

ADVISORY WORK : PENYIAPAN KONSEP TOD (TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT) CASE STUDY : KAWASAN SENEN

Herlin Sukmarini ¹

¹ Prodi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik
Universitas Krisnadwipayana, Indonesia

PENDAHULUAN

Konsep *Transit Oriented Development* (TOD) mulai berkembang sejak awal abad ke 20 dengan ciri utama sebagai pembangunan kawasan yang mempunyai struktur berpusat pada fasilitas *transit* (angkutan umum masal) dengan melakukan pembangunan beragam fungsi guna lahan di dekat stasiun system transit baik berupa kereta api maupun *Bus Rapid Transit*. Konsep ini pada pertengahan 1990-an di rekonstruksi menjadi sebuah teori perencanaan *urban* oleh **Peter Calthrope** melalui konsep *Urban Smart Growth*.

Konsep TOD ditujukan sebagai solusi pembangunan kawasan perkotaan melalui pengembangan yang berorientasi pada system transit sehingga memiliki potensi mengurangi biaya transportasi rumah tangga dan meningkatkan kualitas hidup. Di sisi lain, pembangunan kawasan dengan pola *mixed-use* diharapkan dapat meningkatkan aksesibilitas kawasan dan mengurangi kebutuhan perjalanan yang pada akhirnya mengurangi dampak lingkungan dan memberikan alternatif solusi menghindari kemacetan lalu lintas. (Ditmarr dan Ohland; 2004).

Berdasarkan literatur perencanaan perkotaan di Amerika, pengembangan konsep TOD meliputi kawasan dengan radius sekitar 2.000 kaki atau sekitar 600 meter dari stasiun system transit sebagai pusat kawasan. Penggunaan jarak 600 meter sebagai radius kawasan adalah untuk mempresentasikan "jarak berjalan kaki yang nyaman" (± 10 menit) bagi sebagian orang. Di beberapa negara, jarak jalan kaki yang nyaman

dipengaruhi oleh topografi, iklim, infrastruktur jalan, serta struktur fisik lainnya. Oleh karena itu, ukurannya akan lebih besar atau lebih kecil yang tergantung pada ciri-ciri tertentu. Selain itu aturan tentang keragaman fungsi tata guna lahan yang bias ditampung dalam kawasan TOD seperti fungsi komersial, pelayanan jasa pemerintahan, fasilitas umum, perkantoran, dan hunian juga sangat berpengaruh dalam menciptakan komposisi fungsi lahan yang harmonis. (Sutaryo, Abidin, 2015)

Diharapkan dengan pengembangan konsep TOD dapat membuat penggunaan system transit menjadi lebih efektif dan efisien. Hal ini didukung dengan sistem pergantian antar moda yang terpadu dan tersinergi dengan baik. Adanya system transit yang efisien dan efektif, serta peningkatan aksesibilitas masyarakat terhadap beragam fungsi tata guna lahan pada akhirnya akan nilai guna lahan disekitarnya.

PEMBANGUNAN KAWASAN TOD SENEN

Kebijakan yang menjadi landasan peraturan perundang-undangan dalam kajian *advisory work plan* Pembangunan TOD Kawasan Senen adalah mengacu sesuai dengan tata urutan perundangan yang berlaku, yaitu sesuai dengan UU No 12 tahun 2011 tentang tata urutan perundangan, dari hirarki yang tertinggi sampai terendah.

Pembangunan TOD kawasan Senen merupakan konsep perencanaan kawasan melalui pembangunan yang memadukan guna lahan fungsi

kawasan dan keterjangkauan dalam hal kemudahan aksesibilitas transportasi.

Tabel 1 Sinkronisasi Peraturan Perundangan yang Melandasi Pembangunan TOD

KONSEP PENGEMBANGAN TOD KAWASAN SENEN

Ketentuan kebijakan dan arahan yang telah digariskan dalam RTRW 2030 adalah pengembangan Kawasan Senen menjadi pusat perekonomian sekunder yang berorientasi pada angkutan umum massal berbasis multimoda/ *Transit Oriented Development* (TOD), dengan ketentuan :

- Efisiensi *Urban Design* : pengembangan yang bersifat vertikal (menengah & tinggi gedung bertingkat), campuran bangunan yang digunakan & kegiatan, relokasi pedagang kaki lima (PKL). Pengembangan diarahkan untuk menerapkan konsep bangunan ramah lingkungan (*green building*) dan konsep perancangan kota yang berkelanjutan (*sustainable urban design*).
- Lingkungan Lebih Baik: Urban hijau, pencahayaan perkotaan (*green building*/taman interaktif), sistem transportasi terpadu
- *Historical Image*: Citra senen sebagai pusat komersial & budaya, konservasi kegiatan (pasar tradisional), konservasi bangunan (stasiun senen sebagai bangunan cagar sector) (*diversity activity*).

Strategi untuk mencapai tujuan tersebut, sesuai dengan indikasi program utama yang akan dilaksanakan :

- Peningkatan dan pemantapan fungsi kawasan.
- Perbaikan dan optimalisasi fungsi angkutan umum yang telah :

- Kereta Api Commuter loop line dan jarak jauh (regional) di Stasiun Senen
- Dua Koridor BRT Transjakarta
- Angkutan dalam kota di Terminal

NO	PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	ARAH & MUATAN UNDANG-UNDANG
1.	UU No 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan	Perlu ada keterpaduan antara rencana jaringan lalu lintas dan angkutan jalan terhadap rencana tata ruang wilayah. Mengamankan muatan rencana tata ruang memuat rencana jaringan sistem prasarana termasuk sistem jaringan transportasi. Menciptakan ruang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan Konsep TOD dijabarkan dalam pengaturan tentang Sistem Pusat Kegiatan. Terciptanya ruang wilayah yang menyediakan kualitas kehidupan kota yang produktif dan inovatif.
2.	Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang	
3.	Perda No 1 Tahun 2012 tentang RTRW DKI Jakarta 2030	

- Rencana MRT Barat – Timur
- Rencana BRT yang melalui jalan tol

- Revitalisasi dan perbaikan fungsi dan penggunaan lahan PT. KAI
- Revitalisasi dan pengembangan fungsi-fungsi lahan masing-masing *stakeholder*.

SIMPUL TRANSPORTASI



Gambar 1 Visualisasi Konsep Desain Arsitektural TOD Kawasan Senen Simpul Transportasi

DAFTAR PUSTAKA

Artikel dalam Jurnal (Jurnal Primer)

Sutaryo, Abidin, 2015. *Analisis Pusat Pelayanan Di Kabupaten Belitung Timur Dengan Metode Indeks Sentralitas Marshall & Skalogram*. Jurnal Ilmiah Plano Krisna.