

# Apartemen di Karawang Berbasis *Transit Oriented Development*

THINA MIFTAHUL AWWALIA\*,  
INDRIASTJARO, HERMIN WERDININGSIH

Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

\*[thinamiftahul@students.undip.ac.id](mailto:thinamiftahul@students.undip.ac.id)

## PENDAHULUAN

Pada pertemuan KTT G20 pada tahun 2021, Presiden Joko Widodo menyebutkan komitmen Indonesia menuju net zero emission tahun 2060. Meminimalisir penggunaan kendaraan bermotor dapat menjadi salah satu langkah dalam rangka mengurangi angka jejak karbon yang dihasilkan. Hal tersebut sejalan dengan prinsip *Transit Oriented Development* (TOD) yakni berjalan dan bersepeda. TOD berbicara mengenai sistem dan integrasi untuk mengurai dan mengintegrasikan suatu lingkungan atau kawasan sehingga terjadi efektivitas dan efisiensi pola pergerakan. Sistem dan integrasi pada TOD dapat berjalan apabila kawasan tersebut terhubung dengan baik (*well connected*). Keterhubungan kawasan perlu dikembangkan untuk mengurangi kemacetan lalu lintas dengan mewujudkan berkembangnya paradigma baru berorientasi pada pejalan kaki. Konsep ini didukung salah satunya oleh pengembangan konsep hunian vertikal.

Rencana pembangunan kawasan dengan konsep TOD sedang dikerjakan di Karawang, ditandai dengan dibangunnya simpul moda transportasi utama berupa stasiun kereta. Perencanaan apartemen yang mengintegrasikan ruang kota berorientasi transit mendukung konsep proyek perlu dilakukan agar tercipta keterhubungan internal bangunan apartemen maupun apartemen dengan lingkungan sekitarnya menggunakan prinsip-prinsip TOD.

## KAJIAN PERENCANAAN

MASTERPLAN TOD KARAWANG



TAPAK TERPILIH



Lokasi tapak terpilih berada di koordinat 6°21'43.1"LS 107°13'13.7"BT. Lokasi tersebut berada di kawasan residensial yang diperuntukkan *High-rise Residential and Low to Mid-rise Residential* sesuai *massing* TOD Karawang. Dekat dengan simpul utama radius 400-500 m. Waktu tempuh berjalan kaki dari simpul utama ±5-6 menit, berdekatan dengan kawasan *One Karawang Central Mixed Use Commercial* (pusat TOD).

### Batas-batas

- Utara: Residensial, *open space*
- Selatan: *Mixed use, open space*
- Timur: Residensial
- Barat: Residensial, *open space*

### Kebijakan tapak

- Luas tapak: 10.295 m<sup>2</sup>
- KDB: 30%
- KLB: 5
- GSB: 15,5 m dan 13 m

Perancangan didasari oleh TOD Standard 3.0 (ITDP, 2017)

## KONSEP DAN TEORI PERANCANGAN

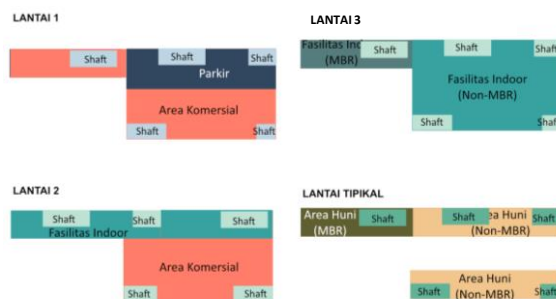
Pembangunan dengan konsep TOD berfokus kepada integrasi ruang kota (residensial dan komersial) di mana pelaku kegiatan, aktivitas, bangunan, serta ruang publik terkoneksi dengan baik. Aksesibilitas menuju lingkungan binaan mudah dijangkau dengan berjalan kaki, bersepeda, maupun transportasi umum yang pelayanannya terjangkau ke seluruh kawasan TOD.

Prinsip TOD	Rencana penggunaan
Berjalan kaki/ <i>walk</i>	Trottoar (tidak terhalang, ramah disabilitas, penerangan malam hari), infrastruktur pejalan kaki yang aktif dan hidup Pada lantai dasar menggunakan material transparan, ruang terbuka publik, jendela yang dapat dioperasikan.
Bersepeda/ <i>cycle</i>	Jalur sepeda, parkir sepeda
Menghubungkan/ <i>connect</i>	Akses dari apartemen ke luar -> Lobi travelator/jembatan penyebrangan
Angkutan umum/ <i>transit</i>	Pemberhentian angkutan umum
Pembauran/ <i>mix</i>	Aktivitas pengguna: Unit hunian, komersial, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas olahraga, taman, keragaman ekonomi: Unit MBR dan Non MBR, Unit MBR dan Non MBR secara eksterior tidak dibedakan
Memadatkan/ <i>densify</i>	Kepadatan permukiman (unit hunian) dan non-permukiman (komersial) berdasarkan KLB
Merapatkan/ <i>compact</i>	merancang tata ruang dengan jarak yang lebih pendek antarfasilitas agar tercipta efisiensi dalam pergerakan.
Beralih/ <i>shift</i>	Pengurangan lahan yang digunakan untuk kendaraan bermotor. Parkir off street: >= 10% luas lahan

### ZONING VERTIKAL

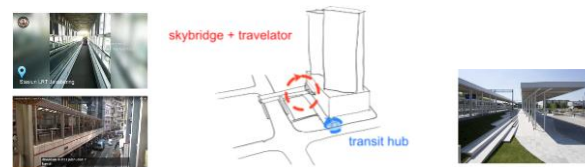


### ZONING HORIZONTAL



- Area Huni
- Fasilitas Indoor
- Parkir
- Area Komersial

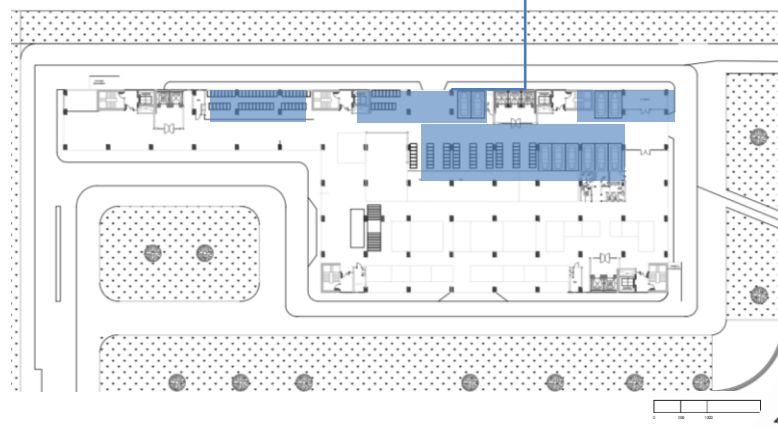
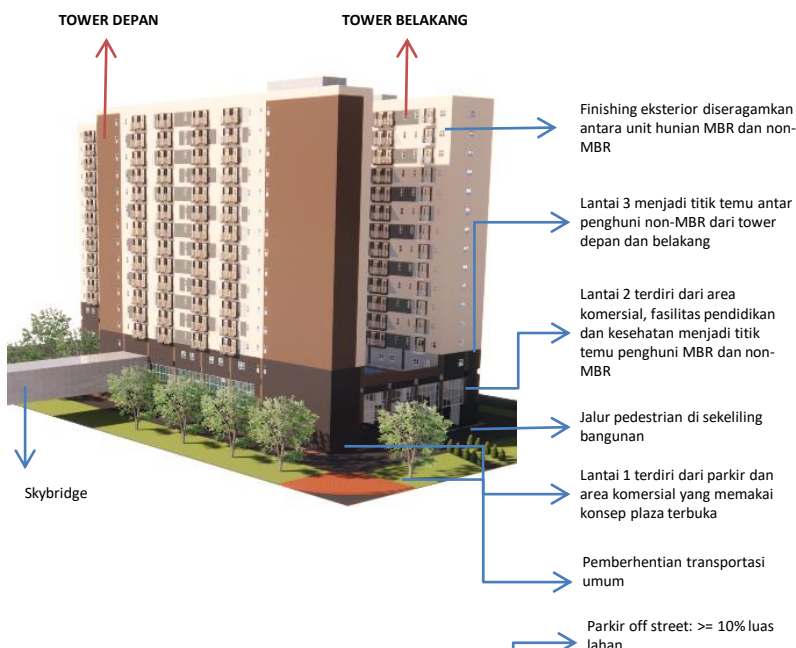
### KETERHUBUNGAN BANGUNAN



Rencana penerapan konsep keterhubungan TOD dengan memberikan fasilitas berupa *skybridge* yang dilengkapi oleh travelator serta fasilitas transit hub dengan transportasi umum terjadwal.

## PENERAPAN PADA DESAIN

Pengimplementasian konsep TOD dengan cara penyediaan fasilitas, memperhatikan keberagaman ruang dan jangkauannya, penyediaan titik temu antar keberagaman penghuni.



## KESIMPULAN

Apartemen TOD selain berfungsi sebagai hunian memiliki fungsi menyatukan orang serta kegiatan (aktivitas), baik secara internal di ruang lingkup apartemen, maupun menyatukan bangunan dan ruang publik melalui konektivitas yang mudah. Memberi fasilitas berupa aksesibilitas tinggi untuk pejalan kaki, pesepeda, pelayanan transportasi umum pada apartemen.

## DAFTAR REFERENSI

- Institute for Transportation and Development Policy. (2017). *TOD Standard Edisi ketiga*. New York: Institute for Transportation and Development Policy.
- Kementerian PUPR. (2020). *Prinsip TOD pada buku Hunian Berbasis Transit (TOD): Tantangan dan Potensinya*. Direktorat Jenderal Perumahan.
- Peraturan Menteri ATR / BPN No. 16 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.