

LATAR BELAKANG

Meningkatnya kebutuhan hunian di kawasan perkotaan menuntut penyediaan rumah yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), terutama di lokasi yang dekat dengan pusat aktivitas dan transportasi. Dalam hal ini, pendekatan Transit-Oriented Development (TOD) menjadi relevan karena mengintegrasikan hunian dengan transportasi publik untuk meningkatkan aksesibilitas dan efisiensi mobilitas. Urgensi pengembangan hunian berbasis transit semakin tinggi seiring meningkatnya penggunaan Commuter Line yang mencapai 400,9 juta penumpang pada tahun 2025 (KAI Commuter, 2026).



ISU

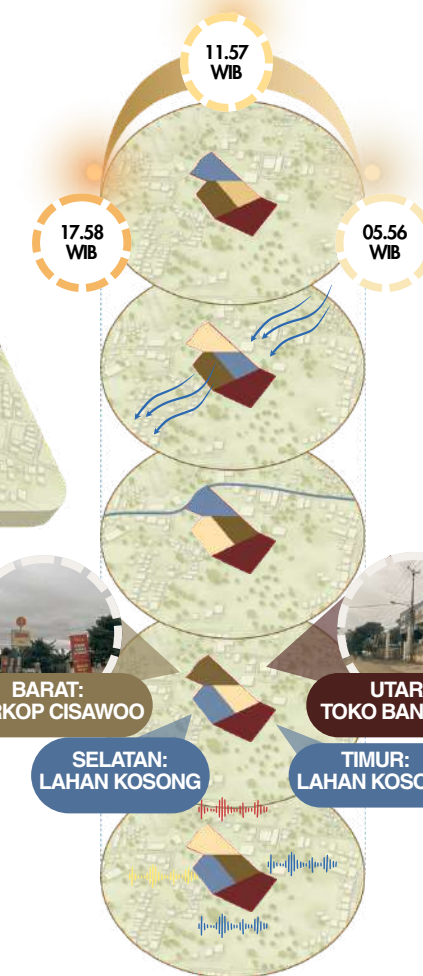
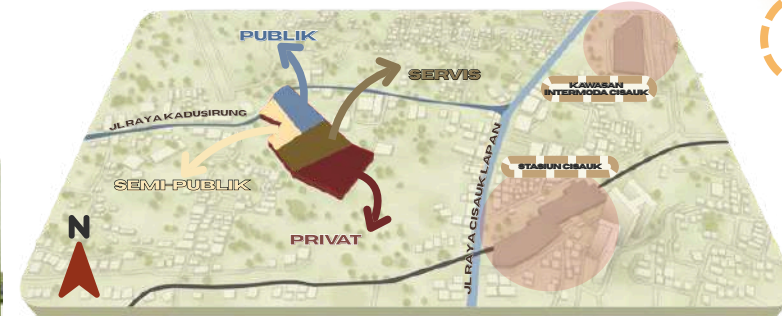
MBR masih sulit memperoleh hunian yang terjangkau di lokasi strategis dekat transportasi publik, padahal aksesibilitas sangat penting untuk mengurangi biaya dan waktu perjalanan. Oleh karena itu, pengembangan hunian berbasis TOD diperlukan untuk meningkatkan akses hunian dan mobilitas masyarakat.

URGENSI

Kebutuhan hunian perkotaan dan penggunaan transportasi publik terus meningkat, sementara akses MBR terhadap hunian yang terjangkau dan dekat simpul transit masih terbatas. Kondisi ini menjadikan pengembangan hunian berbasis TOD penting untuk mendukung mobilitas yang lebih efisien, mengurangi beban perjalanan, dan meningkatkan akses masyarakat terhadap hunian yang layak.

ANALISIS TAPAK

- Utara → akses utama (main entrance)
- Barat → view aktif + kebisingan & panas tinggi
- Timur → area netral & fleksibel
- Selatan → area paling tenang & nyaman

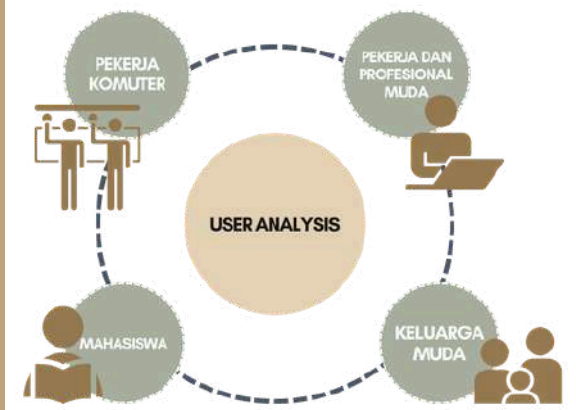


ZONING

- Publik (Barat-Utara): dekat akses + memanfaatkan view aktif + toleran terhadap bising
- Semi Publik (Timur-Utara): pencahayaan & penghawaan nyaman + sebagai ruang transisi
- Privat (Selatan): paling tenang, minim gangguan, paling nyaman secara termal
- Servis (Barat/Timur): sebagai buffer panas & kebisingan + mendukung fungsi bangunan

TARGET USER

- Pekerja Komuter: membutuhkan hunian dekat stasiun untuk efisiensi perjalanan.
- Profesional Muda: mengutamakan mobilitas tinggi dan hunian yang praktis.
- Mahasiswa: membutuhkan hunian terjangkau dengan akses mudah ke kampus dan transportasi.
- Keluarga Kecil: mencari hunian yang dekat fasilitas umum dan ramah keluarga.



LOKASI TAPAK

LOKASI : Jalan Raya Kadusirung, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang.  
LETAK ASTRONOMIS: 6°19'23.5"S 106°38'14.7"E



DATA TAPAK

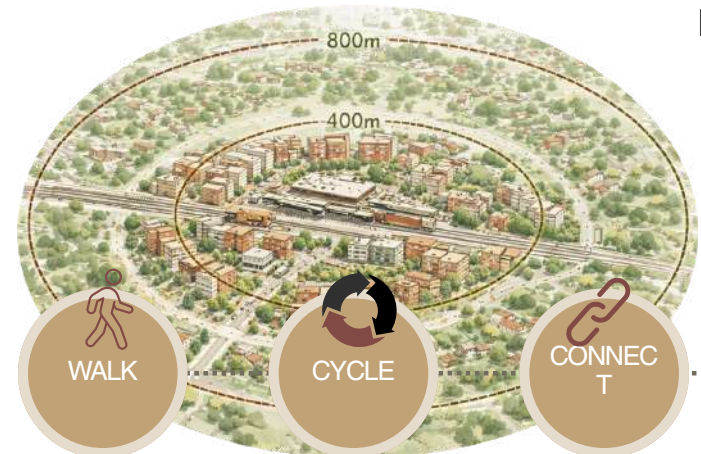
Luas: 25.000m<sup>2</sup>  
Zona: Zona Peruntukan Lahan Hunian  
Harga: Rp2.000.000-Rp5.000.000 per meter KDH: 30%  
KDB: 60%  
Luas Dasar Bangunan: 15.000m<sup>2</sup>  
KLB: 7  
Luas Lantai Bangunan: 105.000m<sup>2</sup>  
GSB: ½ lebar jalan (7m) = 3,5m

DENAH

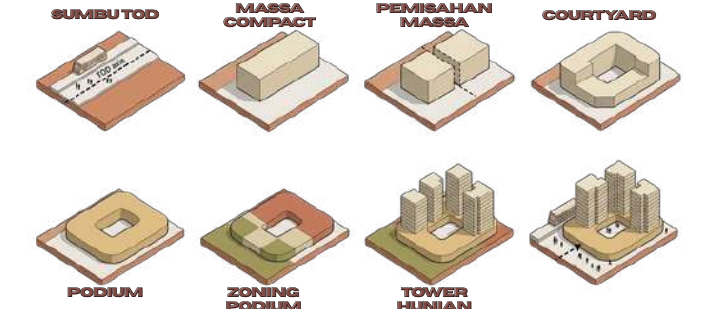
KONSEP BANGUNAN

TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT

Konsep pengembangan kawasan yang mengintegrasikan hunian, aktivitas, dan transportasi publik dalam jarak berjalan kaki dari simpul transit. TOD mendorong kawasan yang lebih terhubung, mudah diakses, ramah pejalan kaki, serta mengurangi ketergantungan pada kendaraan pribadi.

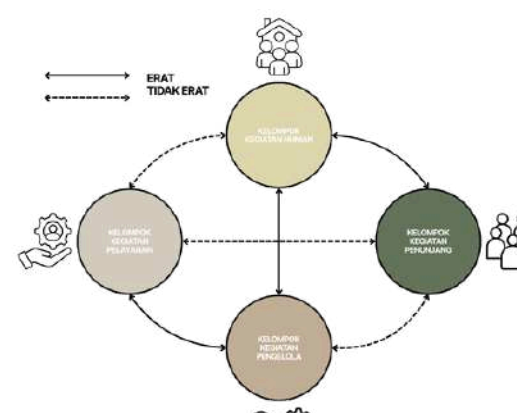


GUBAHAN MASSA

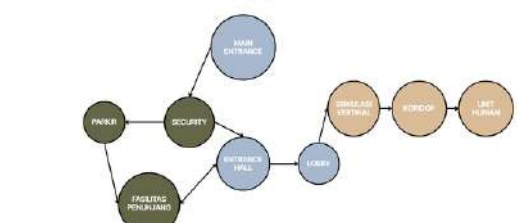


ORGANISASI RUANG

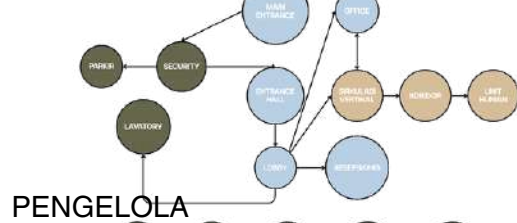
TAMPAK



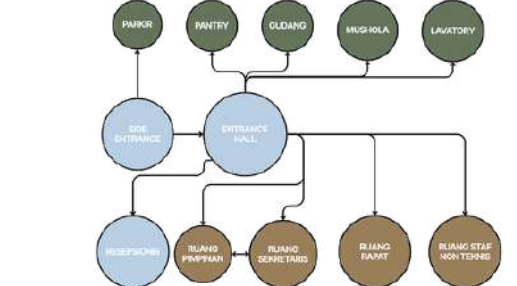
PENGHUNI



PENGUNJUNG



PENGELOLA



KAMAR TIPE STUDIO



KAMAR TIPE 1BR



KAMAR TIPE 2BR

