



(Sumber: Caltrain Station Transit-Oriented Development Master Plan)

Adaptipkan Konsep TOD di Semarang

Belakangan ini kerap terdengar wacana *Transit Oriented Development* (TOD) yang dilontarkan baik oleh pemerhati masalah perkotaan maupun oleh penentu kebijakan perkotaan sebagai salah satu upaya untuk mengatasi kemacetan lalu lintas perkotaan yang semakin hari semakin parah.

TOD diinisiasi Peter Calthrope pada 1993. Pada dasarnya TOD adalah konsep pengintegrasian tiga kegiatan utama dalam kehidupan masyarakat perkotaan, yaitu bekerja, bertempat tinggal, dan berekreasi, di satu kawasan. Secara sederhana, TOD adalah sebuah konsep pengembangan kawasan berbasis transportasi massal yang terintegrasi dengan jaringan pejalan kaki/sepeda dalam perkembangan menjadi *walkable environment*.

Secara teoretis pengintegrasian tiga fungsi dan kegiatan utama perkotaan di satu kawasan dapat mengurangi jumlah dan frekuensi perjalanan dengan kendaraan bermotor. Mobilitas orang dan kegiatan berputar hanya di kawasan tertentu. Jadi perjalanan di jalan raya berkurang, sehingga menurunkan tingkat kemacetan lalu lintas.

Setelah Perang Dunia II, banyak kota baru dibangun di Asia dan Eropa menerapkan konsep TOD. Dasawarsa belakangan ini implementasi konsep TOD menjadi

tren di kota besar seperti Tokyo (Jepang), Seoul (Korea), Hong Kong, Singapura, yang *backbone urban transport*-nya berbasis jaringan rel/ketara api.

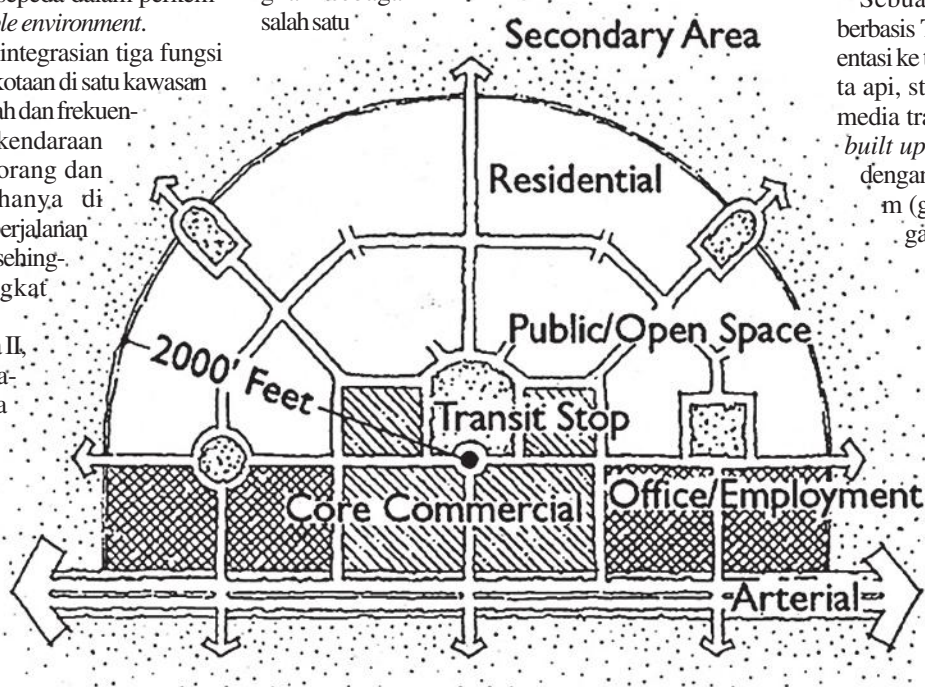
Mencermati perkembangan TOD di Indonesia (Jakarta khususnya), telah terjadi kesesatan pikir dalam memahami arti TOD. Konsep itu hanya dipahami secara dangkal sebagai salah satu

konsep penataan kawasan yang berlokasi "berdekatan" dengan titik titik transit. Ada kecenderungan TOD telah dimanipulasikan menjadi *gimmick* pemasaran bagi swasta dalam proyek pembangunan apartemen. Padahal, pengembangan kawasan itu tidak sesuai dengan prinsip dasar konsep TOD, seperti: *comprehensiveness, compactness, mixed used, mixed income, dan walkable environment*. Pengembang hanya mengandalkan kedekatan proyek dengan stasiun MRT atau LRT. Transportasi massal dalam konsep TOD terdiri atas multimoda transportasi. Bukan hanya mengandalkan satu jenis. Banyak pengembang juga tak mengintegrasikan pembangunan proyek properti dengan transportasi massal yang merupakan prinsip dasar TOD.

Perubahan Lanskap Kota

Sebuah perencanaan kawasan berbasis TOD biasanya memiliki orientasi ke titik titik transit (stasiun kereta api, stasiun bis, MRT, LRT, atau media transportasi lain), dikelilingi *built up area* berintensitas tinggi, dengan radius pelayanan 400-800 m (gambar 1). Radius itu dianggap nyaman bagi masyarakat yang memakai akses transportasi dari titik transit ke beberapa fasilitas kerja.

Kawasan eksisting di sekitar lokasi perpindahan antar moda transportasi di kemudian hari akan berkembang jadi pusat pertumbuhan baru. Peningkatan intensitas kegiatan di kawasan itu memicu peningkatan *landvalue* yang biasanya diikuti kenaikan pajak bumi dan bangunan. Itu men-



Sumber: Calthrope (2001)

Diagram Transit-Oriented Development

"The Twist and Shout House" Memenangkan Penghargaan Properti

PRESTASI membanggakan diraih arsitek muda Revano Satria. Desain rumah tinggal karyanya terpilih sebagai pemenang Architecture International Property Awards 2018 kategori *architecture single residence*. Penghargaan diberikan Property Awards of Chelmsford Inggris. Rancangan rumah tinggal bertajuk "The Twist and Shout House" itu menyisihkan

830 karya lain dari berbagai kategori.

"Kategori pada ajang itu meliputi hotel, *real estate*, interior, dan arsitektur. Kategori arsitektur rumah tinggal dimenangkan 'The Twist and Shout House'," kata Revano.

Dia butuh perjuangan untuk menyelesaikan rancangan itu selama empat tahun. "Standar yang diterapkan juri terhitung tinggi,"

ujar alumnus 2006 Universitas Katolik Parahyangan itu.

Dia, yang pernah studi di AA School of Architecture London dan mendapatkan gelar master bidang *emergent technologies and design*, bekerja keras untuk meraih penghargaan itu. Sebab, tim MSSM Associates dan RSI Group yang dia pimpin diminta membuktikan proses desain sejak awal sampai akhir. Pembuktian meliputi material dan metode kategori *green building* serta sesuai dengan sistem keamanan dan peraturan daerah. Tim membuat semacam submisi yang makan waktu dua bulan untuk persiapan.

Berbagai Aspek

Ini bukan penghargaan pertama bagi Revano. Pada 2006 lewat karya "School Of Art", dia memenangkan penghargaan 3 SAA Awards: The Best of the Best Design, The Excellent Design and Favorite Design. Usai merampungkan pendidikan di London, dia bekerja di Engineering Consultant Buro



Revano Satria

Happold untuk proyek Zaha Hadid di Kairo, Mesir. Selesai dari Buro Happold, Revano kembali ke Tanah Air mengembangkan dunia arsitektur dan interior.

Pada 2011 dia terpilih mewakili Indonesia ke UIA 2011 Tokyo, Word Congress of Architecture, bersama 30 arsitek nasional Indonesia. Saat ini, dia CEO RSI Group International yang menangani jasa desain meliputi arsitektur, serta desain interior, furnitur dan grafis. (Roosalina-63)



(Sumber: Asia Property Awards (Singapore) 2017)

dorong pemerintah daerah membuat kebijakan regulasi untuk lebih mengoptimalkan penggunaan lahan perkotaan. Kebijakan itu antara lain berupa *zoning regulation, building code and building regulation* baru seperti KDB, KLB, RTH, sekaligus untuk meningkatkan pendapatan asli daerah.

Figure ground di kawasan TOD akan memadat dan proporsi bangunan bertambah tinggi seiring kenaikan nilai tanah. Kawasan *central business district* di pusat kota lama sudah tak lagi berciri sentral, karena tersaingi kemunculan pusat pertumbuhan

baru makin berperan (gambar 2).

Konsep TOD seharusnya dipahami sebagai penataan kawasan yang "berorientasi" ke titik titik transit itu. Konsep TOD lebih menekankan integrasi berbagai kegiatan perkotaan dengan jaringan transportasi dan tersambung dengan pedestrian sehingga terbentuk *walkable environment* (gambar 3). (63)

— Bambang Setioko, IAI | Arsitek Madya anggota IAI Daerah Jawa Tengah



The Twist and Shout House

THE AGENDA OF 10TH
ARCASIA COMMITTEE MEETING ON GREEN & SUSTAINABLE ARCHITECTURE

Seminar Event
Living With Water

Monday - Tuesday 9-10th of April 2018
Santika Premiere, Jalan Pandanaran no 116-120
Semarang Central Java - Indonesia

<p>MONDAY 9th of April 2018</p> <p>Seminar Session 1 GREEN BUILDING PROSPECT at SEMARANG CITY //IFC</p> <p>Seminar Session 2 EDGE CERTIFICATE //IFC</p> <p>Seminar Session 3 THE KOTA LAMA (OLD TOWN) OF SEMARANG //Tjahjono Rahardjo</p> <p>GREEN BUILDING LIEM BWAN TJIE //Widya Wijayanti</p> <p>Registration Public : IDR 150.000,-/person IAI Member : IDR 100.000,-/person 5 KUM IAI</p> <p>Registration bit.ly/seminaracgsa</p> <p>Vitri - 0812 2957 5415 e: seminar.iai.jateng@gmail.com UTC Semarang Lantai 1 Jl. Kelud Raya no.2, Patompon Gajah Mungkur</p>	<p>TUESDAY 10th of April 2018</p> <p>Seminar Session 1 ARCASIA //Debatthos Sahu (Chairman of ACGSA)</p> <p>ARCASIA //Acharawan Chutural (Member of ACGSA)</p> <p>Seminar Session 2 AMPHIBIOUS ARCHITECTURE AND DEVELOPMENT STUDY OF ARK'A MODULAM //Nijanjaka</p> <p>Seminar Session 3 REBRANDING of MAEROKOCO //Adam Muda</p> <p>CASE STUDY of MORODEMAK AREA //KAS (Komunitas Arsitektur Semarang)</p> <p>Registration Public : IDR 150.000,-/person IAI Member : IDR 100.000,-/person 7,5 KUM IAI</p>
--	--