut Desa di Kecamatan Cisauk

Desa/Kelurahan *Village/Subdistric*	Jarak ke Ibukota Kecamatan *Distance to District Capital*	Jarak ke Ibukota Kabupaten/ Kota *Distance to Regency/Municipal Capital*
(1)	(2)	(3)
Mekar wangi	6	30
Dangdang	8	30
Suradita	5	1
Cisauk	3	21
Sampora	2	25
Cibogo	1	24

Sumber/*Source:* Badan Pusat Statistik, Pendataan Potensi Desa (Podes)/*BPS-Statistics Indonesia, Village Potential Data Collecting*

Sumber: BPS Kabupaten Tangerang

3.2.1.2.Kondisi Demografi

Berdasarkan publikasi *Kecamatan Cisauk Dalam Angka 2025* yang diterbitkan BPS Kabupaten Tangerang, jumlah penduduk tercatat sebanyak 97.204 jiwa dengan tingkat kepadatan penduduk sebesar 3.235,04 jiwa per km². Adapun rasio jenis kelamin sebesar 102,63, yang menunjukkan bahwa pada setiap 100 penduduk perempuan terdapat sekitar 102–103 penduduk laki-laki. Kondisi ini menggambarkan bahwa komposisi penduduk laki-laki di Kecamatan Cisauk sedikit lebih tinggi dibandingkan penduduk perempuan.

Tabel 3.3 Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin Penduduk Menurut Desa di Kecamatan Cisauk

Desa/Kelurahan *Village/Subdistric*	Penduduk/*Population*		
	Laki-Laki/*Male*	Perempuan/*Female*	Jumlah/*Total*
(1)	(2)	(3)	(4)
Mekar wangi	4.581	4.219	8.800
Dangdang	4.163	4.052	8.215
Suradita	16.673	16.253	32.926
Cisauk	9.116	8.881	17.997
Sampora	4.962	4.950	9.912
Cibogo	9.737	9.617	19.354
Kecamatan Cisauk	**49.232**	**47.972**	**97.204**

Sumber: BPS Kabupaten Tangerang

Ditinjau dari persebaran penduduk antar desa/kelurahan, Desa Suradita merupakan wilayah dengan jumlah penduduk terbesar, yaitu sebanyak 32.926 jiwa atau sekitar 33,87% dari total penduduk Kecamatan Cisauk. Sementara itu, wilayah dengan tingkat kepadatan penduduk tertinggi adalah Desa Cibogo, dengan kepadatan mencapai 5.553,03 jiwa per km². Dari sisi rasio jenis kelamin, nilai tertinggi terdapat di Desa Mekar Wangi sebesar 108,58, sedangkan nilai terendah berada di Desa Sampora sebesar 100,24.

Tabel 3.4 Distribusi Persentase Penduduk, Kepadatan Penduduk, dan Rasio Jenis Kelamin Penduduk Menurut Desa di Kecamatan Cisauk

Desa/Kelurahan *Village/Subdistric*	Persentase Penduduk *Percentage of Total Population*	Kepadatan Penduduk (per km²) *Population Density per sq.km*	Rasio Jenis Kelamin Penduduk *Population Sex Ratio*
(1)	(5)	(6)	(7)
Mekar wangi	9,05	1.950,54	108,58
Dangdang	8,45	1.615,57	102,74
Suradita	33,87	4.637,48	102,58
Cisauk	18,51	3.508,06	102,65
Sampora	10,20	2.093,19	100,24
Cibogo	19,91	5.553,03	101,25
Kecamatan Cisauk	**100,00**	**3.235,04**	**102,63**

Sumber/*Source*: Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tangerang/ *Population and Civil Registration Office of Tangerang Regency*

Sumber: BPS Kabupaten Tangerang

Berdasarkan struktur umur penduduk, kelompok umur dengan persentase terbesar berada pada rentang 10–14 tahun, yaitu sebesar 9,44%. Sebaliknya, persentase penduduk terendah terdapat pada kelompok umur lebih dari 75 tahun, dengan proporsi sebesar 1,07%. Komposisi ini menunjukkan bahwa struktur penduduk Kecamatan Cisauk masih didominasi oleh kelompok usia muda, yang dapat menjadi pertimbangan penting dalam perencanaan layanan pendidikan, fasilitas publik, dan kebutuhan sosial masyarakat.

Tabel 3.5 Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Kecamatan Cisauk

Kelompok Umur *Age Groups*	Jenis Kelamin/*Sex*		
	Laki-Laki *Male*	Perempuan *Female*	Jumlah *Total*
(1)	(2)	(3)	(4)
00-04	3.435	3.187	6.622
05-09	4.698	4.422	9.120
10-14	4.801	4.377	9.178
15-19	3.601	3.702	7.303
20-24	4.192	4.169	8.361
25-29	3.935	4.041	7.976
30-34	4.429	4.353	8.782
35-39	4.196	4.039	8.235
40-44	4.016	3.924	7.940
45-49	3.367	3.482	6.849
50-54	2.934	2.801	5.735
55-59	2.135	2.055	4.190
60-64	1.472	1.393	2.865
65-69	982	901	1.883
70-74	582	543	1.125
>75	457	583	1.040
Kecamatan Cisauk	**49.232**	**47.972**	**97.204**

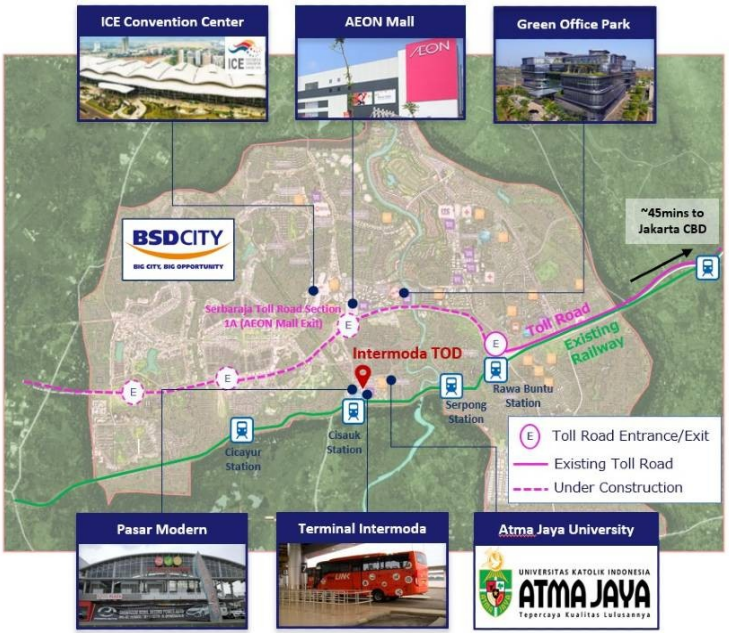
Sumber/*Source*: Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tangerang/*Population and Civil Registration Office of Tangerang Regency*

Sumber: BPS Kabupaten Tangerang

3.2.1.3.Aksesibilitas dan Jaringan Transportasi

3.2.1.3.1. Gambaran umum aksesibilitas wilayah

Kecamatan Cisauk memiliki tingkat aksesibilitas yang relatif tinggi karena keberadaan simpul transportasi massal berbasis rel dan dukungan layanan lanjutan yang menghubungkan wilayah ini dengan pusat aktivitas di sekitarnya. Kondisi tersebut membuat Cisauk berkembang sebagai ruang pergerakan harian (*commuting area*) yang melayani mobilitas penduduk menuju kawasan-kawasan kegiatan, terutama koridor BSD–Serpong.



Gambar 3.4 Kawasan Intermoda BSD City
Sumber: bsdcity.com

3.2.1.3.2. Stasiun KRL Cisauk sebagai simpul mobilitas komuter



Gambar 3.5 Stasiun Cisauk
Sumber: kompas.com

Stasiun KRL Cisauk berfungsi sebagai simpul utama dalam jaringan pergerakan karena melayani perjalanan komuter dan memperkuat keterhubungan Cisauk dengan jaringan transportasi Jabodetabek. Dalam praktiknya, stasiun ini tidak berdiri sendiri, melainkan terhubung dengan fasilitas transit terpadu sehingga alur perjalanan pengguna menjadi lebih efisien.

3.2.1.3.3. Integrasi antarmoda melalui Intermoda BSD City



Gambar 3.6 Kawasan Intermoda BSD City
Sumber: sinarmasland.com

Aksesibilitas Cisauk semakin meningkat karena adanya integrasi antarmoda di kawasan Intermoda BSD City yang menghubungkan Stasiun Cisauk dengan Terminal Intermoda dan Pasar Modern Intermoda. Integrasi ini memungkinkan perpindahan moda dari KRL ke moda lanjutan (*feeder*) tanpa hambatan yang berarti, sehingga memperkuat fungsi kawasan sebagai titik temu pergerakan harian.

3.2.1.3.4. Peran layanan feeder dan konektivitas first-mile/last-mile



Gambar 3.7 Layanan Shuttle Bus Stasiun Cisauk
Sumber: kompas.com

Selain jaringan rel, kinerja aksesibilitas Cisauk dipengaruhi oleh layanan pengumpan yang memfasilitasi konektivitas *first-mile/last-mile*, yaitu koneksi dari pemukiman menuju stasiun dan dari stasiun menuju pusat aktivitas. Layanan *feeder* seperti BSD Link, angkutan lokal, serta dukungan layanan transportasi berbasis aplikasi memperluas jangkauan layanan KRL dan meningkatkan fleksibilitas perjalanan pengguna. (BSD City, 2025)

Dalam perspektif pengembangan kawasan, keberadaan Intermoda yang menyediakan terminal bus, layanan BSD Link, serta area komersial turut memperkuat fungsi konektivitas modern yang mendukung kehidupan urban.

3.2.1.3.5. Dampak aksesibilitas terhadap pola aktivitas dan penguatan koridor pergerakan

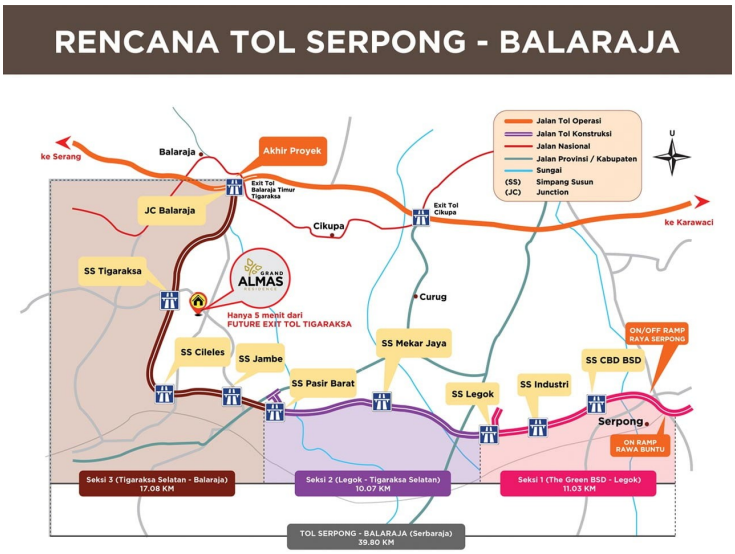
Peningkatan aksesibilitas melalui simpul transit dan integrasi layanan lanjutan umumnya diikuti oleh penguatan aktivitas pendukung di sekitar simpul transportasi, seperti jasa, perdagangan, dan fasilitas layanan harian. Dalam konteks Cisauk, intensitas pergerakan yang terkonsentrasi pada simpul Stasiun Cisauk–Intermoda berpotensi membentuk daya tarik (*attractor*) kegiatan yang mendorong perubahan fungsi lahan secara bertahap di area yang paling mudah dijangkau.



Gambar 3.8 Proyek Wander Alley BSD City
Sumber: bsdcity.com

3.2.1.3.6. Konektivitas regional dan pengaruh jaringan tol (Serpong–Balaraja)

Dari skala regional, penguatan konektivitas wilayah Cisauk juga relevan dikaitkan dengan rencana dan progres pembangunan Jalan Tol Serpong–Balaraja. Keberadaan tol ini diproyeksikan memperkuat hubungan antarkawasan di Tangerang dan sekitarnya, sehingga dapat memengaruhi pola pergerakan, distribusi lalu lintas, dan dinamika pertumbuhan wilayah pada koridor terkait. Informasi resmi menyebut Jalan Tol Serpong–Balaraja merupakan proyek KPBU dan memiliki panjang sekitar 39,9 km serta terbagi ke dalam beberapa seksi.



Gambar 3.9 Proyek Tol Serpong Balaraja
Sumber: dwijayakarya.com

Selain itu, detail proyek pada Simpul KPBU Kementerian PUPR memuat informasi bahwa proyek tol Serpong–Balaraja berstatus KPBU (*unsolicited*), menggunakan skema pengembalian user charge, dan memiliki indikasi nilai investasi serta masa konsesi. (KPBU Kementerian Keuangan, 2024; Simpul KPBU Kementerian PUPR)

3.2.1.4.Potensi

3.2.1.5.1. Pertumbuhan Perkotaan yang Pesat

Kecamatan Cisauk termasuk dalam wilayah yang mengalami pertumbuhan kawasan perkotaan yang cukup signifikan. Hal ini

dipengaruhi oleh kedekatannya dengan kawasan pengembangan kota baru seperti BSD City dan wilayah Tangerang Selatan. Perkembangan tersebut mendorong peningkatan pembangunan kawasan permukiman, fasilitas publik, serta aktivitas ekonomi di wilayah Cisauk. Fenomena ini menjadikan Cisauk sebagai kawasan peri-urban yang berkembang pesat dan menjadi alternatif hunian bagi masyarakat yang bekerja di wilayah metropolitan Jabodetabek (Ufaira, Kusumastuti, & Rahayu, 2025).

3.2.1.5.2. Konektivitas Transportasi yang Baik

Kecamatan Cisauk memiliki akses transportasi yang cukup baik, terutama dengan adanya Stasiun Cisauk yang merupakan bagian dari jaringan Kereta Rel Listrik (KRL) Commuter Line jalur Rangkasbitung–Tanah Abang. Keberadaan stasiun ini memudahkan mobilitas masyarakat menuju pusat kegiatan ekonomi seperti Jakarta dan Tangerang. Akses transportasi yang baik ini turut mendukung perkembangan kawasan permukiman dan kegiatan ekonomi masyarakat di wilayah Cisauk (BPS Kabupaten Tangerang, 2025).

3.2.1.5.3. Pertumbuhan Penduduk dan Permintaan Hunian

Perkembangan wilayah Cisauk juga ditandai dengan meningkatnya jumlah penduduk. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, jumlah penduduk Kecamatan Cisauk pada tahun 2025 mencapai sekitar 97.204 jiwa. Pertumbuhan penduduk ini berdampak pada meningkatnya kebutuhan akan hunian, fasilitas pendidikan, layanan kesehatan, serta sarana dan prasarana lainnya yang menunjang kehidupan masyarakat (BPS Kabupaten Tangerang, 2025).

3.2.1.5.4. Potensi Pengembangan Ekonomi Lokal

Pertumbuhan kawasan permukiman dan meningkatnya mobilitas penduduk membuka peluang pengembangan ekonomi lokal di Kecamatan Cisauk. Kegiatan ekonomi masyarakat berkembang terutama pada sektor perdagangan, jasa, serta usaha kecil dan menengah. Perkembangan ini juga didukung oleh keberadaan kawasan bisnis dan komersial di sekitar BSD City yang memberikan dampak ekonomi bagi wilayah sekitarnya (Ufaira et al., 2025).

3.2.1.5.5. Dukungan Data dan Perencanaan Wilayah

Pembangunan wilayah Kecamatan Cisauk juga didukung oleh ketersediaan data statistik wilayah yang diterbitkan secara berkala oleh Badan Pusat Statistik melalui publikasi Kecamatan Cisauk Dalam Angka. Publikasi ini menyediakan berbagai data mengenai kondisi geografis, demografis, sosial, dan ekonomi wilayah yang dapat digunakan sebagai dasar dalam perencanaan pembangunan daerah (BPS Kabupaten Tangerang, 2025).

3.2.1.5.Permasalahan

3.2.1.6.1. Perubahan Penggunaan Lahan

Perkembangan kawasan perkotaan di wilayah Cisauk mendorong terjadinya perubahan penggunaan lahan dari lahan pertanian menjadi kawasan permukiman dan komersial. Fenomena ini merupakan karakteristik umum wilayah peri-urban yang mengalami ekspansi kota. Jika tidak dikelola dengan baik, perubahan penggunaan lahan tersebut dapat mengurangi luas lahan produktif serta berpotensi menimbulkan permasalahan lingkungan (Ufaira et al., 2025).

3.2.1.6.2. Tekanan terhadap Infrastruktur

Pertumbuhan penduduk yang cukup pesat di Kecamatan Cisauk menyebabkan meningkatnya kebutuhan terhadap berbagai infrastruktur dasar seperti jalan, transportasi, air bersih, dan fasilitas umum. Apabila pembangunan infrastruktur tidak seimbang dengan pertumbuhan penduduk, maka dapat menimbulkan berbagai permasalahan seperti kemacetan lalu lintas, keterbatasan akses air bersih, serta kurangnya fasilitas pelayanan publik (BPS Kabupaten Tangerang, 2024).

3.2.1.6.3. Ketimpangan Sosial dan Ekonomi

Perkembangan kawasan perkotaan sering kali diikuti oleh masuknya kelompok masyarakat dengan tingkat ekonomi yang berbeda. Hal ini dapat memicu terjadinya ketimpangan sosial dan ekonomi antara penduduk lokal dengan pendatang baru yang memiliki tingkat pendapatan lebih tinggi. Kondisi tersebut juga dapat memengaruhi nilai lahan serta biaya hidup masyarakat di wilayah sekitar (Ufaira et al., 2025).

3.2.1.6.4. Tekanan terhadap Lingkungan

Perkembangan kawasan permukiman dan aktivitas pembangunan yang pesat berpotensi menimbulkan tekanan terhadap kondisi lingkungan. Permasalahan lingkungan yang dapat muncul antara lain berkurangnya ruang terbuka hijau, meningkatnya volume limbah domestik, serta potensi penurunan kualitas lingkungan jika tidak disertai dengan pengelolaan lingkungan yang baik dan berkelanjutan (Ufaira et al., 2025).