

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Wilayah metropolitan Jabodetabek atau Jakarta Raya merupakan salah satu perkotaan metropolitan terbesar di dunia. Dengan luas wilayah 11.037 km² dan jumlah penduduk sekitar 35,4 juta jiwa, Jakarta Raya adalah metropolitan terbesar kedua di dunia (Demographia World Urban Areas, 2023). Jumlah penduduk di Jakarta Raya pada tahun 2023 mengalami peningkatan sebesar 1,57% dari tahun sebelumnya. Peningkatan jumlah penduduk yang terus menerus ini terjadi akibat pertumbuhan dan perkembangan ekonomi di Jakarta Raya, khususnya di DKI Jakarta sebagai kota inti. Hal tersebut berdampak pada tingginya mobilitas dan pergerakan menuju pusat-pusat kegiatan di Jakarta, baik oleh penduduk kota Jakarta sendiri maupun oleh masyarakat luar kota yang bekerja di Jakarta.

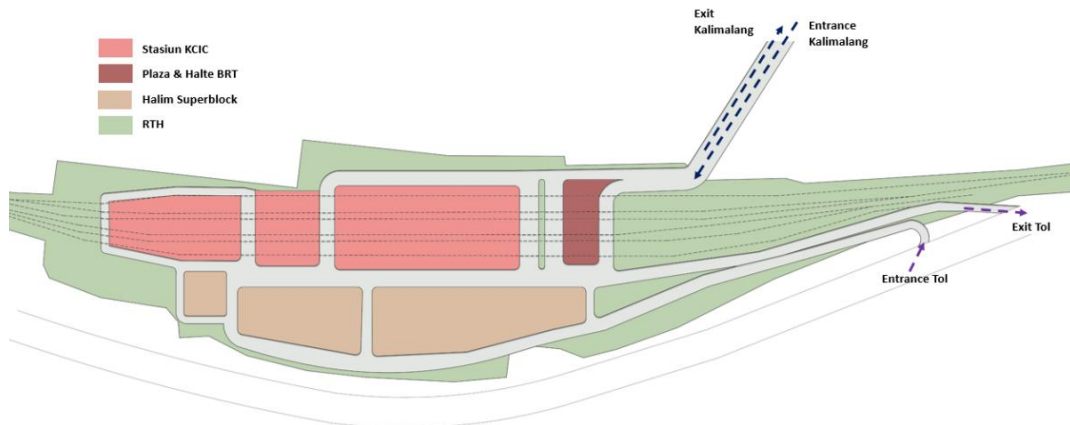
Pada tahun 2019, BPS menyampaikan bahwa terdapat 3,2 juta komuter di Jabodetabek, dimana 1,2 juta komuter berasal dari wilayah Bodetabek yang berkegiatan utama di DKI Jakarta. Dalam mobilitas tersebut, penduduk lebih banyak menggunakan kendaraan pribadi daripada moda transportasi umum. Dari jumlah 3,2 juta komuter di Jabodetabek, 2,3 juta komuter diantaranya tidak menggunakan moda transportasi umum. Preferensi komuter Jabodetabek untuk menggunakan kendaraan pribadi dalam mobilisasi muncul karena infrastuktur moda transportasi umum tidak sebanding dengan pertumbuhan penduduk yang semakin lama semakin meningkat. Alasan utama para komuter tidak menggunakan moda transportasi umum adalah tidak praktisnya kinerja moda transportasi umum, waktu tempuh yang lama, dan jauhnya akses ke moda transportasi umum (Badan Pusat Statistik, 2019).

Kekurangan infrastruktur dan tidak praktisnya kinerja moda transportasi umum menyebabkan terjadinya peningkatan biaya transportasi, pengurangan tingkat mobilitas, dan berdampak langsung pada kemacetan. Dengan tingginya intensitas mobilitas komuter tersebut, perlu adanya infrastruktur moda transportasi massal yang efektif, efisien dan berkelanjutan untuk mengurangi beban lalu lintas serta

mendukung mobilitas komuter yang tinggi. Hal tersebut dapat dilakukan dengan pengintegrasian sistem transportasi massal dengan infrastruktur perkotaan untuk mengatasi permasalahan moda transportasi umum dan ketergantungan penduduk terhadap penggunaan kendaraan pribadi, yaitu dengan menerapkan pengembangan kawasan berbasis *Transit Oriented Development* (TOD).

Transit Oriented Development (TOD) merupakan sebuah pendekatan pengembangan kota pada kawasan kepadatan tinggi dengan menggunakan tata ruang campuran dan berada di sekitar titik transit untuk memaksimalkan penggunaan moda transportasi massal seperti *Bus Rapid Transit* (BRT), *Light Rail Transit* (LRT), *Mass Rapid Transit* (MRT) atau rail transit lainnya, serta dilengkapi dengan aksesibilitas pejalan kaki (*pedestrian friendly*). Kawasan TOD saling terintegrasi dengan radius pelayanan 400 m hingga 800 m (Handbook TOD Winnipeg, 2011). *Transit Oriented Development* (TOD) adalah sebuah komunitas bangunan mixed use yang mendorong masyarakat untuk tinggal dan beraktivitas di area kawasan yang memiliki fasilitas transportasi umum dan menurunkan kebiasaan masyarakat menggunakan kendaraan pribadi (Calthrope, 1993). Pada prinsip hubungan transportasi, keberadaan transportasi umum pada kawasan mixed use akan meningkatkan aksesibilitas sehingga kawasan tersebut tidak hanya menjadi tempat beraktivitas atau bekerja saja, tetapi juga mendorong masyarakat untuk tinggal di kawasan tersebut.

Salah satu proyek TOD yang dikembangkan dalam rangka meningkatkan aksesibilitas dan produktivitas pada kawasan Kereta Cepat Jakarta – Bandung adalah Halim *Superblock* yang terintegrasi dengan Stasiun KCIC Halim di Jakarta Timur. Kawasan TOD Halim *Superblock* akan dikembangkan di Kecamatan Makasar, Jakarta Timur dengan konsep “*A New Central Business District*” dengan luas lahan 19,2 hektar. Kawasan Halim *Superblock* direncanakan akan memiliki fasilitas transportasi, perkantoran, komersial, dan perhotelan bisnis. Kawasan ini juga terintegrasi dengan LRT (*Light Rail Transit*) Jabodetabek, BRT (*Bus Rapid Transit*), *Airport Shuttle Bus*, dan akses tol Kalimalang. Dengan adanya perencanaan kawasan TOD ini, Halim akan menjadi kawasan bisnis yang strategis dan pusat ekonomi baru di DKI Jakarta.



Gambar I. 1. Masterplan Halim Superblock

Sumber: Kementerian Perhubungan RI, 2022

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Kota Jakarta merupakan kota dengan pusat kegiatan ekonomi yang terus berkembang dengan pesat. Pertumbuhan ekonomi ini mendorong penduduk Jakarta dan kota-kota di sekitarnya untuk bekerja dan beraktivitas pada pusat-pusat kegiatan di DKI Jakarta. Hal tersebut berdampak pada tingginya intensitas mobilitas komuter yang dapat menyebabkan berbagai jenis masalah. Maka dari itu, penting sekali untuk mengembangkan kawasan TOD pada kota Jakarta untuk memenuhi kebutuhan moda transportasi umum penduduk tanpa harus melakukan mobilitas yang tinggi. Sebagai calon kawasan bisnis yang potensial, TOD Halim *Superblock* merupakan kawasan yang tepat untuk melakukan perencanaan dan perancangan bangunan *mixed use* dengan fungsi *shopping mall*, perkantoran, dan hotel untuk mengintegrasikan antar fungsi bangunan dan transportasi dengan harapan TOD Halim dapat menjadi simpul perekonomian baru di kota Jakarta.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, permasalahan utama dalam perancangan ini adalah:

1. Bagaimana strategi perancangan bangunan dengan fungsi *shopping mall* dan kantor sewa di kawasan *mixed use* TOD Halim Superblock?

2. Bagaimana merancang strategi pengorganisasian ruang yang dapat menyatukan perbedaan fungsi dan kegiatan dalam satu kawasan dengan memperhatikan aspek privasi dan sifat ruang dari setiap fungsinya?
3. Bagaimana merancang konfigurasi tata ruang kawasan *mixed use* berbasis TOD yang mendukung aksesibilitas dan mobilitas komuter?

1.3. Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari perancangan ini adalah merencanakan dan merancang kawasan *mixed use* dengan fungsi retail, perkantoran, dan hotel dengan tujuan mewadahi berbagai jenis kegiatan dan fasilitas yang dibutuhkan pada sebuah kawasan TOD. Bangunan utama yang dirancang memiliki fungsi *shopping mall* dan kantor sewa. Untuk mencapai tujuan tersebut, perancangan ini memiliki beberapa sasaran sebagai berikut

1. Mengidentifikasi konsep perancangan bangunan dengan fungsi *shopping mall* dan kantor sewa di kawasan *mixed use* TOD Halim *Superblock*
2. Mengidentifikasi strategi pengorganisasian ruang yang dapat menyatukan perbedaan fungsi dan kegiatan dalam satu kawasan dengan memperhatikan aspek privasi dan sifat ruang dari setiap fungsinya.
3. Mengidentifikasi konfigurasi tata ruang kawasan *mixed use* berbasis TOD yang mendukung aksesibilitas dan mobilitas komuter.

1.4. Penetapan Lokasi

Lokasi perancangan ditentukan berdasarkan rencana pembangunan TOD Kereta Cepat Jakarta-Bandung di Stasiun Halim dan rekomendasi perencanaan Proyek Strategis Nasional untuk menunjang kawasan TOD Halim *Superblock*. Lokasi site berada di kawasan TOD Halim *Superblock*, Kota Jakarta Timur, yang terintegrasi dengan Stasiun KCIC Halim dan LRT Halim.

1. Alamat : Stasiun KCIC Halim, Jl. Wangko No.10, RW.15
2. Kecamatan : Makasar
3. Kelurahan : Halim Perdanakusuma
4. Penggunaan Lahan : *Mixed Use*



Gambar I. 2. Peta DKI Jakarta

Sumber: kibrispdr.org



Gambar I. 4. Peta Jakarta Timur

Sumber: kibrispdr.org



Gambar I. 3. Lokasi Lahan

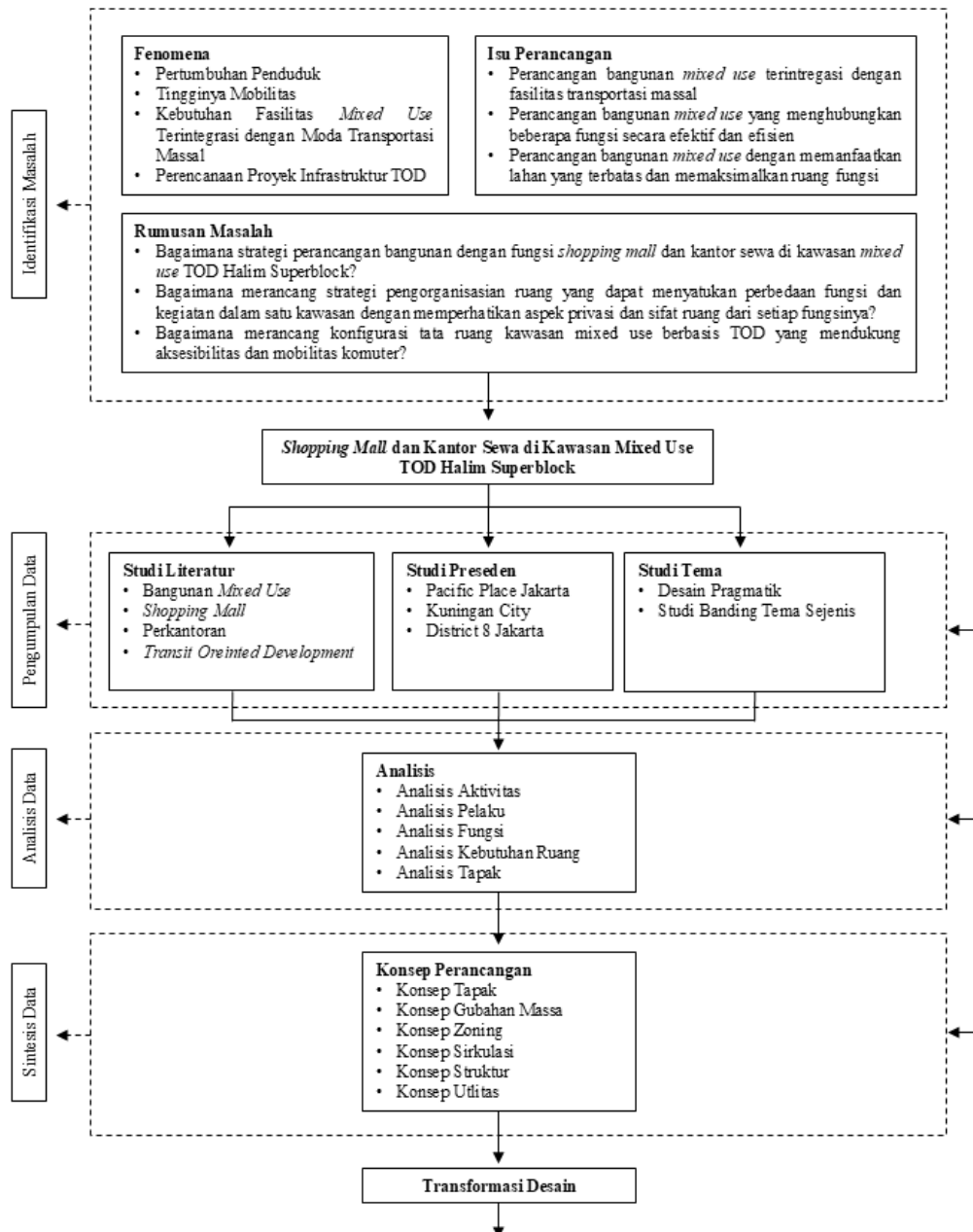
Sumber: Google Earth, 2025

Keterangan:

1. Stasiun KCIC Halim
2. Stasiun LRT Halim
3. KCIC HQ Office
4. Jalan Tol Jakarta - Cikampek
5. Kompleks Trikora Halim

1.5. Metode Perancangan

Metode perancangan yang akan di terapkan terhadap pemecahan permasalahan perancangan adalah metode perancangan J. Christopher Jones (1972), yaitu metode gagasan, informasi, analisis, sistesis, evaluasi, dan optimisasi.



Gambar I. 5. Skema Perancangan

Sumber: Analisis Pribadi, 2025

1.6. Ruang Lingkup Perancangan

Ruang lingkup dari perencanaan dan perancangan *Shopping Mall* dan Kantor Sewa di Kawasan *Mixed Use* TOD Halim Superblock adalah:

- a. Spasial: lokasi terletak di kawasan TOD Halim Superblock
- b. Objek: perancangan bangunan *mixed use* dengan fungsi *shopping mall* dan kantor sewa dalam kawasan TOD Halim Superblock
- c. Regulasi: standar ruang *shopping mall*, standar ruang kantor sewa, standar perancangan TOD
- d. Desain: mengidentifikasi strategi pengorganisasian ruang yang dapat mewadahi keberagaman fungsi dalam lahan yang terbatas.

1.7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan laporan ini dapat diuraikan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, penetapan lokasi, metode perancangan, ruang lingkup perancangan, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Terdiri dari tiga poin pembahasan:

1. Tinjauan Umum: berisi pengertian judul proyek tugas akhir, studi literatur, studi kasus, dan hasil studi.
2. Elaborasi Pendekatan: berisi pengertian tema, interpretasi tema, studi banding tema, dan konsep tema pada desain.
3. Tinjauan Khusus: membahas lingkup pelayanan, struktur organisasi, aktivitas dan kebutuhan ruang, pengelompokan ruang dan perhitungan luas ruang.

Membahas teori-teori yang mendukung perancangan, termasuk tinjauan umum, elaborasi pendekatan, tinjauan khusus, dan studi kasus.

BAB III TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi latar belakang lokasi, penetapan lokasi, kondisi fisik lokasi, peraturan setempat, dan tanggapan fungsi, lokasi, bentuk, struktur, serta kelengkapan dalam perancangan, meliputi:

- a. Latar Belakang Lokasi, berisikan latar belakang penetapan Lokasi
- b. Penetapan Lokasi, berisikan analisis penilaian penetapan lokasi
- c. Kondisi Fisik Lokasi, berisikan Kondisi Existing, Aksesibilitas, Potensi, Lingkungan, Infrastruktur Kota
- d. Peraturan Bangunan/Kawasan Setempat
- e. Tanggapan Fungsi, berisikan:
 - Pewadahan aktivitas
 - Total kebutuhan ruang (kebutuhan ruang dan besaran ruang), organisasi ruang dan pemintakatan ruang/zoning)
- f. Tanggapan Lokasi

Berisikan analisis potensi, permasalahan dan respon terhadap tapak (on site) dengan asumsi bahwa lahan tapak yang ditetapkan dalam kondisi kosong (lahan kosong).
- g. Tanggapan Tampilan Bentuk Bangunan

Berisikan ide dan gagasan bentuk terkait dengan tanggapan rancangan terhadap pertimbangan pertimbangan, rumusan bentuk raut shape) bangunan, serta kontestualitas (selaras/kontras).
- h. Tanggapan Struktur Bangunan

Berisikan tentang penetapan struktur bangunan yang akan diterapkan pada rancangan, yaitu tanggapan terhadap daya dukung tanah, jenis pondasi, sistem struktur, bentuk struktur, material struktur dan konstruksi bangunan yang digunakan.
- i. Tanggapan Kelengkapan Bangunan (Utilitas)

Berisikan penetapan tentang sistem utilitas yang akan diterapkan pada rancangan.

BAB IV KONSEP RANCANGAN

Menguraikan konsep utama, pengolahan tapak, rancangan bangunan, serta solusi arsitektural yang diterapkan, meliputi:

- a. Usulan Konsep Rancangan Tapak
- b. Usulan Konsep Rancangan Bentuk
- c. Usulan Konsep Rancangan Struktur
- d. Usulan Konsep Rancangan Utilitas
- e. Analisis Ekonomi Bangunan

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Menyajikan ringkasan hasil perancangan dan rekomendasi untuk pengembangan lebih lanjut.