

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Proyek pembangunan moda transportasi umum berbasis rel yakni MRT (*Mass Rapid Transit*) dan LRT (*Light Rapid Transit*) di DKI Jakarta yang berpotensi mengubah gaya hidup masyarakat Kota Jakarta sepenuhnya akan segera selesai. Menurut Menteri Perhubungan Budi Karya Sumadi, keberadaan fasilitas ini dapat mengurangi kemacetan hingga meredakan tingkat polusi Ibu Kota yang kian parah. Proyek ini mencakup 2 moda transportasi utama yakni MRT (*Mass Rapid Transit*) dan LRT (*Light Rapid Transit*). Didalam penggunaannya, kedua bentuk transportasi tersebut membutuhkan fasilitas pendukung mobilitas penumpang yang terletak di permukaan dan bawah tanah (*underground*) untuk MRT, dan untuk LRT terletak khusus melayang (*elevated*) di atas permukaan jalan (Alsadad Rudi, 2015).

Untuk menunjang keberhasilan proyek ini sendiri, pemerintah berencana membangun fasilitas *mixed-use* di beberapa titik TOD (*Transit Oriented Development*) atau pembangunan yang berpusat pada mobilitas transit orang di dalam dan luar Kota Jakarta. Menurut *Municipal Research and Services Center* Kota Washington, *mixed-use* adalah konsep pengembangan ramah pedestrian yang menggabungkan 2 (dua) atau lebih fungsi-fungsi hunian, komersil, budaya, institusi, atau industri. Keberadaan fasilitas *mixed-use* di titik-titik TOD ini nantinya akan dilewati oleh salah satu maupun kedua moda transportasi massal seperti MRT dan LRT serta tersambung dengan fasilitas transportasi lainnya ketika mulai beroperasi pada bulan Maret 2019 seperti yang disampaikan oleh Direktur Utama PT Mass Rapid Transit Jakarta, William Sabandar pada 29 November 2018. Kementerian Badan Usaha Milik Negara melalui Perum Perumahan Nasional telah menargetkan pembangunan 13 TOD di Jabodetabek dengan TOD Tanjung Barat sebagai proyek pertama yang akan dibangun.

Untuk mendukung kegiatan masyarakat yang beragam disekitar pembangunan titik TOD, umumnya disediakan fasilitas *mixed-use*. Banyaknya pusat kegiatan yang berpusat di kota memerlukan wadah penampung kegiatan masyarakat di lahan yang terbatas. Isu keterbatasan lahan ini umumnya diselesaikan dengan pembangunan fasilitas *mixed-use* secara vertikal maupun horizontal.

Dengan adanya fasilitas *mixed-use* di titik TOD ini, kebutuhan masyarakat yang bermobilitas tinggi dapat terpenuhi dengan meminimalisasikan waktu untuk berpergian. Keberadaan fasilitas *mixed-use* akan mengurangi ketergantungan penggunaan kendaraan pribadi, mendukung gaya hidup aktif dengan berjalan kaki, meningkatkan akses terhadap kesempatan kerja dan ekonomi, meningkatkan nilai jual properti, dan menambah pilihan moda pergerakan kawasan perkotaan (jakartamrt.com).

Akan tetapi, perancangan fasilitas *mixed-use* di titik TOD seringkali belum dirancang sesuai dengan karakteristik sosial masyarakat sekitar lokasi. Hal ini dapat terlihat dari beberapa rancangan ilustrasi dan master plan yang direncanakan belum terlihat karakter sosial masing-masing lokasi. Faktor karakteristik sosial dalam perancangan bangunan mempengaruhi bentuk dan fungsi bangunan sesuai dengan lingkungan sekitar dan permintaan pasar dan dapat dipengaruhi faktor lain lagi seperti adat istiadat, kebiasaan sehari-hari, dll. Pemenuhan permintaan sesuai dengan karakteristik sosial ini dapat mendorong pengembangan bentuk-bentuk bangunan baru yang sesuai dengan selera masyarakat (Xie & Shen, 2015). Pembangunan secara kontekstual dapat dilakukan untuk menciptakan bangunan yang dapat menjawab kebutuhan sosial masyarakat dan bermanfaat bagi komunitas lokal yang menghuni area tersebut.

Menurut kantor arsitektur Warren and Mahoney New Zealand, korelasi antara desain dan konteks budaya lingkungan adalah dasar dari arsitektur yang otentik, kemampuan mendefinisikan identitas karakter melalui desain khususnya komersil mampu membuat bangunan lebih

dipandang di mata pengguna, pengunjung, dan *tenant* (Mahoney, n.d.). Sehingga penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi karakteristik sosial masyarakat Kota Jakarta dan menghasilkan rancangan desain fasilitas *mixed-use* yang mampu merespon karakteristik sosial tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang ada, maka rumusan masalah yang dapat dikembangkan adalah;

1. Bagaimana karakteristik perancangan fasilitas *mixed-use* di dalam TOD?
2. Bagaimana cara merancang TOD yang mampu memenuhi standard sekaligus merespon karakter sosial masyarakat Kota Jakarta sebagai penggunanya?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian dan perancangan fasilitas *mixed-use* dalam TOD ini bertujuan untuk:

1. Menghasilkan rancangan fasilitas *mixed-use* yang memenuhi standard TOD.
2. Menemukan karakteristik sosial masyarakat Kota Jakarta sebagai pengguna fasilitas untuk merancang fasilitas *mixed-use* berbasis TOD yang kontekstual.

1.4 Manfaat Penelitian

Penulis berharap penelitian ini dapat berguna sebagai panduan kriteria desain dan usulan rancangan fasilitas TOD yang mampu memenuhi standar dasar global TOD sekaligus menjadi bagian dari budaya masyarakat kota.

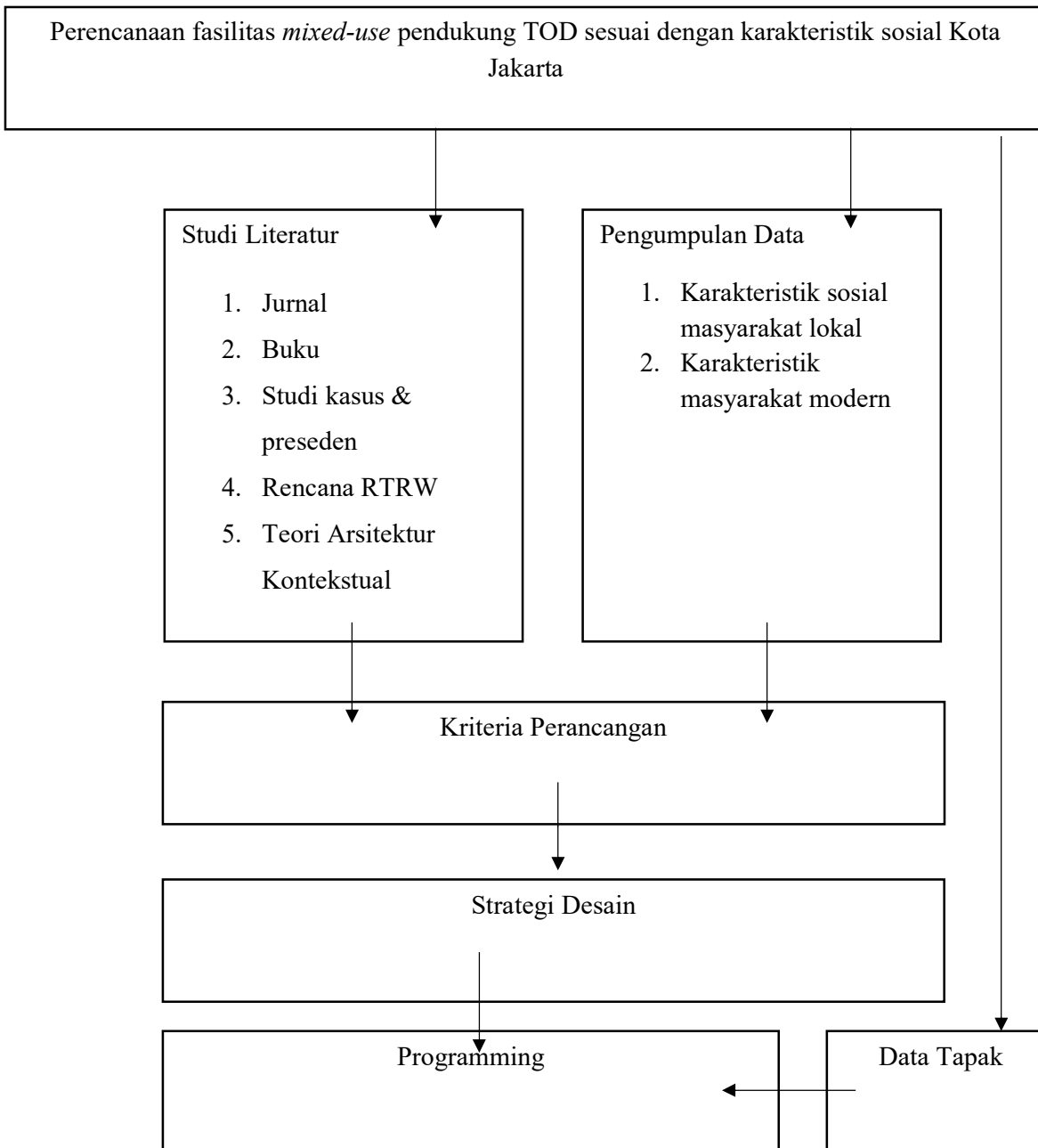
1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Batas penelitian difokuskan pada masalah *mixed used* dan tentang desain yang terdiri dari berbagai fungsi didalam satu lahan. Penelitian dibatasi sampai penemuan tipologi fasilitas *mixed-use* yang cocok untuk diterapkan di Kota Jakarta.

1.6 Metodologi Penelitian

Metode yang dipilih oleh penulis untuk digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif.

1.7 Alur Pikir



Gambar 1.1 Diagram Alur Pikir