

DESAIN APARTEMEN TERINTEGRASI STASIUN DEPOK BARU DENGAN PENDEKATAN TOD

MUHAMMAD AZZAM*,
AGUNG BUDI SARDJONO, SUZANNA RATIH SARI
Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia
[*muhammadazzam@students.undip.ac.id](mailto:muhammadazzam@students.undip.ac.id)

PENDAHULUAN

Pertambahan jumlah penduduk yang semakin meningkat berpengaruh pada tingkat kebutuhan pekerjaan yang semakin tinggi, sehingga terjadinya migrasi ke kota-kota besar. Jakarta sebagai ibukota memberikan harapan pekerjaan yang tinggi sehingga banyak orang yang pindah dari desa menuju Jakarta. Di lahan yang terbatas dengan jumlah penduduk yang terus meningkat menjadikan Jakarta sebagai kota yang padat penduduk. Sehingga banyak pekerja yang lebih memilih tinggal di kota-kota sekitar dan tetap bekerja di Jakarta, hal sering disebut dengan komuter. Depok sebagai salah satu kota satelit yang berada dekat dengan ibukota Jakarta menjadikannya sebagai kota yang diminati bagi para komuter untuk menjadi tempat hunian. Namun bila hal ini tidak di tangani dengan baik maka dapat terjadi urban sprawl yang tidak terkendali. Butuh lebih banyak sumberdaya, infrastruktur, serta kemacetan yang dapat terjadi seiring pertumbuhan hunian yang tidak tertata. Sehingga perlu adanya pendekatan lebih dalam untuk menyediakan hunian di daerah tersebut.

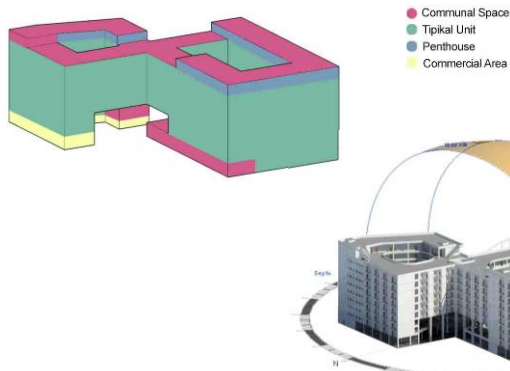
Konsep pendekatan Transit Oriented Development (TOD) dapat dijadikan acuan dalam menyusun perencanaan kota yang baik. TOD mengedepankan aspek pejalan kaki, bersepeda, zonasi yang padu dan padat, serta integrasi antara moda transportasi. Sehingga tercipta harmoni antara hunian, transportasi, dan kebutuhan sehari-hari. Dalam memadatkan sebuah zonasi perlu adanya hunian vertical atau apartemen sehingga kebutuhan akan hunian dengan terbatasnya lahan di sekitar area TOD menjadi seimbang. Stasiun Depok Baru telah di tetapkan menjadi salah satu area TOD dilihat dari strategisnya lokasi serta minat pasar.

KONSEP DAN TEORI PERANCANGAN

Dengan menerapkan Transit Oriented Development (TOD) diharapkan dapat mengurangi dampak dari tidak tertatanya suatu kawasan perkotaan. TOD bertujuan untuk menjamin hak semua orang dalam mengakses kota; berjalan dan bersepeda dengan aman, mencapai tempat tujuan dengan angkutan umum secara mudah dan terjangkau, serta mewujudkan hidup sehat tanpa bergantung pada kendaraan pribadi. TOD juga selayaknya memfasilitasi tempat yang dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari. Untuk meningkatkan nilai guna sebuah lahan, maka mixed-use building menjadi suatu pendekatan yang dapat disandingkan dengan TOD. Fasilitas seperti sarana olahraga, retail, dan sarana lain yang bersifat menunjang kebutuhan sehari-hari dapat ditempatkan dalam satu kawasan. (Policy, 2017) ITDP telah merangkum beberapa aspek yang perlu ditekankan dalam Kawasan TOD, yakni :
1. Pejalan Kaki. 2. Bersepeda. 3. Menghubungkan. 4. Angkutan Umum. 5. Pembaruan. 6. Memadatkan. 7. Merapatkan. 8. Beralih. Salah satu aspek pengembangan dari TOD adalah pembaruan (mix) yakni melakukan pengembangan dengan pencampuran zonasi antara area komersial, permukiman, fasilitas rekreasi, dan tempat lain yang menunjang kebutuhan sehari-hari yang terintegrasi sebagai suatu kesatuan. Dengan diterapkannya mixed-use maka kedekatan antara fasilitas menjadi mudah diakses baik menggunakan sepeda atau berjalan kaki.

Pengembangan Eksplorasi Desain

Gubahan Massa

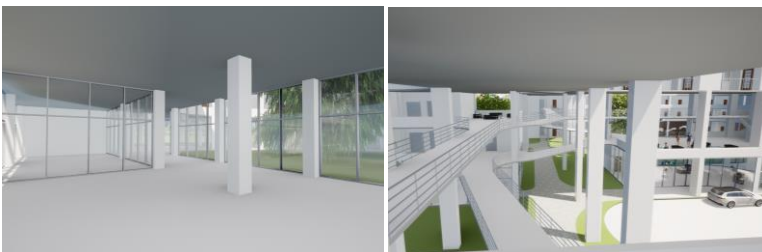


Fasilitas Pada Area yang di Desain



Taman

Pedestrian, Jalur khusus sepeda, Bike Share Docks



Retail

Communal Space

KAJIAN PERENCANAAN



Tapak terpilih merupakan area Stasiun Depok Baru yang terletak di Jl. Stasiun Depok Baru, pancoran Mas, Depok. Area yang akan dikembangkan adalah area parkir bagian tenggara.

Batas - Batas

- Timur dan Tenggara : Terminal Depok, ITC Depok
- Selatan : Lahan pemancingan
- Barat : Jalan umum, parkir umum, area komersial
- Utara dan timur laut : Lahan warga, pasar kemiri, area komersial

Peraturan

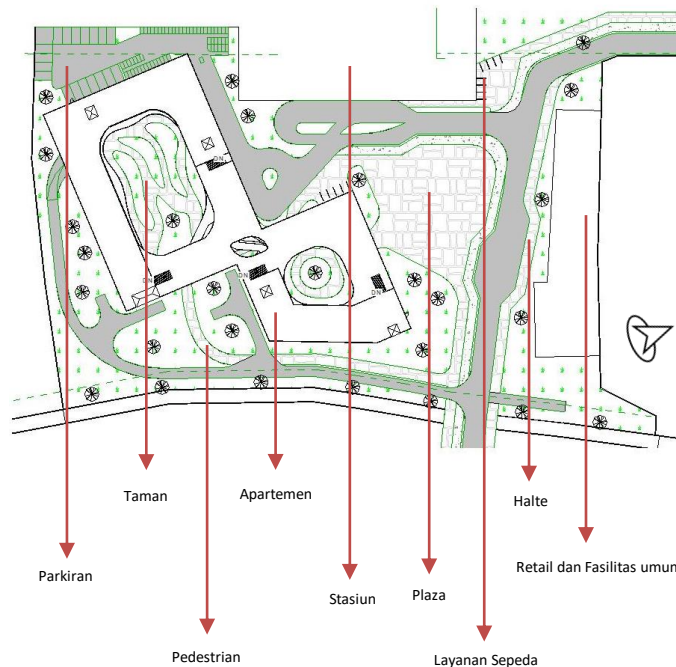
- KDB : 75%
- KLB : 6
- KDH : 20%

Perancangan didasari dari Perpres no. 60 tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, dan Cianjur (Jabodetabek-Punjur) mengenai rencana lokasi pengembangan TOD dan salah satunya berada di Stasiun Depok Baru

PENERAPAN PADA DESAIN

PENDEKATAN TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT PADA TAPAK

Pengembangan desain lebih mengutamakan pejalan kaki dan pesepeda serta mengurangi ketergantungan terhadap kendaraan pribadi. Akses menuju kendaraan umum juga dipermudah. Dengan mendekatkan berbagai fasilitas yang menunjang kebutuhan keseharian perjalanan tanpa menggunakan kendaraan pribadi akan jauh lebih efisien.



KESIMPULAN

Perancangan hunian pada area padat penduduk hendaknya di rancang dengan memperhatikan fasilitas yang memenuhi kebutuhan keseharian penghuni. Dengan menerapkan pendekatan Transit Oriented Development (TOD) maka dapat meringkas kebutuhan keseharian menjadi lebih efektif dan efisien.

DAFTAR REFERENSI

- Akmal, I. (2007). Menata apartemen. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Chiara, J. D., & Callender, J. (1983). Time Safer Standards for Building Types 2nd Edition. Singapore: McGrawHill Book Company.
- Neufert, E. (1996). Data Arsitek, Jilid 1, (diterjemahkan oleh : Dr. Ing Sunarto Tjahjadi; Dr. Ferryanto Chaidir). Jakarta: Erlangga.
- Policy, I. f. (2017). TOD Standard, 3rd ed. New York.