

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Transportasi memegang peranan penting pada elemen vital dalam kehidupan untuk menghubungkan berbagai wilayah guna memperlancar pergerakan manusia, barang, dan informasi. Pesatnya pertumbuhan transportasi di perkotaan menyebabkan kemacetan yang tidak dapat dihindari karena kapasitas jalan tidak lagi mencukupi untuk menampung volume kendaraan yang semakin bertambah (Kalangie, Sembel, and LakaSt 2023). Kemacetan merupakan salah satu permasalahan yang menjadi tantangan utama dalam transportasi. Beberapa faktor utama penyebab kemacetan yaitu pesatnya pertumbuhan populasi yang sejalan dengan pertumbuhan kendaraan di jalan raya. Selain itu, kurangnya pengembangan sarana dan prasarana jalan serta minimnya transportasi umum terpadu. Sehingga solusi atas permasalahan kemacetan adalah pengembangan sistem transportasi yang berfokus pada kebijakan terkoordinasi antara sistem tata guna lahan dan pengembangan sistem angkutan umum. Suatu pendekatan pengembangan yang bertujuan mencapai integrasi sistem transportasi adalah melalui pengembangan konsep *Transit Oriented Development* (TOD) (Samudra and Tjung 2023)

Transit Oriented Development (TOD) atau pembangunan berorientasi transit menjadi salah satu pendekatan yang penting dalam perencanaan perkotaan sebagai tanggapan untuk mengakomodasi pertumbuhan penduduk dan mobilitas yang tinggi. Penerapan konsep *Transit Oriented Development* (TOD) di area stasiun kereta api dapat meminimalkan jarak antara pengguna kereta api, menghasilkan efisiensi dalam aspek biaya, waktu, dan tenaga, dengan dampak positif pada peningkatan kualitas hidup di lingkungan perkotaan (Zafira and Puspitasari 2022). Hal ini erat kaitannya dengan kebutuhan untuk menciptakan lingkungan perkotaan berkelanjutan, efisien, dan fokus pada transportasi massal

dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk dan mobilitas yang tinggi serta permasalahan lingkungan seperti polusi udara dan kemacetan. Penerapan prinsip *Transit Oriented Development* (TOD) melalui penciptaan konektivitas lingkungan perkotaan berkelanjutan adalah upaya mendorong masyarakat untuk berjalan kaki, bersepeda dan menggunakan transportasi umum. Oleh karena itu, *Transit Oriented Development* (TOD) memberikan solusi komprehensif dengan mengintegrasikan pengembangan lahan, transportasi umum, dan fasilitas transportasi.

Secara keseluruhan prinsip penerapan *Transit Oriented Development* (TOD) di Indonesia sudah diatur dalam PM Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit. Pengembangan kawasan berorientasi transit juga merupakan komponen dari rencana pembangunan kota di Indonesia, termasuk Kabupaten Bekasi yang memasukkan pembangunan berprinsip TOD dalam kerangka Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bekasi Tahun 2011-2031. Dalam RTRW tersebut tertuang rencana pengembangan sistem transportasi umum terpadu yang ramah lingkungan dan mengurangi beban lalu lintas angkutan jalan. Selain itu, adanya arahan pembangunan dengan optimalisasi pemanfaatan fungsi ruang untuk pembangunan hunian yang didukung oleh sarana dan prasarana pemukiman. Upaya memasukkan konsep TOD ke dalam pembangunan perkotaan menegaskan komitmen yang serius terhadap pengembangan kawasan berorientasi transit.

Kawasan Terminal Kalijaya dan Stasiun Cikarang terletak dalam Wilayah Pengembangan (WP) I yaitu Bekasi bagian tengah. Terminal Kalijaya adalah terminal tipe B yang menjadi terminal terbesar di Kabupaten Bekasi yang digunakan untuk melayani kendaraan penumpang umum untuk angkutan antar kota dalam provinsi (AKDP), angkutan kota (AK). Sedangkan Stasiun Cikarang merupakan titik awal jalur kereta api perkotaan Jabodetabek dan merupakan stasiun besar kelas tipe B yang menghubungkan Kabupaten Bekasi dan Kota Bekasi. Penerapan konsep *Transit Oriented Development* (TOD) di area stasiun kereta api dapat meminimalkan jarak antara pengguna kereta api, menghasilkan

efisiensi dalam aspek biaya, waktu, dan tenaga, dengan dampak positif pada peningkatan kualitas hidup di lingkungan perkotaan.

Diarahkan RTRW, Wilayah Pembangunan (WP) I dengan fungsi pengembangan industri, perdagangan dan jasa, perumahan dan pemukiman, pariwisata dan penunjang kegiatan industri. Kawasan Terminal Kalijaya dan Stasiun Cikarang direncanakan menjadi kawasan pengembangan perwujudan Pusat Kegiatan Lokal Promosi (PKLP) yaitu kawasan perkotaan dengan fungsi sentral kabupaten dalam kerangka Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bekasi Tahun 2011-2031. Selain itu kawasan Stasiun Cikarang termasuk kawasan rekomendasi pengembangan TOD dalam RTRW Provinsi Jabar tahun 2022 – 2042. Kawasan Terminal Kalijaya dan Stasiun Cikarang mempunyai tata guna lahan eksisting yang merupakan perpaduan kawasan pemukiman, area publik, area komersial, dan perkantoran. Kawasan ini memiliki kawasan padat penduduk dengan angkutan umum, tempat rekreasi masyarakat, perdagangan dan jasa. Kondisi demikian menjadikan kawasan Terminal Kalijaya dan Stasiun Cikarang membuat kawasan tersebut sangat berpotensi untuk penerapan prinsip Kawasan Berorientasi Transit atau *Transit Oriented Development* (TOD) dengan memanfaatkan *redevelopment sites* dan *infill sites*. Untuk itu dilakukan penelitian dengan judul **"PENERAPAN PRINSIP *TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT* PADA KAWASAN TERMINAL KALIJAYA DAN STASIUN CIKARANG"**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan dan kondisi langsung di lapangan, identifikasi masalah yang ada sebagai berikut:

1. Adanya perencanaan pembangunan kawasan berprinsip TOD (*Transit Oriented Development*) di kawasan Terminal Kalijaya dan Stasiun Cikarang;
2. Potensi karakteristik kawasan Terminal Kalijaya dan Stasiun Cikarang terhadap pengembangan kawasan berprinsip TOD (*Transit Oriented Development*);
3. Perlunya pengembangan kawasan yang mendorong mobilitas berkelanjutan melalui pengembangan kawasan TOD (*Transit Oriented Development*).

Development) di kawasan Terminal Kalijaya dan Stasiun Cikarang guna menjawab permasalahan transportasi pada kawasan tersebut.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan di atas, maka rumusan masalah sebagai berikut:

1. Konsep pengembangan kota berprinsip TOD (*Transit Oriented Development*) dapat menyelesaikan permasalahan transportasi pada kawasan Terminal Kalijaya dan Stasiun Cikarang;
2. Berdasarkan potensi karakteristik kawasan kajian tersebut, kriteria prinsip pengembangan TOD (*Transit Oriented Development*) bisa diterapkan pada kawasan Terminal Kalijaya dan Stasiun Cikarang;
3. Pendesainan kawasan penelitian berprinsip TOD (*Transit Oriented Development*) dapat memanfaatkan potensi karakteristik kawasan tersebut untuk menciptakan kawasan yang mendukung sistem transportasi berorientasi transit dan pembangunan yang berkelanjutan.

Melihat rumusan permasalahan di atas, maka terdapat pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Apakah konsep TOD (*Transit Oriented Development*) dapat memberikan solusi yang berkelanjutan terhadap penyelesaian permasalahan transportasi di kawasan Terminal Kalijaya dan Stasiun Cikarang?
2. Apa saja karakteristik dan kriteria dari kawasan kajian yang harus diidentifikasi dalam mengadaptasi prinsip pengembangan TOD (*Transit Oriented Development*) di kawasan tersebut?
3. Bagaimana pendesainan kawasan penelitian dengan prinsip TOD (*Transit Oriented Development*) dapat mengoptimalkan pemanfaatan potensi karakteristik kawasan tersebut guna menciptakan kawasan yang mendukung sistem transportasi berorientasi transit dan pembangunan yang berkelanjutan?

1.4 Maksud dan Tujuan

1.4.1 Maksud

Penelitian ini bermaksud mengetahui kesesuaian kawasan Terminal Kalijaya dan Stasiun Cikarang terhadap pengembangan kota berprinsip TOD (*Transit Oriented Development*) melalui penggambaran keadaan kawasan tersebut dengan pendesainan kawasan berprinsip TOD (*Transit Oriented Development*).

1.4.2 Tujuan

Selain dari maksud yang telah disampaikan, maka tujuan dari pembuatan penelitian ini adalah:

1. Mengkaji konsep pengembangan TOD (*Transit Oriented Development*) pada kawasan Terminal Kalijaya dan Stasiun Cikarang dalam memberikan solusi berkelanjutan terhadap permasalahan transportasi pada kawasan penelitian.
2. Mengidentifikasi karakteristik kawasan Terminal Kalijaya dan Stasiun Cikarang sesuai indikator prinsip pengembangan TOD (*Transit Oriented Development*) untuk diterapkan di Terminal Kalijaya dan Stasiun Cikarang.
3. Menentukan desain yang sesuai dan dapat diaplikasikan pada kawasan penelitian berdasarkan karakteristik dan indikator yang diidentifikasi.

1.5 Ruang Lingkup

1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah penelitian adalah kawasan Terminal Kalijaya dan Stasiun Cikarang. Dengan perencanaan lokasi pengembangan wilayah berprinsip TOD (*Transit Oriented Development*) pada kriteria lingkungan kawasan berjarak 400 sampai 800 meter dari simpul transit.

1.5.2 Ruang Lingkup Data

Ruang lingkup data penelitian dibatasi pada substansi topik yang didasari pada kawasan dengan tipologi TOD (*Transit Oriented Development*) kota pada Kabupaten Bekasi. Penelitian ini mengacu pada kondisi *eksisting* kawasan kajian pada tahun 2023. Dengan dasar

karakteristik kawasan kajian memiliki kriteria potensial penerapan TOD kota. Dengan demikian objek data penelitian ini menggunakan variabel – variabel yang kaitannya berfokus pada pemenuhan prinsip kawasan TOD Kota.

1.5.3 Ruang Lingkup Solusi

Tahap pendesainan kawasan berorientasi transit yang mengacu pada prinsip TOD, yaitu mendorong mobilitas dan pengembangan fasilitas transportasi berkelanjutan sehingga terciptanya moda transportasi yang terintegrasi menjadi solusi pada penelitian ini.

1.5.4 Ruang Lingkup Metode Analisis

Metode penelitian yang diterapkan pada penelitian ini adalah kuantitatif dengan parameter serta indikator yang menjadi alat ukur. Pengumpulan data pada penelitian ini terbagi menjadi dua, berupa survei data primer dan data sekunder. Selain menggunakan kedua instrumen tersebut, diperlukan juga pengumpulan data dengan studi literatur dan penggunaan citra satelit.

1.5.5 Batasan Masalah

Batasan Masalah dalam penelitian ini diperlukan agar pembahasan masalah dalam penelitian ini tidak terjadi penyimpangan ataupun keluar dari judul penelitian. Berikut adalah batasan masalah dalam penelitian ini:

1. Penelitian ini terbatas pada wilayah kajian area dan kawasan pada Terminal Kalijaya dan Stasiun Cikarang.
2. Penelitian ini hanya terfokus pada desain penataan kawasan kota dengan prinsip TOD dalam kawasan penelitian;
3. Penelitian ini tidak mencakup kebutuhan biaya dalam pendesainan maupun konstruksi dalam kawasan penelitian;
4. Menggunakan pendekatan analisis kuantitatif deskriptif dengan metode *Multi-Criteria Assesment (MCA)*.

1.5.6 Ruang Lingkup Asumsi

1. Asumsi Teoritis

Menurut pedoman TOD yang dinyatakan oleh lembaga ITDP, terdapat beberapa hal yang harus dicapai dalam perencanaan sebuah kawasan TOD, yaitu; berjalan kaki (*walk*), bersepeda (*cycle*), menghubungkan (*connect*), angkutan umum (*transit*), pembauran (*mix*), memadatkan (*density*), kerapatan (*compact*), peralihan (*shift*). Penerapan 8 (delapan) prinsip tersebut harus disesuaikan dengan regulasi yang berlaku di negara ini, termasuk PM Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2017 mengenai Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit. Dalam regulasi tersebut, terdapat tiga jenis Tipologi Pengembangan *Transit Oriented Development* (TOD). Delapan prinsip tersebut diterapkan dengan cara yang berbeda di setiap jenis kawasan, yang memiliki karakteristik unik masing-masing.

2. Asumsi Metodologi

Penelitian ini melibatkan metode *skoring*, pemberian nilai bobot pada setiap variabel TOD yang digunakan diikuti oleh proses pemeringkatan pencapaian titik transit di kawasan tersebut. Metode *skoring* dilakukan dengan cara pemberian bobot nilai pada tiap variabel TOD kemudian dilakukan pemeringkatan pencapaian kawasan titik transit (Pramono 2023). Dalam pemberian bobot nilai pada penelitian menggunakan *skoring* yang telah ditentukan *TOD Standard Scorecard* dalam *ITDP TOD Standard 3.0* (ITDP (Insitute for transportation and development Policy) 2017).