

IDENTIFIKASI PENERAPAN KONSEP TOD DI KALIBATA CITY KELURAHAN RAWAJATI KECAMATAN PANCORAN JAKARTA SELATAN

Toni Rusmarsidik¹, Anwar Jaelani¹

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

Jl. Raya Jatiwaringin, RT. 03 / RW. 04, Jatiwaringin, Pondok Gede, Jakarta Timur, 13077.

Abstrak

Saat ini di Indonesia banyak yang menerapkan konsep TOD tak terkecuali kota Jakarta sebagai Ibukota negara Indonesia dan juga pusat dari semua kegiatan ekonomi mempunyai penduduk yang mayoritas adalah masyarakat urban dan menjadi destinasi tempat bekerja bagi para pekerja dari daerah penyangga di sekitarnya, Kota Jakarta mewujudkan kawasan transit intermoda di daerah Jakarta Selatan. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui terkait penerapan TOD ditinjau dari pedoman TOD. Penulisan ini bersifat deskriptif dengan analisis kesesuaian rencana pengembangan kawasan TOD dengan pedoman atau teori. Hasil penelitian di peroleh adalah rekomendasi sudah terkeseuaian rencana pengembangan kawasan TOD dengan pedoman atau teori TOD. Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan pada Kawasan Kalibata City, Penerapan Konsep Transit Oriented Development (TOD) di kawasan tersebut jika dilihat dari pedoman dan juga fakta kondisi eksisting di kawasan Superblok Kalibata City sudah memenuhi beberapa kriteria yang ditetapkan dalam Pedoman ATR/BPN No. 16 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit dengan Presentase 83% sesuai dan 17% tidak sesuai.

Kata kunci: Transit Oriented Development, Pengembangan Kawasan, Kalibata City

PENDAHULUAN

Dalam perkembangan perkotaan, fasilitas transit intermoda dan kawasan transit telah menjadi aspek yang tidak terlepas (Sukmarini, 2016). Daerah disekitar titik transit merupakan kawasan yang potensial bagi pengembangan. Hal ini terkait dengan kemudahan akses yang ditawarkan kawasan dekat dengan fasilitas transit dan aktifitas yang mungkin akan dibangkitkan oleh kegiatan transit di kawasan tersebut. Berbagai teori dan konsep mengenai hubungan antara kegiatan transit dan pengembangan pun menjadi sebuah diskursus yang menarik dalam keilmuan perencanaan dan perancangan kota.

Termasuk di antaranya adalah Transit Oriented Development (TOD) yang telah banyak diwujudkan di berbagai kota di dunia (Amelia, Oetomo, 2018). TOD telah dikenal luas sebagai konsep yang menjawab kebutuhan area transit. Berdasarkan PERPRES No. 60 Tahun 2020

Tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan JABODETABEKPUNJUR terdapat rencana Struktur pengembangan sistem jaringan transportasi berbasis rel yang menghubungkan Jakarta dengan pusat-pusat kegiatan lainnya. Jakarta sebagai Ibukota negara Indonesia dan juga pusat dari semua kegiatan ekonomi mempunyai penduduk yang mayoritas adalah masyarakat urban dan menjadi destinasi tempat bekerja bagi para pekerja dari daerah penyangga di sekitarnya. Dengan semakin banyaknya urbanisasi di Jakarta mengindikasikan beberapa tahun kedepan kondisi kota semakin semrawut karena keterbatasan lahan yang ada dengan penambahan jumlah penduduk yang datang semakin meningkat dan juga berdampak pada arus pergerakan di dalam kota maupun antar kota

Saat ini di Indonesia banyak yang menerapkan konsep TOD tersebut tak terkecuali kota Jakarta yang mayoritas penduduknya kaum Urban dan komuter,

kota Jakarta mewujudkan kawasan transit intermoda di daerah Jakarta Selatan yang merupakan salah satu pusat permukiman terbesar di kota Jakarta maka dari itu peneliti mencoba mengidentifikasi perencanaan dan perancangan kawasan dengan konsep TOD apakah menjadi solusi yang tepat untuk mengentaskan kemacetan di kawasan Kalibata City karena letaknya yang begitu strategis. Untuk itu peneliti mempunyai judul pada kegiatan ini yaitu "Identifikasi Penerapan Konsep TOD di Kalibata City"

METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam analisis ini menggunakan penulisan bersifat deskriptif dengan analisis kesesuaian rencana pengembangan kawasan TOD dengan pedoman atau teori.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Penerapan TOD Pada Jenis Tipologi TOD Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2017 Tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit

Pada kawasan superblok Kalibata City berdasarkan pengamatan yang telah dilakukan dan mengacu pada Perda DKI No. 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi bahwa Kawasan Kalibata dengan fungsi pengembangan kawasan campuran berfungsi sebagai perkantoran, perdagangan dan jasa, serta hunian. Kawasan Kalibata City termasuk dalam kriteria dan jenis TOD Lingkungan - Pusat Pelayanan Lingkungan. Sehingga penerapan konsep TOD di Kalibata City mengacu pada pedoman/ Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit. sesuai dengan tipologi TOD Lingkungan - Pusat Pelayanan Lingkungan

A. Analisis Sistem Transportasi dan Sistem Transit

Moda Transit

Berdasarkan Pedoman, disebutkan Moda transit jarak dekat (dalam kota) bisa berupa Mikrobus, Bus Kota, BRT dan LRT, untuk jarak jauh (antar kota, antar

provinsi) berupa LRT dan Commuter line. pada kondisi eksisting di kawasan Kalibata City moda transportasi yang tersedia dan dilayani adalah sebagai berikut :

- a. Moda transit jarak dekat:
 - Bus kota Transjakarta 7B Rute Blok M - Kampung Rambutan
 - Kopaja 57 Jurusan Blok M - Kampung Rambutan pp
 - Mikrobus (Angkutan Kota) M16 Jurusan Pasar Minggu - Kampung Melayu pp
 - Mikrobus (Angkutan Kota) M34 Jurusan Pasar Minggu - Manggarai
- b. Moda transit jarak jauh
 - Commuter line yang mempunyai rute Jakarta Kota - Bogor pp, Jakarta Kota - Depok pp, Jakarta Kota - Nambo pp, Depok - Jatinegara pp dan Bogor - Jatinegara pp

Headway

Berdasarkan Pedoman, disebutkan Headway untuk TOD Lingkungan - Pusat Pelayanan Lingkungan adalah 15 - 30 menit. Pada kondisi eksisting di kawasan Kalibata City headway untuk moda transportasinya adalah sebagai berikut:

- a. Moda transit jarak dekat:
 - Bus kota Transjakarta 7B Rute Blok M - Kampung Rambutan, mempunyai headway (frekuensi) 15 menit antar kedatangan bus.
 - Kopaja 57 Jurusan Blok M - Kampung Rambutan pp mempunyai headway (frekuensi) 10 - 15 menit antar kedatangan bus.
 - Mikrobus (Angkutan Kota) M16 Jurusan Pasar Minggu - Kampung Melayu pp bisa dijangkau setiap saat karena banyak angkutan kota tersebut berhenti (ngetem) di sekitar Kalibata City.

- Mikrobus (Angkutan Kota) M34 Jurusan Pasar Minggu - Manggarai pp bisa dijangkau setiap saat karena banyak angkutan kota tersebut berhenti (ngetem) di sekitar Kalibata City.
- b. Moda transit jarak jauh
 - Commuter line yang mempunyai rute Jakarta Kota - Bogor pp, Jakarta Kota - Depok pp, Jakarta Kota - Nambo pp, Depok - Jatinegara pp dan Bogor - Jatinegara pp mempunyai headway (frekuensi) 6 menit pada siang hari (jam 09.00 WIB - 16.00 WIB) dan 4 menit pada jam sibuk (Pagi hari jam 06.00 WIB - 08.00 WIB dan sore hari jam 17.00 WIB - 20.00 WIB)

Tabel 1 Persandingan Analisa Sistem Transportasi dan Sistem Transit Kalibata City Pada Jenis TOD Lingkungan - Pusat Pelayanan Lingkungan

Tipologi Kawasan TOD	Kriteria TOD Lingkungan - Pusat Pelayanan Lingkungan	Analisis Perbandingan Antara Kriteria TOD Pusat Pelayanan Lingkungan dengan kondisi eksisting Kalibata City	Kesesuaian
Moda transit	<ul style="list-style-type: none"> • Moda transit jarak dekat (dalam kota) Mikrobus, Bus Kota, BRT dan LRT • Moda transit jarak jauh (antar kota, antar provinsi) LRT dan Heavy rail (MRT) : Commuter line 	<ul style="list-style-type: none"> • Untuk moda transportasi jarak jauh Kawasan Kalibata City moda transportasi yang tersedia adalah Commuter line yang mempunyai rute Jakarta Kota - Bogor pp, Jakarta Kota - Depok pp, Jakarta Kota - Nambo pp, Depok - Jatinegara pp dan Bogor - Jatinegara pp. • Sedangkan untuk moda transit jarak dekatnya dilayani oleh Bus kota Transjakarta Rute Blok M - Kampung Rambutan pp, Kopaja 57 Jurusan Blok M - Kampung Rambutan pp, Mikrobus M 16 Jurusan pasar Minggu - Kp. Melayu dan Mikrobus M 34 Jurusan Pasar Minggu - Manggarai 	Sudah sesuai karena moda transit yang tersedia/ diusung sudah memenuhi kriteria baik untuk moda transportasi jarak jauh maupun moda transportasi jarak dekat
Frekuensi (Headway)	15 - 30 menit	<ul style="list-style-type: none"> • Frekuensi (Headway) Kereta Commuter Line di Stasiun Duren Kalibata adalah 5 menit antar kedatangan dan keberangkatan kereta baik untuk Rute Jakarta Kota - Bogor pp, Jakarta Kota - Depok pp, Jakarta Kota - Nambo pp, Depok - Jatinegara pp dan Bogor - Jatinegara pp. • Frekuensi (Headway) Bus Kota (Transjakarta) adalah setiap 15 menit dari bus datang ke bus yang akan datang selanjutnya. Rute bus Transjakarta yang melewati kawasan Kalibata City adalah rute Blok M - Kampung Rambutan pp. 	Sudah sesuai, Headway moda transit di kalibata City sudah sesuai dengan kriteria, baik untuk moda transit jarak jauh maupun moda transit jarak dekat

Sumber : Hasil Analisis Peneliti 2020

Analisis Kriteria Teknis Kawasan TOD Berdasarkan Jenis TOD Lingkungan - Pusat Pelayanan Lingkungan

Berdasarkan Pedoman, disebutkan Kawasan berada dalam radius 400 meter - 800 meter dibatasi oleh batasan fisik (misalnya jalan, sungai dll) yang menunjukkan satu kesatuan karakteristik. Dalam kondisi tertentu, karena karakteristik lingkungan simpul transit dapat berupa koridor, dan dalam kondisi eksisting Kalibata City memiliki radius 200 meter (kurang dari 400 m) dari simpul TOD yang dibatasi oleh jalan arteri yaitu Jl. Raya Kalibata serta koridor Jl. Rawajati Barat dan Jl. Rawajati Timur.

Karakter Pengembangan

Berdasarkan Pedoman, disebutkan Pengembangan kawasan sebagai pusat aktivitas ekonomi lokal dan komunitas lokal, Dominan hunian dengan akses baik baik ke regional atau subregional. pada Kondisi Eksisting Kalibata City terdapat banyak aktivitas ekonomi lokal, di setiap tower banyak ditemukan kios - kios atau toko yang menjual barang - barang kebutuhan sehari-hari seperti kios sayuran, kios makanan, kedai kopi, jasa laundry, dll. Selain di setiap tower, aktivitas ekonomi lokal juga bisa ditemukan di dalam Mall Kalibata City, di dalam mall ini banyak terdapat kios yang menjual kebutuhan sehari - hari dan produk ekonomi kreatif seperti, makanan, pakaian, kerajinan seni, dan lain-lain.

Dari berbagai kegiatan aktivitas ekonomi lokal tersebut membentuk suatu komunitas lokal seperti komunitas pengusaha laundry, komunitas pengusaha/ pedagang kedai kopi, komunitas pengusaha barbershop, dan lain-lain. Selain dari komunitas dagang diatas, Kalibata city juga memiliki komunitas lokal bidang keagamaan dan olahraga

Kepadatan

Berdasarkan pedoman, kepadatan populasi yaitu 350 - 1000 jiwa/ha.

Dan konsisi eksisting kawasan Kalibata City memiliki kepadatan yang diasumsikan yaitu:

Apartemen Kalibata Residence tower Akasia, Borneo, Cendana, Damar, Ebony, Flamboyan, dan Gaharu (18 lantai), Perhitungan untuk setiap 1 towernya :

Studio : 550 unit dengan asumsi penghuni berjumlah 1jiwa/unit

1 bedroom : 190 unit dengan asumsi penghuni berjumlah 2jiwa/unit

2 bedroom : 60 unit dengan asumsi penghuni berjumlah 4jiwa/unit

Apartemen Kalibata Regency tower Herbras, Jasmin, dan Kemuning (18 lantai), Perhitungan untuk setiap 1 towernya :

Studio : 550 unit dengan asumsi penghuni berjumlah 1jiwa/unit

1 bedroom : 190 unit dengan asumsi penghuni berjumlah 2jiwa/unit

2 bedroom : 60 unit dengan asumsi penghuni berjumlah 4jiwa/unit

Apartemen Kalibata Green Palace tower Lotus, Mawar, Nusa Indah, Palembang, Raffles, Sakura, Tulip, dan Viola (18 lantai), Perhitungan untuk setiap 1 towernya :

Studio : 550 unit dengan asumsi penghuni berjumlah 1jiwa/unit

1 bedroom : 190 unit dengan asumsi penghuni berjumlah 2jiwa/unit

2 bedroom : 60 unit dengan asumsi penghuni berjumlah 4jiwa/unit

Dari data jumlah type bangunan serta jumlah asumsi penghuni/unit diatas maka asumsi jumlah penghuni dapat di hitung dengan rumus :

$$\begin{aligned} \text{Penghuni 1 Tower} &= \sum (\text{unit} \times \text{asumsi penghuni}) \\ &= (550 \times 1) + (190 \times 2) + (60 \times 4) \\ &= 1.170 \text{ jiwa} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Penghuni 18 tower} &= 1.170 \times 18 \\ &= 21.060 \text{ jiwa} \end{aligned}$$

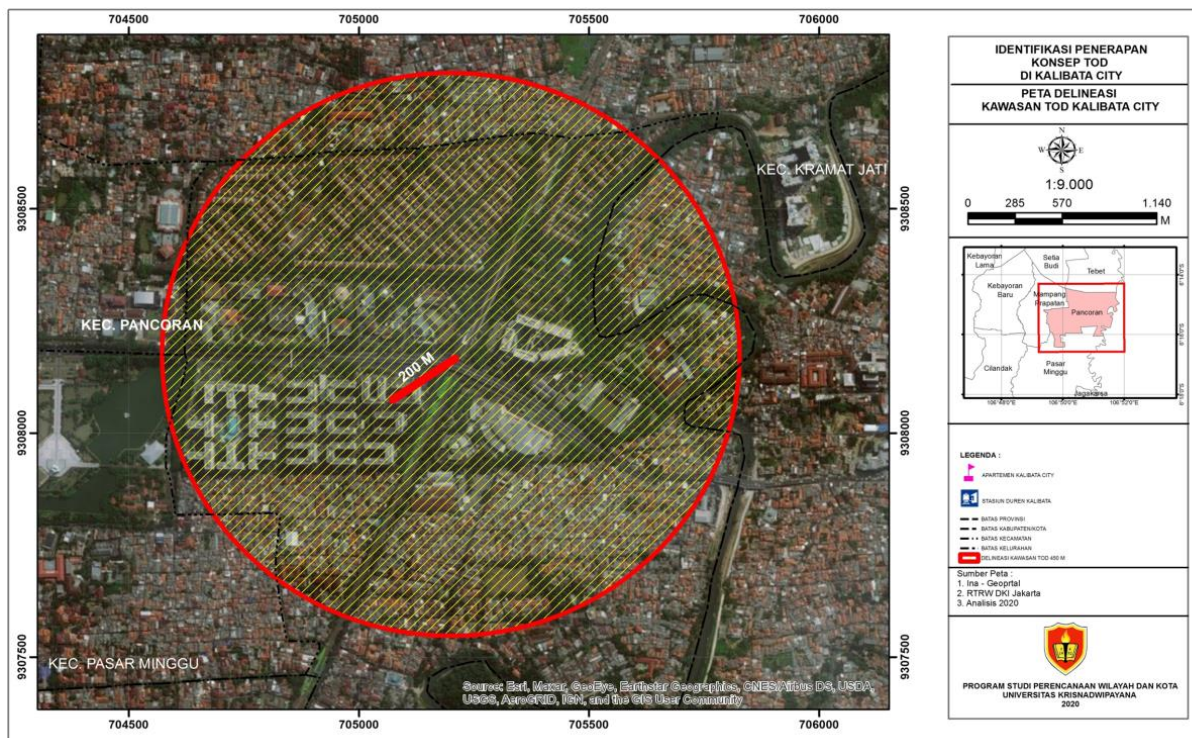
Dari hasil perhitungan di atas diperoleh jumlah 21.060 jiwa untuk 18 unit tower. Dengan ini diketahui asumsi kepadatannya yaitu :

$$\text{Kepadatan} = \frac{\text{Jumlah Penghuni}}{\text{(Jiwa)}}$$

$$\begin{aligned} & \text{Luas kawasan} \\ & \text{(Ha)} \\ & = 21.060 \text{ jiwa} \\ & \text{12 Ha} \\ & = 1.755 \text{ jiwa/Ha} \end{aligned}$$

- 1) Intensitas pemanfaatan ruang
 Berdasarkan pedoman, jumlah lantai yaitu >3-8 lantai dengan KLB 2-3, pola kepadatan sedang, dan kondisi eksisting kawasan Kalibata City memiliki jumlah lantai 18 lantai untuk setiap tower-nya, KLB sebesar 3,5 (Berdasarkan sumber dari jakartasatu.jakarta.go.id) dengan kepadatan hunian 120 unit/1000m²
- 2) Ruang terbuka
 Kalibata City merupakan kawasan untuk permukiman dengan luas lahan 12 Ha serta KDB (Koefisien Dasar Bangunan) 30% dan KLB (Koefisien

- 3) Lantai Bangunan) 3,5 sehingga dari lokasi tersebut hanya 30% yang boleh dibangun sisanya yaitu 70% merupakan area ruang terbuka yaitu termasuk pedestrian, plaza, taman bermain, fasilitas olahraga, parkir dan lain-lain.
- 3) Parkir
 Berdasarkan pedoman, Maksimum parkir hunian adalah 2 parkir/unit dan pola parkir Shared (Bersama), Pada Kondisi eksisting Kalibata City Setiap 1 unit hunian diberikan 2 parkir kendaraan, 1 kendaraan roda 4 dan 1 kendaraan roda 2, lokasi parkir kendaraan roda 4 berada di basement P1, P2, dan P3, sedangkan untuk parkir roda 2 berada di lantai dasar di masing - masing tower. Sedangkan untuk pola parkir nya menerapkan sistem pola parkir bersama (Shared)



Gambar 1 Peta Deliniasi Kawasan TOD Kalibata City

Tabel 2 Persandingan Analisa Kalibata City Pada Jenis TOD Lingkungan - Pusat Pelayanan Lingkungan

Tipologi Kawasan TOD		Kriteria TOD Lingkungan - Pusat Pelayanan Lingkungan	Analisis Perbandingan Antara Kriteria TOD Lingkungan - Pusat Pelayanan Lingkungan dengan kondisi eksisting Kalibata City	Kesesuaian
Bentuk/ Kawasan	Delineasi	<ul style="list-style-type: none"> Kawasan berada dalam radius 400 meter - 800 meter dibatasi oleh batasan fisik (misalnya jalan, sungai dll) yang menunjukkan satu kesatuan karakteristik Dalam kondisi tertentu, karena karakteristik lingkungan simpul transit dapat berupa koridor 	<p>Kalibata City memiliki radius 200 meter (kurang dari 400 m) dari simpul TOD/ simpul transit yang dibatasi oleh jalan arteri yaitu Jl. Raya Kalibata serta koridor Jl. Rawajati Barat dan Jl. Rawajati Timur.</p>	Sesuai, Jika dilihat pada peta deliniasi kawasan pada radius 200 m dan Kalibata City sudah sesuai berada pada radius tersebut
Karakter Pengembangan		<ul style="list-style-type: none"> Pusat aktivitas ekonomi lokal dan komunitas lokal Dominan hunian dengan akses baik ke regional atau subregional 	<ul style="list-style-type: none"> Kawasan Kalibata City terdapat banyak aktivitas ekonomi lokal, di setiap tower banyak ditemukan kios - kios atau toko yang menjual barang - barang kebutuhan sehari-hari seperti kios sayuran, kios makanan, kedai kopi, jasa laundry, dll. Selain di setiap tower, aktivitas ekonomi lokal juga bisa ditemukan di dalam Mall Kalibata City, di dalam mall ini banyak terdapat kios yang menjual kebutuhan sehari - hari dan produk ekonomi kreatif seperti, makanan, pakaian, kerajinan seni, dll. Dari berbagai kegiatan aktivitas ekonomi lokal tersebut membentuk suatu komunitas lokal seperti komunitas pengusaha laundry, komunitas pengusaha/ pedagang kedai kopi, komunitas pengusaha barbershop dll. Selain dari komunitas dagang diatas, Kalibata city juga memiliki komunitas lokal bidang keagamaan dan olahraga Kalibata City terletak pada lokasi yang strategis, dekat dengan moda transportasi yang melayani internal kota yang terhubung dengan sistem transportasi luar kota 	Sesuai, Kawasan Kalibata City memiliki beragam aktivitas ekonomi lokal dan komunitas lokal. Dan dominan hunian dengan akses regional /subregional

Campuran dan Keragaman Pemanfaatan Ruang

Minimal aktivitas yang signifikan di kawasan	14 jam	Kawasan Kalibata City memiliki aktifitas beragam salah satu yang paling signifikan adalah aktifitas perdagangan, dalam kawasan Kalibata City banyak terdapat toko toko dan minimarket yang beroperasi 24 jam. Sementara untuk aktivitas di Stasiun Duren Kalibata sebagai stasiun Transitnya/ simpul TOD adalah selama 19 jam, waktu operasional Stasiun Komuter Line Duren Kalibata adalah mulai pukul 04.00 WIB – 23.00 WIB.	Sesuai, aktivitas signifikan di Kalibata City melebihi ketentuan minimal dalam pedoman
% perumahan : % Non - perumahan	60%-80% : 20%-40% (hunian yang dikembangkan adalah hunian berimbang)	Kawasan Kalibata City memiliki komposisi perbandingan 30% perumahan dan 70 % non perumahan. Kalibata City merupakan kawasan untuk permukiman dengan luas lahan 12 Ha serta KDB (Koefisien Dasar Bangunan) 30%, sehingga dari lokasi tersebut hanya 30% yang boleh dibangun sisanya yaitu 70% merupakan area ruang terbuka yaitu termasuk pedestrian, plaza, taman bermain, fasilitas olahraga, parkir dll	Tidak sesuai, Kalibata city memiliki komposisi perbandingan % perumahan kurang dari standar yang ditetapkan dalam pedoman dan % non perumahan melebihi dari standar yang ditetapkan dalam pedoman
Jenis kegiatan pemanfaatan ruang	Minimal 2 jenis : Utamanya perumahan dengan fasilitas penunjang baik untuk penghuni maupun masyarakat yang menggunakan transportasi umum	Kegiatan pemanfaatan ruang di Kalibata City antara lain ; <ul style="list-style-type: none"> • Perumahan • Perkantoran • Perdagangan • Hiburan • Pendidikan • Olahraga • Keagamaan dll 	Sesuai, Kawasan Kalibata City memiliki lebih dari 2 jenis kegiatan pemanfaatan ruang
Karakteristik komersial	Komunitas, Lokal	<ul style="list-style-type: none"> • Kawasan Kalibata City Karakteristik komersialnya melayani kawasan hunian dan pusat perbelanjaan tersebut dan sekitarnya • Dalam kawasan Kalibata City terdapat beberapa tempat atau bangunan toko yang berfungsi sebagai penunjang kegiatan komersial, diantaranya adalah toko retail, kantor pelayanan dan jasa, restoran dan aktifitas perbankan. 	Sesuai, karakteristik komersial di Kalibata City memiliki skala pelayanan Komunitas dan Lokal
Tipe Hunian	Ketinggian sedang (Mid - rise), ketinggian rendah (low-rise), townhouse	Kalibata City termasuk dalam tipe hunian Bangunan tinggi (Highrise) karena memiliki ketinggian 18 lantai di setiap towernya	Sesuai
Target unit hunian	2.500 – 10.000	Apartemen Kalibata City memiliki 18 gedung/ tower, masing - masing	Sesuai

			<p>tower memiliki 800 unit hunian, sehingga jumlah unit huniannya adalah : $18 \times 800 = 14.400$ unit</p>	
Kepadatan				
Populasi	350 - 1000 jiwa/ha		Untuk populasi untuk saat ini bisa dilihat dari angka yang sudah dihitung sebelumnya bahwa kriteria ini belum cocok jika kondisi apartemem dalam kondisi terisipenuhnya. Yaitu 1.755 jiwa/ha	Sesuai
Intensitas Pemanfaatan Ruang				
KLB	2.0 - 3.0		Berdasarkan data dari jakartasatu.jakarta.go.id, Kalibata City mempunyai KLB sebesar 3,5 dan mempunyai KDB sebesar 30%	Tidak Sesuai, karena KLB di kalibata melebihi standar yang ditentukan dalam Pedoman
Pola Kepadatan	Sedang		Kalibata City memiliki Pola Kepadatan Tinggi yaitu, 120 unit/1000m ² , dengan perhitungan Jumlah Seluruh unit dibagi dengan luas wilayah/ kawasan	Sesuai
Minimum kepadatan hunian	Kepadatan hunian 15-20 unit/1.000 m ²		Kalibata City memiliki kepadatan hunian 120 unit/1000m ² , dengan perhitungan Jumlah Seluruh unit dibagi dengan luas wilayah/ kawasan	Sesuai
Jumlah lantai	> 3 - 8		Apartemen Kalibata City kondisi eksisting memiliki 18 lantai di setiap towernya.	Sesuai
Maks. Tutupan tanah (Land Coverage)	70% (RTH privat minimal 10%)		Kawasan kalibata City memiliki tutupan Lahan sebesar : <ul style="list-style-type: none"> • 30 % area terbangun • 70 % area terbuka (pedestrian, plaza, taman bermain, fasilitas olahraga, parkir dll) 	Sesuai, Kalibata City memiliki tutupan lahan sebesar 70%
Ruang Terbuka				
Tipologi Ruang Terbuka Minimal	Taman skala komunitas (Community Scaled Park), taman lingkungan (Small Park) sesuai standar pelayanan dan plaza. Area terbuka 10%-15% di luar RTH publik 20% kawasan pengembangan		Kondisi eksisting kalibata City memiliki taman lingkungan (small park) di setiap tower/ Blok nya. Luasan keseluruhan ruang terbuka di kalibata city yaitu 70 % dari luas kawasan	Sesuai
Parkir (dibatasi jumlahnya)				
Maksimum Parkir Hunian	2 parkir/ unit		Setiap 1 unit hunian diberikan 2 parkir kendaraan, 1 kendaraan roda 4 dan 1 kendaraan roda 2, lokasi parkir kendaraan roda 4 berada di basement P1, P2, dan P3, sedangkan untuk parkir roda 2 berada di lantai dasar di masing - masing tower.	Sesuai
Maksimum parkir Retail/ kantor	3 parkir/ 100 m ²		Tidak ada lokasi parkir khusus untuk parkir retail/ kantor. Lokasi parkir	Tidak sesuai

Maksimum parkir lantai dasar	20% Luas Kavling	untuk retail/ kantor berada di basement P1, P2 dan P3	Sesuai
Pola parkir	Shared (parkir bersama)	Setiap 1 tower Apartemen Kalibata City memiliki luas parkir lantai dasar sebesar 12% dari luas Kavling	Sesuai, Kalibata City menerapkan pola parkir bersama
Park & Ride	Fasilitas park and ride masih dimungkinkan	Setiap 1 unit hunian diberikan 2 parkir kendaraan, 1 kendaraan roda 4 dan 1 kendaraan roda 2, lokasi parkir kendaraan roda 4 berada di basement P1, P2, dan P3, sedangkan untuk parkir roda 2 berada di lantai dasar di masing – masing tower. Setiap penghuni bisa berlangganan dengan membayar Rp200.000 per bulan untuk mobil dan Rp75.000 per bulan untuk motor	Sesuai
Alokasi Ruang untuk Sistem Transit			
Ruang untuk pengembangan Transit	LRT, BRT, Bus Lokal, bus feeder (pada beberapa kasus, commuter line dapat melayani kawasan TOD jenis ini)	Kawasan Kalibata City terdapat pemberhentian saja tidak ada sistem terkhusus, hanya sekedar halte	Tidak sesuai
Pola Jaringan Jalan	Rencana/ perancangan kawasan TOD harus mengalokasikan ruang untuk pengembangan pola jaringan sistem transit	Kondisi eksisting Kalibata City belum ada lokasi yang dialokasikan untuk perancangan TOD	Belum teridentifikasi

Sumber : Hasil Analisis Peneliti 2020

Analisis Kriteria Lingkungan Kawasan TOD (400 m – 800 m dari Simpul Transit)
 Pengembangan Struktur Ruang Kawasan TOD.

1) Area Publik.

Berdasarkan Pedoman, Area fungsi publik dibutuhkan untuk memberi layanan bagi lingkungan kerja dan perumahan di dalam kawasan TOD dan kawasan di sekitarnya, Lokasinya berada pada jarak terdekat dengan simpul transit pada jangkauan ≤ 5 menit (radius 400 m) berjalan kaki. Kriteria pengembangannya adalah :

- Karakter dari area ini diantaranya adalah ukuran dan pilihan bergantung pada jenis TOD, jumlah penduduk di lingkungan tersebut, simpul lokal dengan visibilitas

tinggi dekat dengan taman atau plaza

- Fasilitas yang harus ada diantaranya taman, atau plaza dan fasilitas umum seperti perpustakaan, kantor polisi, pemadam kebakaran, dan lain-lain. Kondisi eksisting area publik di kawasan Kalibata City sudah memenuhi beberapa kriteria di atas, dengan analisa sebagai berikut :
- Terdapat taman kota yang berjarak hanya 100 meter saja dari simpul transit, selain itu di dalam kawasan Kalibata City juga terdapat taman di masing – masing tower-nya yang berjumlah 18 taman yang berfungsi sebagai area publik dan ruang terbuka hijau.

- 2) Fasilitas umum dalam radius 400 m juga sudah ada seperti plaza, lapangan olahraga, halte, pemadam kebakaran dll. Namun untuk fasilitas jalan dan trotoar di kawasan tersebut perlu dikembangkan karena belum adanya jalur khusus penyandang disabilitas dan jalur khusus sepeda beserta tempat parkir sepeda.
- 3) Area Komersial
Berdasarkan Pedoman, Area komersial merupakan komponen penting dalam merancang kawasan TOD. Area ini berada pada lokasi yang berada pada jangkauan ≤ 5 menit berjalan kaki (radius 400 m), dan paling dekat dengan fungsi transit. Kriteria Pengembangannya adalah :
 - Ukuran dan lokasi sesuai dengan kondisi kawasan, berdekatan dengan simpul transit
 - Dilengkapi dengan ruang terbuka hijau dan ruang terbuka non hijau dalam pengembangannya
 - Fasilitas yang ada umumnya berupa retail, perkantoran, supermarket, restoran, jasa dan hiburan
 - Pada simpul transit (stasiun) dimungkinkan dikembangkan fungsi campuran selama tidak mengganggu fungsi utamanya
 - Fungsi perumahan pada area ini dapat diintegrasikan dengan kegiatan komersial

Pada kondisi eksisting area komersial di kawasan Kalibata City sudah dilengkapi dengan ruang terbuka hijau dan ruang terbuka non hijau di masing - masing tower-nya. Fasilitas juga sudah ada berupa toko - toko retail, supermarket (Mall Kalibata City Square), Mall Plaza Kalibata yang letaknya bersebelahan dengan kompleks Apartemen Kalibata City, beberapa restoran, beberapa kantor yang bergerak di bidang jasa dan hiburan, serta beberapa kantor pemerintahan di yang terletak di sebrang Apartemen Kalibata City

4) Area Perumahan

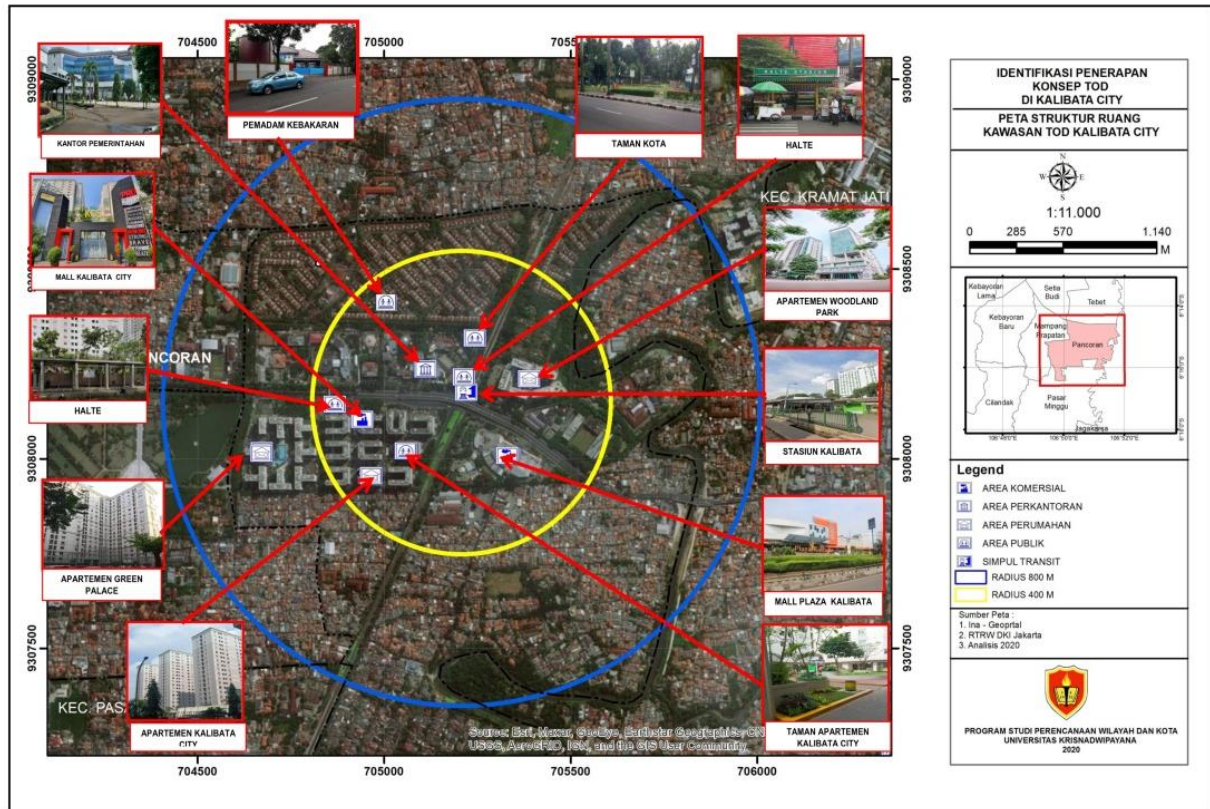
Berdasarkan Pedoman, karakter dari area perumahan adalah :

- Penyediaan beragam tipe hunian, harga, maupun kepadatan

Pada kondisi eksisting Kalibata City, dikategorikan ke dalam tiga jenis hunian, yaitu

- Kalibata Residence (Akasia, Borneo, Cendana, Damar, Ebony, Flamboyan, dan Gaharu),
- Kalibata Regency (Herbras, Jasmin, dan Kemuning)
- Green Palace (Lotus, Mawar, Nusa Indah, Palembang, Raffles, Sakura, Tulip, dan Viola)

Ketiga tipe hunian tersebut memiliki perbedaan harga dan juga fasilitas yang ditawarkan



Gambar 2 Peta Struktur Ruang Kawasan TOD Kalibata City

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan pada Kawasan Kalibata City, maka terdapat kesimpulan yang diperoleh, penerapan Konsep Transit Oriented Development (TOD) di kota Jakarta khususnya dalam studi kasus TOD Kalibata City ini yaitu penerapan TOD jika dilihat dari pedoman dan juga fakta kondisi eksisting di kawasan Superblok Kalibata City sudah memenuhi beberapa kriteria yang ditetapkan dalam Pedoman ATR/ BPN No. 16 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit. Dengan Hasil analisis Kesesuaiannya adalah Sesuai sebesar 83% yang terdiri dari 19 kriteria sesuai, antara lain : Moda transit, Frekuensi (Headway), Bentuk/ Delineasi Kawasan, Karakter

Pengembangan, Minimal aktivitas yang signifikan, Jenis Kegiatan Pemanfaatan Ruang, Karakter Komersial, Tipe Hunian, Target unit Hunian, Populasi, Pola Kepadatan, Minimum kepadatan, Jumlah lantai, Land Coverage, Tipologi Ruang Terbuka, Maksimum parkir Hunian, Pola parkir, Maksimum parkir lantai dasar, park and ride. Dan Tidak Sesuai sebesar 17% yang terdiri dari 4 kriteria tidak sesuai, antara lain : % perumahan : % Non - perumahan, KLB, Maksimum parkir Retail/ kantor dan Ruang untuk pengembangan Moda Transit.

Dalam hal pengembangan struktur ruang kawasan TOD, Berdasarkan kriteria pengembangan struktur ruang kawasan yang ditetapkan dalam pedoman, Kawasan Kalibata City sudah memenuhi

beberapa kriteria dalam pedoman, hal ini bisa dilihat dari kegiatan penggunaan lahan, fasilitas penunjang yang tersedia di radius kawasan. Meskipun fasilitas untuk jalur khusus penyandang disabilitas dan jalur khusus sepeda serta tempat parkir sepeda belum tersedia.

Rekomendasi

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan pada Kawasan Kalibata City, maka terdapat beberapa saran yang diperoleh, berdasarkan Analisis tentang kesesuaian di atas, bahwa Kalibata City memiliki Kesesuaian yang lebih dominan (83% Sesuai) Saran kepada pemerintah daerah dan pihak-pihak yang berwenang dalam hal penataan ruang untuk memasukkan Kawasan Kalibata sebagai kawasan pengembangan Dengan fungsi campuran sebagai kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa, serta hunian dapat diintegrasikan dengan pengembangan stasiun terpadu dan titik perpindahan antar moda transportasi konsep dengan TOD dalam revisi RDTR.

Penulis ingin menyampaikan saran kepada peneliti selanjutnya yang akan mengambil tema/ substansi penerapan konsep TOD di Kalibata City untuk mengamati dan meneliti seberapa banyak masyarakat penghuni Kalibata City yang beraktivitas menggunakan transportasi publik dan meneliti lebih dalam tentang penyediaan jalur sepeda, tempat parkir sepeda serta jalur khusus penyandang disabilitas. Aspek tersebut belum ada pada laporan penelitian ini

DAFTAR PUSTAKA

Artikel dalam Jurnal (Jurnal Primer)

E.K. Morlok.1984. *Pengantar Teknik dan Perencanaan Transportasi*. Erlangga.Jakarta.

Calthorpe, Peter.1989, *The Pedestrian Pocket Book: A New Suburban Design Strategy*. Princeton Architectural Press. New York.

Badan Pusat Statistik Kota Administrasi Jakarta Selatan. 2019. *Pacoran dalam Angka*. BPS Kota Administrasi Jakarta Selatan. Jakarta Selatan.

Amelia, Oetomo, 2018. *Identifikasi Penerapan Konsep Tod Di Kecamatan Bekasi Timur*. Jurnal Ilmiah Plano Krisna.

Priadmaja, Adji Prama dkk. 2017. *Penerapan Konsep Transit Oriented Development (TOD) pada Penataan Kawasan di Kota Tangerang*. Jurnal Arsitektur PURWARUPA Volume 01 No 02. Jakarta.

Fitriyana. 2013. *Evaluasi Keberadaan Dan Penggunaan Ruang Terbuka di Kalibata City*. Jurnal Planesa Volume 4, Nomer 1. Universitas Esa Unggul. Jakarta.

Hapsari, Sekar dan Karmilah, Mila. 2019. *Penerapan Transit Oriented Development (TOD) Sebagai Upaya Mewujudkan Transportasi yang Berkelanjutan*. Jurnal Pondasi Vol 24 No1. Universitas Islam Sultan Agung. Semarang.

Safitri, Virta,. 2017. *Prioritas Pengembangan Kawasan Transit Stasiun Gubeng dengan Konsep Transit Oriented Development*. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota Vol 24 No 1. Institut Teknologi Sepuluh Nopember. Surabaya.

Sukmarini, 2016. *Advisory Work : Penyiapan Konsep Tod (Transit Oriented Development)*. Jurnal Ilmiah Plano Krisna.

Kamila, Noor Annisa dkk. 2018. *Analisis Kesesuaian Karakteristik Kawasan Berdasarkan Kriteria Transit Oriented Development (TOD) (Studi Kasus : Stasiun Jurangmangu)*. Jurnal Planesa Vol 5 No 1. Universitas Esa Unggul. Jakarta.

Oetomo, Hars. 2018. *Identifikasi Penerapan Konsep TOD di Kecamatan Bekasi Timur*

(Studi Kasus TOD Eastern Green LRT City). Skripsi, Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Krisnadwipayana. Jakarta.

Peraturan/Undang- Undang

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 16 Tahun 2017 tentang *Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit*.

Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang *Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi*.

Peraturan Presiden Nomor 60 Tahun 2020 tentang *Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan JABODETABEKPUNJUR*.

.Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*.

Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang *Perumahan dan Kawasan Permukiman*.

Naskah Online

<https://www.apartemen-kalibata.com/>
tentang *Profil Kalibata City*.

<https://jendela360.com> tentang *Profil Kalibata City*.

<https://jakartasatu.jakarta.go.id/portal/apps/webappviewer/index.html?id=1c1bfcced2cb4852bbeaefcd968a6d04>