

**STUDI KOMPARASI INTEGRASI FUNGSI STASIUN-APARTEMEN
OBJEK STUDI : STASIUN KRL (KERETA REL LISTRIK) PONDOK
CINA, DEPOK – APARTEMEN SAMESTA MAHATA MARGONDA DAN
STASIUN LRT (*LIGHT RAIL TRANSIT*) JATIMULYA, BEKASI –
APARTEMEN GREEN AVENUE**

Grace Margareth Ulina Aritonang¹⁾, Etty R. Kridarso^{2)*}, Agus Saladin³⁾

^{1,2,3)} Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan,
Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia

**Corresponding Authors:* etty.k@trisakti.ac.id

Diterima: 15 Juli 2024

Revisi: 22 Juli 2024

Disetujui: 22 Juli 2024

Terbit: Agustus 2024

ABSTRAK

Ketersediaan lahan yang terbatas membuat harga tanah di Kota Jakarta menjadi mahal. Hal ini yang mengakibatkan banyaknya hunian yang berada di pinggiran kota seperti Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi. Kebutuhan ruang yang semakin meningkat mengakibatkan hunian vertikal berupa apartemen menjadi hal yang diminati oleh masyarakat. Lokasi tempat tinggal yang cukup jauh dari Kota Jakarta membutuhkan transportasi yang efektif untuk memudahkan mobilitas pengguna hunian yang dapat berupa KRL (Kereta Rel Listrik) maupun LRT (Light Rail Transit). Penggabungan fungsi bangunan stasiun dan apartemen dapat terkoneksi dengan baik melalui integrasi fungsi secara vertikal dan horizontal. Integrasi fungsi yang lebih baik yaitu menyediakan area integrasi yang lebih lengkap untuk mencapai konektivitas bangunan yang efektif.

Kata kunci: *Stasiun, Apartemen, Integrasi Fungsi, Konektivitas*

I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Peningkatan jumlah penduduk di Jabodetabek (Jakarta-Bogor-Depok-Tangerang-Bekasi) mengakibatkan peningkatan jumlah kebutuhan lahan semakin tinggi. Akan tetapi ketersediaan lahan terbatas yang mengakibatkan nilai jual lahan semakin tinggi terutama di Kota Jakarta. Kebutuhan ruang yang semakin meningkat di daerah perkotaan tersebut mendorong terjadinya perkembangan daerah pinggiran kota (*urban fringe*) dan perkembangan daerah secara acak (*urban sprawl*) (Hanief dan Dewi, 2014:342). Daerah pinggiran kota tersebut antara lain Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi.

Kepadatan penduduk di pinggiran kota didominasi oleh penduduk yang melakukan urbanisasi dengan berbagai macam kepentingan terutama bekerja. Keterbatasan lahan untuk membuat *landed-house* menjadi tidak relevan dengan harga per-meter persegi-nya yang semakin meningkat, maka ketersediaan apartemen dapat menjadi solusi masalah hunian praktis di area pinggiran kota.

Selain permasalahan kepadatan penduduk, terdapat kemacetan yang merupakan permasalahan daerah Jabodetabek. Penerapan konsep kawasan *Transit Oriented Development* atau Kawasan Berorientasi Transit diharapkan dapat

mengurangi kemacetan yang ditimbulkan dari tingginya penggunaan kendaraan pribadi. Konsep dari kawasan TOD yaitu menghubungkan hunian, daerah perkantoran, komersial dengan sistem transportasi yang terintegrasi sehingga menjadikan transportasi publik sebagai alat utama pergerakan masyarakat untuk berpindah tempat.

Stasiun LRT Jatimulya dan Stasiun KRL Pondok Cina memiliki persamaan yaitu terdapatnya konektivitas langsung dengan area hunian vertikal. Dengan konsep integrasi dapat mengajak masyarakat untuk mereduksi penggunaan kendaraan pribadi dan meningkatkan penggunaan transportasi publik.

1.2 Tujuan Penelitian

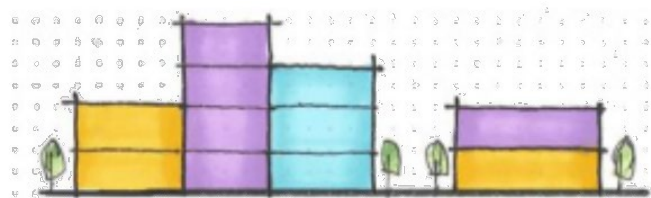
Tujuan penelitian ini adalah untuk membandingkan dua stasiun yang terintegrasi langsung dengan area hunian vertikal di wilayah pinggiran Kota Jakarta. Hal ini bertujuan untuk melihat bagaimana konsep integrasi yang baik dan efektif yang diharapkan dapat diterapkan pada stasiun-stasiun terutama di daerah dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi.

II STUDI PUSTAKA

Menurut Pasal 1 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dengan bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah.

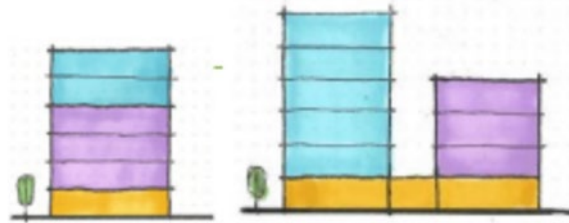
Pengertian stasiun secara umum menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang perkeretaapian, definisi dari stasiun adalah tempat dimana para penumpang dapat naik-turun dalam memakai sarana transportasi kereta api.

Salah satu prinsip utama Arsitektur Hybrid adalah pendekatan integrasi fungsi, yang menggambarkan penggabungan lebih dari satu fungsi di dalam suatu bangunan baik secara vertikal maupun horizontal (Gringhuis, 2014). Menurut Urban Land Institute (2011), ada dua jenis integrasi fungsi pada suatu bangunan: integrasi fungsi horizontal dan integrasi fungsi vertikal. Jenis integrasi fungsi horizontal biasanya diterapkan pada kawasan multifungsi, dengan area fungsi tunggal atau majemuk. Jenis integrasi fungsi vertikal mencakup integrasi antara stasiun dan area hunian vertikal. Komponen integrasi fungsi horizontal termasuk akses masuk, drop off, parkir, dan ruang yang terpisah tetapi tetap terintegrasi dengan fungsi utama (Fadhilah, 2018).



Gambar 1: Integrasi Fungsi Horizontal
sumber: *Mixed-Use Development 101: The Design of Mixed-Use Buildings*, Urban Land Institute, 2011

Integrasi fungsi vertikal dapat mencakup megastruktur multifungsi dengan tinggi mulai dari dua hingga tujuh lantai atau dengan tinggi menara yang berbeda-beda. Bagian podium bangunan berperan penting dalam mengintegrasikan fungsi lain yang ada di menara.



Gambar 2: Integrasi Fungsi Vertikal
sumber: Mixed-Use Development 101: The Design of Mixed-Use Buildings,
Urban Land Institute, 2011

III METODE

3.1 Pendekatan Penelitian Kualitatif

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif untuk mengkaji secara mendalam desain yang kontekstual.

3.2 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data melalui data primer yaitu mengumpulkan data literatur, kajian dan jurnal-jurnal penelitian yang *valid*.

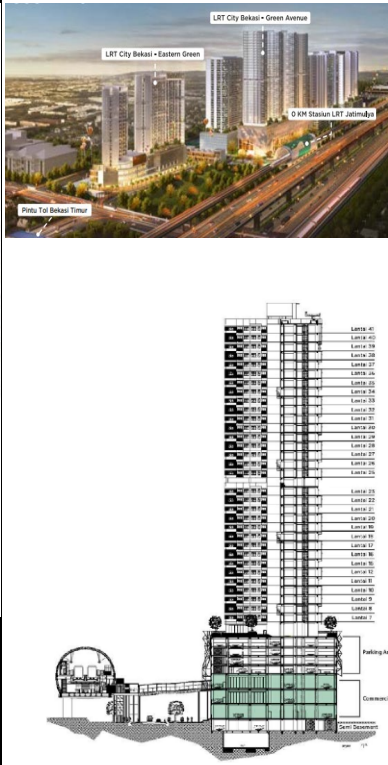
3.3 Analisis dan Kesimpulan

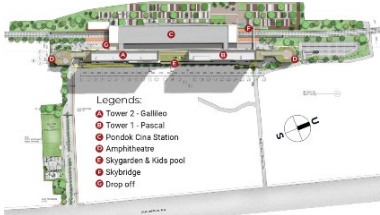
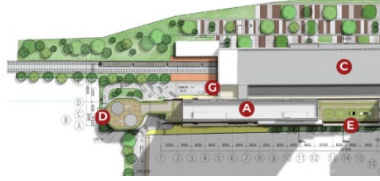
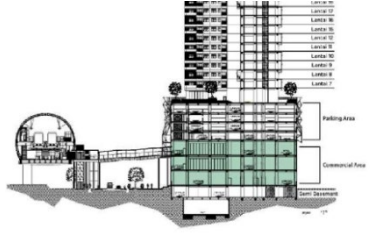
Penelitian akan menggunakan analisis studi komparasi pada 2 bangunan dari aspek integrasi fungsinya. Studi komparasi tersebut akan menghasilkan kesimpulan bangunan yang memiliki integrasi fungsi yang lebih baik dari bangunan lainnya.

IV HASIL PEMBAHASAN

Studi komparasi digunakan untuk mengidentifikasi bentuk integrasi fungsi dari perancangan stasiun-apartemen.

Tabel 1. Studi Komparasi Stasiun KRL Pondok Cina, Depok dan Stasiun LRT Jatimulya, Bekasi

Unsur komparasi	Stasiun KRL Pondok Cina, Depok	Stasiun LRT Jatimulya, Bekasi	Temuan
<u>Integrasi Vertikal</u> Lantai Integrasi			
	Stasiun KRL Pondok Cina berada tepat dibawah Apartemen Samesta Mahata Margonda. Hal ini merupakan perwujudan dari integrasi vertikal yang dihubungkan melalui fungsi retail dibagian podiumnya dan pembagian zona publik dan <i>private</i> (penghuni apartemen)	Apartemen Green Avenue memiliki akses langsung dengan pusat perbelanjaan dan gedung parkir yang berada dibawahnya, lalu terhubung juga dengan Stasiun LRT Jatimulya secara horizontal.	Keterhubung-an stasiun dan apartemen secara vertikal dapat menjadi lebih efektif dari segi pergerakan penghuni dan pengguna stasiun. Namun, pada Stasiun KRL Pondok Cina dan Stasiun LRT Jatimulya lokasi stasiun berada di sisi horizontal.

<u>Integrasi Horizontal Site Development: Building Massing and Composition on Site</u>	 Komposisi massa bangunan Stasiun KRL Pondok Cina berada di samping dari Apartemen Samesta Mahata Margonda dan dihubungkan dengan jembatan penyebrangan orang. Terdapat fasilitas umum dan fasilitas sosial di sekitar stasiun dan apartemen sebagai pendukung kegiatan penguni apartemen dan pengguna stasiun.	 Apartemen Green Avenue berada tepat di samping Stasiun LRT Jatimulya yang dihubungkan dengan jembatan penyebrangan orang. Apartemen Green Avenue merupakan salah satu pengembangan dari LRT City Jatimulya. Terdapat Apartemen Easrtern Avenue yang terletak beberapa meter dari Stasiun LRT Jatimulya	Komposisi bangunan antara stasiun dan apartemen terletak di sisi samping bangunan. Terdapat fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti <i>open space</i> yang dapat menjadi titik komunal masyarakat.
<u>Integrasi Horizontal Site Development: Drof offs and Parking</u>	  Stasiun KRL Pondok Cina menyediakan lokasi drop off pada bagian G dan menyediakan gedung parkir untuk memaksimal lahan dan menyediakan lahan parkir yang cukup untuk pengguna apartemen dan stasiun.	  Apartemen Green Avenue menyediakan lokasi drop off yang berada pada lantai dasar dan gedung parkir yang berada di atas dari pusat perbelanjaan (<i>mall</i>)	Pengembangan lokasi drop off ditata sedemikian mungkin agar pengguna dapat turun dan naik kendaraan dengan nyaman. Lokasi drop off baik Stasiun KRL Pondok Cina dan Stasiun LRT Jatimulya berada pada lantai dasar. Keduanya memiliki gedung parkir untuk memaksimalkan lahan dan mendapatkan

			slot parkir yang lebih banyak.
<u>Integrasi Horizontal</u> <i>Site Development: Open Space</i>	 Stasiun KRL Pondok Cina dan Apartemen Samesta Mahata Margonda memiliki <i>open space</i> berupa <i>amphitheatre</i> yang berada di atas dari gedung parkir.	 Terdapat <i>open space</i> yang berupa taman dan <i>jogging track</i> di kawasan LRT City Jatimulya.	Stasiun KRL Pondok Cina memanfaatkan lahan secara vertikal untuk menciptakan <i>open space</i>. Sedangkan, kawasan LRT City Jatimulya menyediakan <i>open space</i> secara horizontal.

Sumber : Analisis Pribadi, 2024

V KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan studi komparasi, integrasi fungsi secara horizontal maupun vertikal pada bangunan merupakan hal yang penting untuk diperhatikan. Stasiun LRT Jatimulya – Apartemen Green Avenue memiliki integrasi fungsi yang lebih baik dibandingkan dengan Stasiun KRL Pondok Cina – Apartemen Samesta Mahata Margonda. Hal ini dinyatakan dengan integrasi vertikal yaitu ruang integrasi antar stasiun dan apartemen berupa pusat perbelanjaan (*mall* dan gedung parkir); integrasi horizontal yaitu *Building Massing and Composition on Site* berupa massa bangunan stasiun yang berada di samping bangunan apartemen dan dihubungkan oleh *skybridge*, *Drop Offs and Parking* berupa lokasi drop off stasiun dan apartemen berada di lantai dasar dan memiliki *sharing parking*; *Open Space* berupa taman aktif yang dimanfaatkan untuk *jogging track* dan area duduk pengguna stasiun dan penghuni apartemen.

DAFTAR PUSTAKA

- Anthony, K. H. , 1991, *Design Juries on Trial: The Renaissance of the Design Studio*, John Wiley & Sons, New Jersey.
- Fadhilah, M. , Sardiyarso, E. S. , Iskandar, J. , Wulandari M. I. R., 2018, 'Komparasi konsep integrasi fungsi pada bangunan *mixed-use* di Jakarta', *Seminar Nasional*

- Cendekiawan ke 4 Tahun 2018*, hl. 515–520.
- Gringhuis, R. & Wiesner, 2014, *An Exploration Into the Qualities of a True Hybrid Building*, Germany : Techinal University Delft.
- Hanief, Farisul dan Dewi, Santy Paulla. 2014. *Pengaruh Urban Sprawl Terhadap Perubahan Bentuk Kota Semarang Ditinjau Dari Perubahan Kondisi Fisik Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang*. Jurnal Ruang Volume 2 Nomor 1 Tahun 2014 ISSN 1858-3881 hal 341-350
- Jasmine, Q. , Thahir, A. R. & Handjajanti, S. , 2020, 'Function Integration in Traditional Market Buildings and Their Environment in Malang City', *Prosiding Seminar Intelktual Muda, September*, hl. 143-149
- ULI Development Handbook series, Mixed-Use Development 101: The Design of Mixed-Use Buildings, 2011, Urban Land Institute.