BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Presentase perkembangan populasi global untuk hidup di perkotaan setiap tahunnya menunjukan angka yang semakin meningkat. Sebagai daerah penyangga ibukota DKI Jakarta, kota Depok menjadi tujuan bagi para pekerja untuk mencari mata pencaharian dan rumah hunian. Harga lahan dan hunian di kota Depok relatif lebih rendah dibandingan dengan ibukota DKI Jakarta. Menurut laporan Badan Pusat Statistik (BPS), pada tahun 2021 kota Depok memiliki jumlah penduduk sebanyak 2.462.215 jiwa, jumlah tersebut naik 0,7 % dari tahun sebelumnya. Pertumbuhan penduduk yang tinggi menimbulkan ancaman bagi lingkungan kawasan perkotaan. Ancaman yang ditimbulkan seperti perubahan struktur lingkungan masyarakat yang menjadi masalah bagi lingkungan perkotaan (*urban sprawl*), selain itu jumlah penduduk yang terus meningkat berdampak pada meningkatnya angka penggunaan kendaraan pribadi yang tinggi sehingga menimbulkan kemacetan, dibutuhkan sarana transportasi umum yang memadai dan ramah lingkungan untuk mengurai kemacetan dan mengurangi tingkat polusi udara di perkotaan, namun menurut (Cervero, 2014) infrastruktur transportasi sampai saat ini dinilai belum optimal dalam menciptakan ciri pembangunan yang berorientasi pada tingkat mobilitas masyarakat.

Sebagai alternatif dari permasalahan di atas, pembangunan gedung bertingkat yang terintegrasi dengan sistem transportasi umum dianggap mampu menjadi solusi. Gedung bertingkat merupakan kontruksi vertikal dengan banyak lantai. Jika dilihat dari segi fungsional, bangunan gedung bertingkat dapat dimanfaatkan sebagai hunian, perkantoran, dan pusat perbelanjaan (Kusumosusanto, 2017). Pembangunan gedung bertingkat yang terintegrasi dengan simpul transportasi dapat mengurangi penggunaan kendaraan pribadi, sehingga meningkatkan minat masyarakat untuk menggunakan sistem transportasi umum. Agar dapat terwujud, dibutuhkan strategi pembangunan gedung yang memiliki beragam fungsi pemanfaatan ruang dalam suatu kawasan atau dapat dikenal dengan

istilah *mix used*, yang diharapkan dapat meningkatkan aksesibilitas kawasan dan mengurangi kebutuhan lahan. Penerapan strategi tersebut dapat memberikan alternatif solusi menghindari kemacetan lalu lintas (Ditmarr dan Ohland dalam Sukmarini, 2018). Apabila strategi pembangunan *mix used* terintegrasi dengan jaringan moda transportasi umum massal berbasis rel, seperti *Bus Rapid Transit* (BRT) / Transjakarta, *Kereta Comutter Jabodetabek* (KJC), *Mass Rapid Transit* (MRT), dan *Light Rapid Transit* (LRT) dapat menjadi suatu lingkup kawasan yang disebut *Transit Oriented Development* (TOD). Dengan strategi kawasan TOD, perluasan area terbangun serta perkembangan pembangunan dengan kepadatan tinggi dan penggunaan lahan campuran dapat berkurang. Selain itu, dapat mempertahankan area ruang terbuka hijau untuk menyimpan karbon emisi yang dihasilkan oleh kegiatan transportasi (Cervero, 2014).

Pembangunan dalam kawasan TOD sejalan dengan target dari konsep pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*) yaitu menciptakan keseimbangan lingkungan perkotaan yang memaksimalkan pembangunan ekonomi, kesetaraan, dan interaksi sosial-ekonomi sekaligus meminimalisir dampak negatif pada lingkungan alamiah demi mendukung keberlanjutan kota di masa yang akan datang (Alvinsyah, 2014). Pembangunan dalam kawasan TOD menjadi suatu upaya menciptakan penataan ruang kawasan Jabodetabek yang mengacu pada Perpres No. 54 Tahun 2008 dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Tahun 2030. Pada awalnya Konsep TOD dicanangkan oleh Peter Calthrope pada tahun 1990-an untuk program *Next American Metropolis*. Salah satu keberhasilan penerapan konsep TOD pada negara berkembang yang memiliki tingkat kepadatan penduduk tinggi yaitu kota Curitiba, Brazil (Gumano, 2020). Keberhasilan penerapan konsep TOD tersebut dapat dijadikan contoh bahwa konsep TOD juga dapat diterapkan di wilayah padat penduduk seperti di wilayah Jabodetabek.

Setiap pembangunan akan menghasilkan perubahan bagi lingkungan (Sastrawijaya, 2009: 18). Sehingga pembangunan tidak terlepas dari lingkungan masyarakat sekitar yang langsung merasakan perubahan pada wilayahnya akibat pembangunan. Melalui penelitian ini dilakukan penilaian masyarakat terhadap kesiapan dalam menerima penerapan kawasan TOD pada wilayah tempat

tinggalnya dengan melihat penilaian terhadap perubahan kondisi lingkungan serta perubahan pola tingkah laku baik positif maupun negatif pada kondisi saat ini mengenai perbedaan kondisi lingkungan sebelum dan setelah adanya pembangunan, sehingga jika terdapat penolakan dari masyarakat melalui penelitian ini dapat dijadikan masukan bagi pihak yang berwenang bagi dalam melakukan sosialisasi yang baik agar dapat diterima masyarakat dengan baik, maka dari itu penelitian ini penting untuk diteliti.

Rencana tempat penelitian akan dilakukan pada Kawasan TOD Stasiun Pondok Cina, Depok, Jawa Barat yang pada kondisi saat ini sedang berjalan pembangunan Rumah Susun Mahata. Daerah transit yang paling berpotensi memberikan manfaat berkelanjutan paling tinggi yaitu kawasan dengan sistem transportasi moda angkutan umum massal berbasiskan rel, sebab kawasan ini mengalami pergantian moda transportasi umum yang intensif sehingga cocok untuk diterapkan konsep integrasi berbasis TOD (Feudo, dalam Gumano, 2020).

Gambar 1. 1 Keadaan Wilayah Penelitian

Sumber : Dokumentasi Peneliti

Penetapan lokasi pembangunan berada di perbatasan Kota Depok dengan Jakarta, dan menjadi pusat kegiatan masyarakat dari berbagai latarbelakang yang dilayani oleh angkutan umum massal, sehingga membuat lokasi ini banyak diminati masyarakat yang ingin bertempat tinggal dekat dengan stasiun. Lokasi penelitian sudah memenuhi kriteria kawasan TOD karena memiliki lokasi yang strategis dengan jarak $\pm 400 - 800\ m$ dengan waktu tempuh ≤ 10 menit sehingga mudah dijangkau dengan berjalan kaki (ITDP, 2017), serta memiliki nilai tambah wilayah karena berada di jalan raya Margonda yang merupakan jalan utama kota Depok sekaligus akses jalan utama yang menghubungi dengan kota DKI Jakarta.

1.2 Identifikasi Masalah

Penerapan kawasan TOD dapat dikatakan merupakan suatu hal baru yang diterapkan di Indonesia. Kondisi saat ini pada tempat penelitian sedang berjalan pembangunan Rumah Susun dan kondisi saat ini merupakan masa transisi bahwa akan diterapkan konsep kawasan TOD yang terintegrasi dengan stasiun Pondok Cina. Penelitian ini melihat penilaian masyarakat pada saat pembangunan gedung terhadap kondisi saat ini yang dirasakan sebelum adanya pembangunan dan setelah adanya pembangunan. Atas pemikiran diatas maka permasalahan penelitian dapat diidentifikasi sebagai berikut :

1. Bagaimana pandangan masyarakat dalam menerima akan diterapkannya Kawasan TOD pada wilayah Stasiun Pondok Cina ?
2. Bagaimana penilaian masyarakat pada setiap indikator penilaian pada penerapan Kawasan TOD pada wilayah Stasiun Pondok Cina ?
3. Bagaimana pendekatan yang tepat agar penerapan TOD pada Kawasan stasiun Pondok Cina dan pembangunan proyek Mahata agar diterima dengan baik oleh masyarakat ?

1.3 Pembatasan Masalah

Sesuai dengan tujuan penelitian ini, pembatasan masalah pada pembangunan Rumah Susun Mahata pada kawasan TOD Stasiun Pondok Cina dapat dijabarkan sebagai berikut :

1. Penelitian dilakukan dengan menyebar kuesioner pada masyarakat pengguna transportasi kereta api yang berlalu lalang di sekitar simpul transit stasiun pondok cina.
2. Penelitian dilakukan dengan pembagian zona waktu, yaitu pada pagi hari dapat dilakukan pukul 06.00-10.00 atau sore hari pada pukul 15.00-18.00, karena di jam tersebut banyak masyarakat berlalu lalang menggunakan sarana transportasi kereta api.
3. Penelitian dilakukan pada masa PPKM level 4 dari minggu keempat bulan Juli sampai minggu pertama bulan Agustus.
4. Hasil penelitian didapatkan berdasarkan besarnya presentase penilaian masyarakat terhadap kesiapan penerapan konsep Kawasan TOD.

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, identifikasi masalah, dan studi pendahuluan yang telah peneliti lakukan bahwa pengembangan kawasan TOD di Indonesia dapat dikatakan baru dan belum banyak diterapkan, dibutuhkan sosialisasi kepada masyarakat agar masyarakat dapat memiliki kesiapan dan dapat memaksimalkan nilai lebih yang dimiliki wilayah tempat tinggalnya, Maka rumusan masalah dari penelitian ini adalah Bagaimana kesiapan masyarakat terkait akan diterapkannya TOD pada kawasan Stasiun Pondok Cina?

1.5 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan latarbelakang, identifikasi masalah, dan rumusan masalah tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Mendapatkan tanggapan masyarakat sebagai peta gambaran penerimaan masyarakat terhadap kesiapan penerapan Kawasan TOD di wilayah stasiun Pondok Cina.
2. Mengetahui presentase penilaian masyarakat terhadap kesiapan penerapan Kawasan TOD di wilayah stasiun Pondok Cina.
3. Mengetahui pendekatan/sosialisasi yang tepat agar penerapan kawasan TOD dapat diterima dengan baik oleh masyarakat.

1.6 Kegunaan Penelitian

1. Manfaat bagi masyarakat sekitar lebih memahami nilai positif dari pembangunan dalam kawasan TOD sehingga dapat ikut berpartisipasi dalam menjaga kelestarian lingkungan dan memanfaatkan nilai lebih wilayah tempat tinggalnya dan kelancaran melakukan aktivitas serta mulai beralih menggunakan moda transportasi umum.
2. Manfaat bagi perusahaan dan penegak hukum sebagai referensi untuk melaksanakan kebijakan serta pendekatan sosialisasi pembangunan yang tepat dengan melihat presentase penilaian masyarakat dari pembangunan gedung bertingkat yang akan menerapkan kawasan TOD.
3. Manfaat bagi peneliti adalah menambah kajian ilmu pengetahuan dan perencanaan tata ruang, khususnya untuk mengetahui besar presentase penilaian masyarakat terhadap kesiapan penerimaan dengan akan diterapkannya konsep kawasan TOD pada wilayah stasiun Pondok Cina.