



## Perencanaan Kawasan Transit Oriented Development (TOD) Stasiun Pondok Ranji Kota Tangerang Selatan

Firman Herlambang<sup>1,\*</sup>, Alexander Purba<sup>2</sup> dan Trisya Septiana<sup>2)</sup>

<sup>1</sup>Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Tangerang Selatan, Intermark Indonesia Associate Tower Lt. 3, Jl. Lingkar Timur No. 9, Rawa Mekar Jaya, Serpong, Kota Tangerang Selatan

<sup>2</sup>PSPPI Universitas Lampung, Jl. Prof. Soemantri Brojonegoro, Bandar Lampung 35145

### INFORMASI ARTIKEL

#### Riwayat artikel:

Diterima : 16 Maret 2023

Direvisi : 23 April 2023

Diterbitkan : 2 Desember 2023

#### Kata kunci:

Transportasi

Stasiun

Tata Ruang

Kawasan Berorientasi Transit

*Transit Oriented Development*

### ABSTRAK

Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit atau *Transit Oriented Development* (TOD) adalah konsep pengembangan kawasan di dalam dan di sekitar simpul transit agar bernilai tambah yang menitik beratkan pada integrasi antar jaringan angkutan massal, dan antara jaringan angkutan umum massal dengan jaringan moda transportasi tidak bermotor, serta pengurangan penggunaan kendaraan bermotor yang disertai pengembangan kawasan campuran, padat dengan intensitas pemanfaatan ruang sedang hingga tinggi. Kawasan TOD diharapkan bisa menjadi simpul transportasi dan menjadi tempat perpindahan antar moda transportasi, sehingga penggunaan transportasi massal akan efektif dan efisien. Penelitian ini bertujuan untuk merencanakan kawasan TOD di sekitar Stasiun Pondok Ranji di Kota Tangerang Selatan. Metode yang digunakan meliputi Analisis Situasi Eksisting, Analisis Aspek Legal, Analisis Intensitas Bangunan, Analisis Konsolidasi Lahan, serta Satuan Kemampuan Lahan. Berdasarkan Hasil Analisis Penyusunan kawasan didasarkan pada kondisi saat ini/eksisting dan isu-isu strategis pada 5 tahun mendatang yang secara dinamis dipengaruhi oleh beberapa paradigma pembangunan kota diantaranya Smart city, Livable city, Sustainable Development Goals (SDGs). Rencana konseptual kemudian disusun, mencakup perencanaan tata ruang, meliputi Rencana Struktur Ruang, Rencana Pola Ruang, dan Indikasi Program Pemanfaatan Ruang Kawasan TOD Pondok Ranji. Diharapkan bahwa perencanaan Kawasan TOD Stasiun Pondok Ranji Kota Tangerang Selatan ini akan menciptakan lingkungan yang lebih berkelanjutan, meningkatkan aksesibilitas transportasi umum, mengurangi kemacetan, dan meningkatkan kualitas hidup penduduk di kawasan tersebut.

### 1. Pendahuluan

Perkembangan kota-kota diseluruh dunia mengalami perkembangan yang sangat cepat, salah satunya disebabkan oleh adanya aktivitas urbanisasi. Urbanisasi menyebabkan kota-kota menjadi padat akan penduduk, tingginya aktivitas yang terjadi meningkatkan pergerakan manusia didalamnya serta terjadinya pemekaran atau berkembangnya Kawasan perkotaan. Meluasnya kawasan perkotaan dengan berkembangnya kawasan pinggirannya sebagai alternatif lokasi hunian bagi masyarakat merupakan residu dari efek padatnya sebuah kota, masyarakat akan terus terdesak hingga keluar dari wilayah inti perkotaan menuju ke pinggirannya kota atau disebut sebagai *Urban Sprawl* (Ayuningtias, 2019).

Kota Tangerang Selatan merupakan kota dengan tingkat pertumbuhan yang cukup pesat. Hal ini dapat dilihat dari peningkatan jumlah penduduk, perubahan fungsi lahan menjadi hunian dan kawasan terbangun, serta melesatnya pertumbuhan ekonomi dengan bertambahnya investasi di Kota Tangerang

Selatan. Dengan pertumbuhan tersebut, munculah permasalahan perkotaan, salah satunya adalah permasalahan transportasi dan tata ruang yang dapat terlihat dari kondisi lalu lintas yang padat. Sedangkan masalah tata ruang dapat terlihat dengan munculnya kawasan permukiman baru, serta perubahan fungsi lahan menjadi kawasan terbangun yang tidak terencana, sehingga kepadatan bangunan yang menyebar secara sporadis terjadi dan sulit untuk ditertibkan.

Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit atau *Transit Oriented Development* yang selanjutnya disingkat TOD adalah konsep pengembangan kawasan di dalam dan di sekitar simpul transit agar bernilai tambah yang menitikberatkan pada integrasi antar jaringan angkutan massal, dan antara jaringan angkutan umum massal dengan jaringan moda transportasi tidak bermotor, serta pengurangan penggunaan kendaraan bermotor yang disertai pengembangan kawasan campuran, padat dengan intensitas pemanfaatan ruang sedang hingga tinggi. (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2017 Tentang Pedoman

Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit). Kawasan TOD diharapkan bisa menjadi simpul transportasi dan menjadi tempat perpindahan antar moda transportasi, sehingga penggunaan transportasi massal akan efektif dan efisien.

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 – 2031, dan Berdasarkan Peraturan Wali Kota Tangerang Selatan Nomor 118 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Kota Tangerang Selatan Tahun 2022 – 2042, Stasiun Pondok Ranji ditetapkan sebagai salah satu Rencana Kawasan TOD Skala Sub Kota.

Kawasan Stasiun Pondok Ranji merupakan kawasan baru yang membutuhkan pengembangan di sekitarnya. Pengembangan kawasan di sekitar kawasan Stasiun Pondok Ranji akan memiliki dampak terhadap pertumbuhan kawasan dan penggunaan lahan. Pengembangan kawasan menjadi Kawasan TOD ini juga diharapkan memberikan dampak positif untuk mendukung pengembangan infrastruktur transportasi.

## 2. Metodologi

### 2.1 Persiapan

Secara administrasi Stasiun Pondok Ranji yang merupakan simpul transit Kawasan TOD Pondok Ranji berada di Kelurahan Pondok Ranji, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan. Batasan administrasi Kecamatan Pamulang adalah sebagai berikut:

- S :belah Utara : Kecamatan Pondok Aren dan DKI Jakarta
- S :belah Selatan : Kecamatan Pamulang
- S :belah Barat : DKI Jakarta dan Kota Depok
- S :belah Timur : Kecamatan Ciputat

Adapun kawasan TOD Pondok Ranji yang ditetapkan dalam radius 400-800 m dari titik stasiun Pondok Ranji sebagai simpul transit meliputi Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2017 Tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit).

### 2.2 Pengumpulan Data

Persiapan untuk mengumpulkan data yang diperlukan dalam proses analisis secara umum terdiri dari empat tahapan, yaitu:

- a. Penyiapan data awal
- b. Penyiapan metodologi pendekatan pelaksanaan pekerjaan
- c. Penyiapan rencana kerja rinci
- d. Penyiapan perangkat survey (checklist data yang dibutuhkan, panduan wawancara, panduan observasi, dokumentasi, dsb) dan mobilisasi peralatan serta personil yang dibutuhkan.

Secara umum, data-data yang dikumpulkan meliputi data primer dan data sekunder. Data primer yang dikumpulkan berasal dari sumber langsung di lapangan seperti wawancara, survey dan pengamatan lapangan. Dalam hal ini, pengumpulan data primer dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- 1) Pengamatan/observasi lapangan

Bertujuan untuk mengenali kawasan dan mendapatkan gambaran utuh mengenai wilayah studi. Beberapa hal yang diamati adalah guna lahan wilayah, infrastruktur transportasi, utilitas, fasilitas umum, batas fisik kawasan (batas administrasi, batas fisik geografis serta jaringan transportasi).

- 2) Pengumpulan data sekunder meliputi 5 jenis data, yaitu

- a. Fisik dasar kawasan, meliputi informasi tata guna lahan eksisting;
- b. Kependudukan, meliputi jumlah dan persebaran penduduk;

- c. Data pemanfaatan lahan dan sebaran kegiatan;
- d. Prasarana dan utilitas umum;
- e. Kebijakan pengembangan fisik yang ada.

## 3. Hasil dan pembahasan

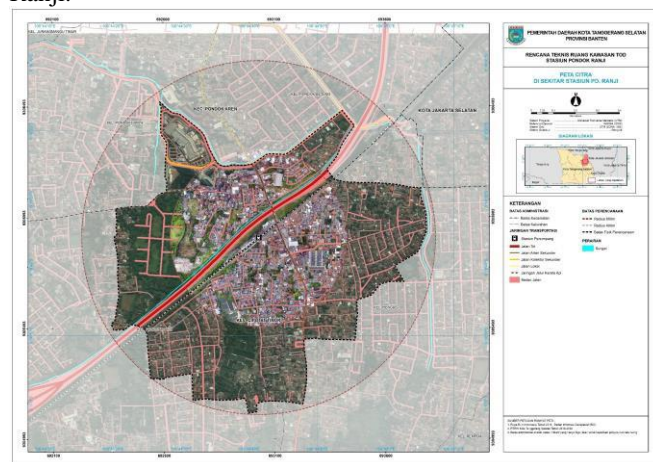
### 3.1 Deliniasi Wilayah

Delineasi kawasan TOD Pondok Ranji berada dalam radius 400-800 m dari titik stasiun Pondok Ranji di Kelurahan Pondok Ranji. Kawasan TOD Pondok Ranji dibatasi oleh batas fisik berupa jaringan jalan pada radius tersebut. Delineasi kawasan TOD didasarkan pada kebutuhan pengembangan kawasan sesuai dengan kawasan berkembang dalam radius tersebut. Luas kawasan Delineasi Pondok Ranji adalah 118 Ha. Berikut merupakan luas kawasan Delineasi berdasarkan kelurahan:

**Tabel 1.** Luas Delineasi Kawasan Pondok Ranji Berdasarkan Kelurahan

Kecamatan	Kelurahan	Luas (Ha)
Pondok Aren	Pondok Betung	9,783804
Pondok Aren	Pondok Karya	11,513413
Ciputat Timur	Pondok Ranji	58,496842
Ciputat Timur	Rengas	38,949463
Total		118,743522

Untuk lebih jelasnya terkait Delineasi Kawasan TOD Pondok Ranji, berikut merupakan delineasi awal kawasan TOD Pondok Ranji:



**Gambar 1.** Delienasi Kawasan TOD Pondok Ranji

Berdasarkan Tabel 1 dan Gambar 1 di atas Kawasan TOD Pondok Ranji meliputi Kecamatan Pondok Aren dan Kecamatan Ciputat Timur seluas 118,74 Ha.

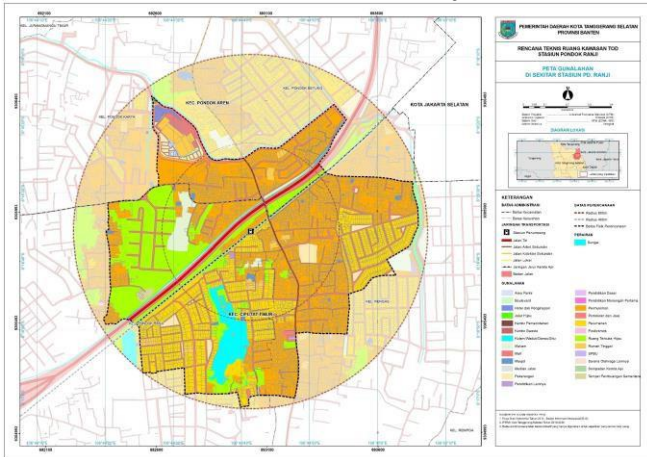
### 3.2 Kondisi Fisik Kawasan

Kota Tangerang Selatan pada umumnya merupakan dataran rendah dan memiliki topografi yang relatif datar dengan kemiringan tanah rata-rata 0-3%. Kecamatan Ciputat Timur dan Kecamatan Pondok Aren merupakan wilayah daratan yang memiliki ketinggian 65 m diatas permukaan laut. Kelurahan Rengas merupakan wilayah yang paling tinggi dengan ketinggian 65 m diatas permukaan laut dan Kelurahan Rempoa yang paling rendah yaitu 60 m diatas permukaan laut. Karena wilayahnya yang strategis, Kawasan Radius TOD Pondok Ranji mayoritas merupakan kawasan permukiman dan sentra perdagangan dan jasa di Kota Tangerang Selatan.



### 3.3 Tata Guna Lahan

Mayoritas penggunaan lahan di Kota Tangerang Selatan adalah lahan permukiman. Seluas 38,17% kawasan merupakan kawasan permukiman sedang. Sedangkan 23,62% merupakan kawasan permukiman rendah dan 15,04% merupakan kebun atau ladang. Pada kawasan TOD Pondok Ranji terdapat beberapa jenis guna lahan yang berkembang. Berikut merupakan Tata Guna Lahan di sekitar Kawasan Pondok Ranji :



**Gambar 2.** Peta Penggunaan Lahan di Kawasan TOD Pondok Ranji

Berdasarkan Gambar 2. Pada kawasan TOD Pondok Ranji Kawasan Permukiman memiliki luas yang paling tinggi yaitu 46,59 Ha dan kawasan perumahan dengan luas 24,12 Ha.

### 3.4 Analisis

#### A. Analisis Situasi Eksisting Trend Penggunaan Lahan

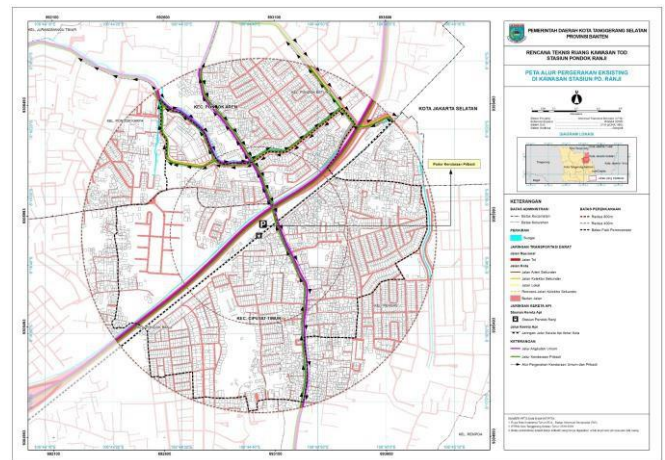
Analisis dilakukan dengan melihat persebaran guna lahan eksisting di kawasan TOD Pondok Ranji. Dimana, kawasan permukiman tidak tertata diarahkan untuk dikembangkan sebagai perumahan yang lebih tertata. Pada hasil analisis, luas perumahan menjadi 66,66 ha. Kawasan perdagangan dan jasa berada di sepanjang Jalan WR Supratman dan Area Bintaro Plaza dengan total luas 7,05 Ha. Pembangunan perumahan vertikal juga diarahkan untuk memenuhi kebutuhan perumahan di masa yang akan datang. Pembangunan area parkir (*park and ride*) diprioritaskan sebagai bagian dari pengembangan transportasi pada kawasan.

#### Kondisi Lalu Lintas

Pada kawasan TOD Pondok Ranji terdapat beberapa jenis jaringan jalan, diantaranya adalah jalan arteri sekunder, kolektor sekunder dan jalan lokal. Dimana, ROW jalan pada kawasan belum sesuai dengan arahan dan kebutuhan pada kawasan. Arahan pengembangan jalan merupakan salah satu prioritas dalam rencana pengembangan disamping arahan pengembangan angkutan umum untuk mendukung pengembangan konsep TOD pada kawasan TOD Pondok Ranji.

#### Aksesibilitas

Terdapat 4 rute angkutan umum di Kawasan TOD Pondok Ranji yaitu D.09, D. 18, S.08 dan S.10 yang melayani pergerakan menuju Stasiun Pondok Ranji. Selain penggunaan angkutan umum, Stasiun Pondok Ranji dapat diakses menggunakan transportasi online, taxi dan kendaraan pribadi.



**Gambar 3.** Peta Alur Pergerakan di Kawasan TOD Pondok Ranji

Alur Pergerakan utama di kawasan TOD Pondok Ranji melintasi stasiun dari arah utara menuju selatan dan sebaliknya.

#### B. Analisis Aspek Legal

Mayoritas Status penggunaan lahan di kawasan TOD Pondok Ranji adalah Hak Milik dan Hak Guna Bangunan. Dimana, Mayoritas Hak Milik pada kawasan adalah pada Kawasan permukiman dan perumahan. Sedangkan hak guna bangunan mayoritas pada bangunan dengan fungsi perdagangan dan jasa. Status penggunaan lahan ini bertujuan untuk mengetahui strategi pengembangan kawasan kedepannya.

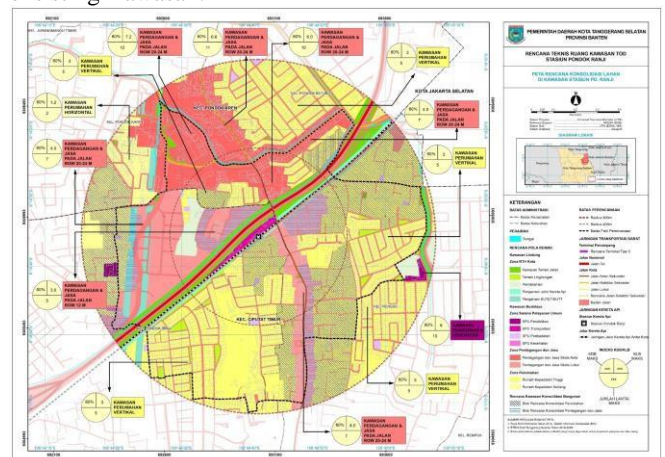
#### C. Analisis Intensitas Bangunan

Intensitas Bangunan di Kawasan Stasiun TOD Pondok Ranji mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan.

#### D. Analisis Konsolidasi Lahan

Konsolidasi Tanah adalah kebijakan penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan ruang sesuai rencana tata ruang serta usaha penyediaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat. (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 Tentang Konsolidasi Tanah).

Strategi konsolidasi lahan yang diusulkan meliputi upaya upaya untuk mendorong terciptanya Kawasan TOD yang inklusif. Berikut merupakan hasil analisis konsolidasi lahan di Kawasan TOD Pondok Ranji berdasarkan pada analisis intensitas dan eksisting Kawasan.



**Gambar 4.** Peta Intensitas Bangunan dan Konsolidasi Lahan

Berdasarkan Gambar 4. Lahan dalam area Kawasan TOD Pondok Ranji ditata sedemikian rupa untuk mendorong terciptanya Kawasan TOD yang inklusif.

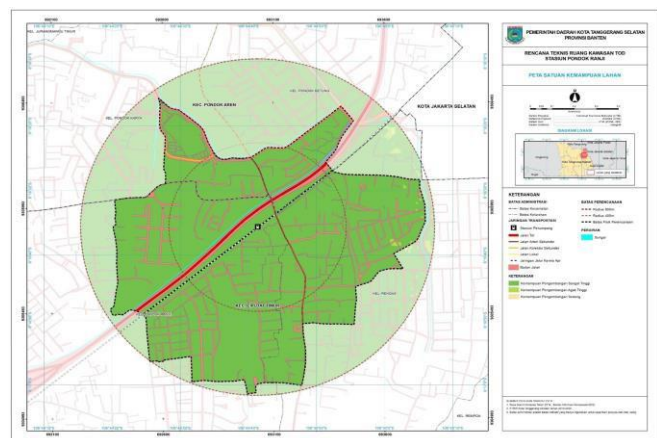
#### E. Satuan Kemampuan Lahan

Analisis satuan kemampuan lahan dilakukan untuk memperoleh tingkat kemampuan lahan untuk pengembangan perkotaan, sebagai arahan bagi arahan kesesuaian lahan.

**Tabel 2.** Bobot Satuan Kemampuan Lahan

No	Kelurahan	Bobot
1	Morfologi	5
2	Kemampuan dikerjakan	1
3	Kestabilan Lereng	5
4	Kestabilan Pondasi	3
5	Ketersediaan Air	5
6	Terhadap Erosi	3
7	Terhadap Drainase	5
8	Pembuangan Limbah	0
9	Terhadap Bencana Alam	5

Berdasarkan Tabel 2. Masing-masing satuan kemampuan lahan dianalisis berdasarkan pada kondisi eksisting kawasan dan dikalikan dengan bobot masing-masing satuan kemampuan lahan. Setelah didapat hasil untuk satuan-satuan kemampuan lahan, dapat ditentukan satuan kemampuan lahan Kawasan TOD Pondok Ranji. Dimana, hasil akhir menggambarkan kemampuan pengembangan pada kawasan TOD Pondok Ranji.



**Gambar 5.** Peta Satuan Kemampuan Lahan Kawasan TOD Pondok Ranji

Berdasarkan Gambar 5. Setelah dilakukan analisis Satuan Kemampuan Lahan didapatkan bahwa Kawasan TOD Pondok Ranji memiliki Kemampuan Pengembangan Sangat Tinggi.

### 3.5 Hasil Analisis

#### A. Konsep Pengembangan

Penyusunan kawasan didasarkan pada kondisi saat ini/eksisting dan isu-isu strategis pada 5 tahun mendatang yang secara dinamis dipengaruhi oleh beberapa paradigma pembangunan kota diantaranya *Smart city*, *Livable city*, *Sustainable Development Goals* (SDGs). Visi kawasan adalah sebagai sebuah cita-cita perubahan kondisi yang didambakan, juga merupakan jawaban atas permasalahan-permasalahan dan isu strategis di Kota Tangerang Selatan lima tahun kedepan. Adapun dengan adanya Rencana Tata Ruang (RTR) Kawasan Transit Development Oriented (TOD) Stasiun Pondok Ranji akan mendukung visi Kota Tangerang Selatan yaitu "Terwujudnya

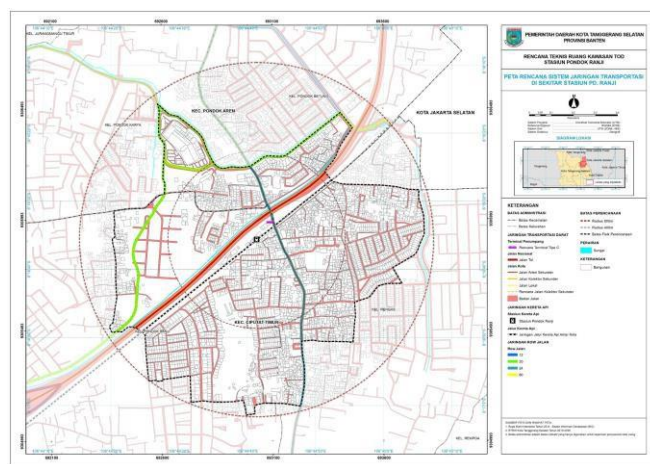
Tangerang Selatan Kota Cerdas, Berkualitas, Berdaya Saing, Berbasis Teknologi dan Inovasi".

#### B. Rencana Struktur Ruang

##### 1) Rencana Sistem Jaringan Jalan, Pergerakan dan Sirkulasi

Sistem Jaringan Jalan, Pergerakan dan Sirkulasi melibatkan penentuan arah aliran lalu lintas di dalam kawasan TOD. Hal ini meliputi pengaturan jalan satu arah, pembatasan kendaraan pribadi, dan pengaturan prioritas bagi transportasi umum, pejalan

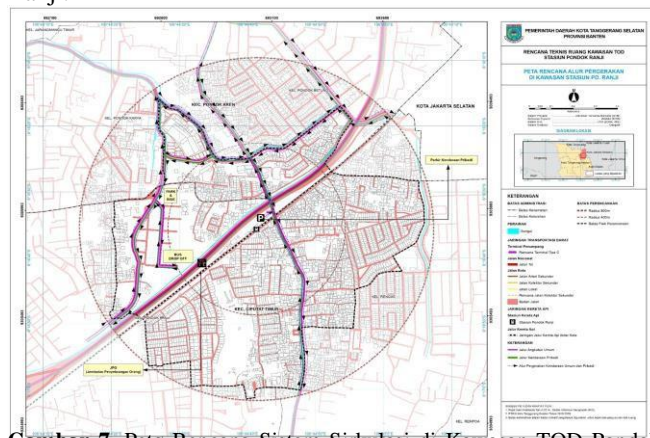
kaki, dan sepeda. Sistem sirkulasi yang baik akan membantu mengurangi kemacetan, meningkatkan efisiensi pergerakan, dan memfasilitasi aksesibilitas antara berbagai titik di kawasan TOD.



**Gambar 6.** Peta Rencana Pengembangan Jaringan Jalan

Berdasarkan Gambar 6. Rencana Sistem Jaringan Transportasi Di Kawasan TOD Pondok Ranji meliputi Pengembangan Stasiun Pondok Ranji, Terminal Tipe C, Jaringan Jalan Tol, Jalan Arteri Sekunder dan Jalan Kolektor Sekunder.

Selain pengembangan ROW Jalan, arahan sirkulasi Kendaraan juga menjadi fokus di Kawasan TOD Pondok Ranji. Berikut merupakan rencana sirkulasi di Kawasan TOD Pondok Ranji:



**Gambar 7.** Peta Rencana Sistem Sirkulasi di Kawasan TOD Pondok Ranji

Pada Gambar 7. Rencana Sistem Sirkulasi di Kawasan TOD Pondok Ranji di tata untuk mendukung Kinerja Kawasan dengan adanya Jembatan penyeberangan orang (JPO), Drop Off Bus, Kawasan Park & Ride, serta Penyediaan Kawasan Parkir untuk kendaraan pribadi.



## 2) Rencana Sistem Prasarana dan Utilitas

Dalam pengembangan konsep TOD di Kawasan Pondok Ranji terdapat 8 prinsip yang dipenuhi berdasarkan ITDP, delapan prinsip tersebut antara lain:

### a. Walk/Pejalan kaki

Seluruh ruas jalan di dalam area TOD mendukung berjalan kaki yang aman dan lengkap, terlindungi dari matahari dan hujan. Termasuk akses langsung jalan kaki ke setiap gedung.

### b. Cycling/pesepeda

Jaringan infrastruktur bersepeda tersedia lengkap dan aman (terproteksi dari kendaraan bermotor), mulai dari akses menuju jalur sepeda hingga parkir sepeda yang tersedia dalam jumlah cukup.

### c. Connect/menghubungkan

Rute berjalan kaki dan bersepeda pendek (lebih pendek dari rute kendaraan bermotor), langsung dan bervariasi, termasuk peniadaan pagar dan perimeter wall.

### d. Transit/angkutan umum

Stasiun angkutan umum massal dalam jangkauan berjalan kaki.

### e. Mix/gabungan

Tata guna lahan mixed use atau kawasan hunian yang menyatukan berbagai fungsi, baik untuk permukiman dan non permukiman, setidaknya dalam satu blok atau bersebelahan. Dengan demikian jarak berjalan kaki menjadi lebih pendek, termasuk menuju ke ruang publik.

### f. Densify/memadatkan

Kepadatan permukiman dan non permukiman yang tinggi mendukung angkutan berkualitas tinggi, pelayanan lokal, dan aktivitas ruang publik. Dengan begitu dapat dipastikan bahwa semua penduduk memiliki akses terhadap transportasi publik tersebut.

### g. Compact/merapatkan

Fokus pembangunan pada area yang telah terbangun, bukan daerah pinggiran, sehingga lebih banyak rute angkutan umum melayani area TOD. Dengan begitu, penduduk dalam kawasan maupun luar kawasan dapat tinggal berdekatan dengan sekolah, kantor, pusat jasa yang tentunya akan mengurangi kemacetan lalu lintas.

### h. Shift/beralih

Pengurangan lahan yang digunakan untuk kendaraan bermotor. Disarankan luas total lahan parkir yang disediakan (termasuk gedung parkir dan basement) tidak boleh melebihi 35% dari luas total hunian.

## C. Rencana Pola Ruang

### 1) Zona Lindung

Zona Lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, Dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, disebutkan bahwa pada dasarnya kelompok utama dari zona lindung adalah sebagai berikut:

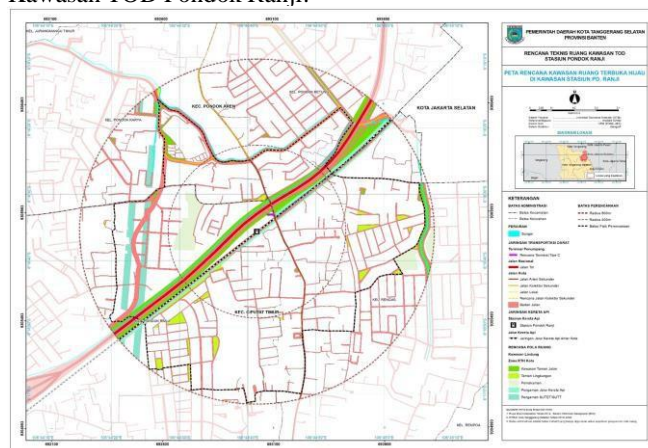
- Zona Lindung Hutan
- Zona Lindung Gambut
- Zona Perlindungan Setempat
- Zona Ruang Terbuka Hijau (RTH)
- Zona Konservasi
- Zona Hutan Adat
- Zona Lindung Geologi

### h. Zona Cagar Budaya

### i. Zona Ekosistem Mangrove

### j. Zona Badan Air

Berikut adalah pengembangan rencana zona lindung di Kawasan TOD Pondok Ranji.



Gambar 8. Peta Rencana Zona Lindung di Kawasan TOD Pondok Ranji

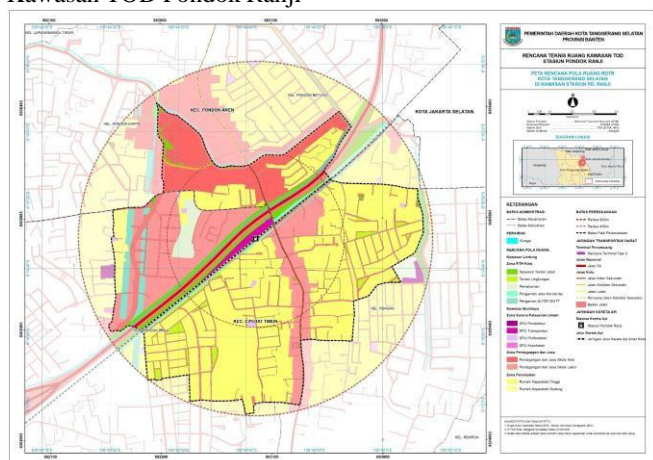
Berdasarkan Gambar 8. Rencana Zona Lindung di Kawasan TOD Pondok Ranji meliputi Kawasan Taman Jalan, Taman Lingkungan, Pemakaman, Pengaman Jalur Kereta Api, dan Pengaman SUTET/SUTT.

## 2) Zona Budidaya

Zona Budidaya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan. kelompok utama dari zona budidaya adalah sebagai berikut:

- Zona Hutan Produksi
- Zona Perkebunan Rakyat
- Zona Pertanian
- Zona Perikanan
- Zona Pergaraman
- Zona Pertambangan
- Zona Pembangkitan Tenaga Listrik
- Zona Kawasan Peruntukan Industri
- Zona Pariwisata
- Zona Perumahan
- Zona Sarana Pelayanan Umum
- Zona Terbukan non Hijau (RTNH)
- Zona Campuran
- Zona Perdagangan dan Jasa
- Zona Perkantoran
- Zona Pengelolaan Persampahan
- Zona Transportasi
- Zona Pertahanan dan Keamanan
- Zona Peruntukan Lainnya
- Badan Jalan

Berikut adalah pengembangan rencana zona Budidaya di Kawasan TOD Pondok Ranji



**Gambar 9.** Peta Rencana Zona Budidaya di Kawasan TOD Pondok Ranji

Berdasarkan Gambar 8. Rencana Zona Budidaya di Kawasan TOD Pondok Ranji meliputi Zona Sarana Pelayanan Umum, Perdagangan dan Jasa Serta Zona Perumahan.

#### D. Indikasi Program Pemanfaatan Ruang

##### 1) Program Prioritas Struktur Ruang

Indikasi program utama perwujudan rencana struktur ruang di Wilayah Kota Tangerang Selatan khususnya Kawasan TOD Pondok Ranji meliputi:

- Pengembangan dan peningkatan angkutan umum berbasis transportasi publik yang terpadu, terintegrasi dan terkendali khususnya angkutan umum di Stasiun Pondok Ranji.
- Pengembangan jaringan jalan sesuai dengan rencana pengembangan jaringan jalan pada RTRW Kota Tangerang Selatan 2011-2031.
- Pengembangan dan peningkatan sarana prasarana transportasi berbasis transportasi public yang terpadu dan terkendali.
- Pengembangan dan peningkatan kualitas dan jangkauan pelayanan system infrastruktur Kota, prasarana dan sarana perkotaan secara terpadu, merata dan berkelanjutan dengan mengutamakan kelestarian lingkungan hidup.
- Pembangunan, pengembangan dan peningkatan jaringan jalan yang terintegrasi termasuk jalan-jalan alternatif yang sinergi dengan pembangunan dan peningkatan jaringan drainase serta jaringan pedestrian.
- Pengembangan jaringan transportasi meliputi pembangunan jalan bebas hambatan, peningkatan jalan arteri, kolektor sekunder, pembangunan jalan lingkar kota, pembangunan jalan poros kota, angkutan umum, dan pembangunan kota.
- Penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan jalur sepeda meliputi Koridor primer meliputi ruas jalan di arteri sekunder dan kolektor sekunder.
- Peningkatan aksesibilitas pusat pelayanan Kota yang terintegrasi dan berhirarki sebagai pusat pelayanan pendidikan, perumahan, perdagangan dan jasa, berskala regional dan nasional, yang aman, nyaman, religius, produktif, berdaya saing, serta berkelanjutan, meliputi Mengembangkan sistem *Transit Oriented Development* (TOD) meliputi pembangunan dan pengembangan terminal/stasiun antar moda pada pusat-pusat kegiatan, stasiun angkutan jalan rel, shelter angkutan massal jalan raya dan terminal angkutan umum jalan raya yang terintegrasi dengan pengembangan lahan di sekitarnya.

##### 2) Program Prioritas Pola Ruang

Indikasi program utama perwujudan rencana pola ruang di Wilayah Kota Tangerang Selatan khususnya Kawasan TOD Pondok Ranji meliputi:

- Pembangunan Ruang Terbuka Hijau terutama untuk kawasan taman jalan/pedestrian dan kawasan taman lingkungan di kawasan permukiman dan perumahan.
- Pembangunan pengamanan jalur kereta api dan pengamanan jalur SUTET/SUTT dalam radius 800 m Kawasan TOD Pondok Ranji
- Pengendalian dan pengembangan kawasan perumahan disertai dengan pembangunan infrastruktur dasar pada kawasan deliniasi radius 800 m;
- Pengendalian dan pengembangan kawasan perdagangan dan jasa disertai dengan fasilitas penunjangnya, serta pembagian dan distribusi fasilitas perdagangan menurut skala pelayanannya pada kawasan deliniasi radius 800 m terutama pada sekitar Stasiun Pondok Ranji
- Pembangunan dan pengembangan kawasan peruntukan campuran.
- Pembangunan dan penyediaan fasilitas pejalan kaki dan fasilitas pejalan kaki berkebutuhan khusus;
- Pembangunan Gedung *Transit Oriented Development* (TOD) Stasiun Pondok Ranji
- Pengembangan Rumah Susun akan dilakukan dengan dengan konsep pendekatan 8 prinsip TOD yaitu Improve, Walkable, Connect, Transit, MIX, Density, Compact, dan Shifting;
- Rencana pembangunan kawasan RTNH khususnya pelataran parkir di sekitar Stasiun Pondok Ranji dengan konsep Park and Ride dan Integrasi Angkutan
- Pengelolaan kegiatan pedagang kaki lima pada kawasan deliniasi radius 800 m.
- Pembangunan, pengembangan, peningkatan dan pengelolaan kawasan peruntukan khusus dan peruntukan lainnya.

#### 4. Kesimpulan

Perencanaan Kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) Stasiun Pondok Ranji Kota Tangerang Selatan dituangkan dalam bentuk Rencana Struktur Ruang, Rencana Pola Ruang dan Indikasi Program Pemanfaatan Ruang untuk menciptakan lingkungan yang lebih berkelanjutan, meningkatkan aksesibilitas transportasi umum, mengurangi kemacetan, dan meningkatkan kualitas hidup penduduk di kawasan tersebut. Rencana Struktur Ruang Meliputi Rencana Jaringan Transportasi dan Rencana Sirkulasi. Rencana Pola Ruang Meliputi Zona Lindung dan Zona Budidaya. Indikasi Program Pemanfaatan Ruang Meliputi Program Prioritas Struktur Ruang dan Program Prioritas Pola Ruang.

#### Ucapan terima kasih

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang selaku pemberi penelitian yang telah memberikan bantuan, dukungan, serta saran dan masukan yang berharga dalam perjalanan penulis.

#### Daftar pustaka

Republik Indonesia, 2017. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2017 Tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit

- Republik Indonesia, 2019. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 Tentang Konsolidasi Tanah
- Republik Indonesia, 2021. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, Dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota
- Pemerintah Kota Tangerang Selatan, 2019. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 9 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 – 2031
- Pemerintah Kota Tangerang Selatan, 2022. Peraturan Wali Kota Tangerang Selatan Nomor 118 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Kota Tangerang Selatan Tahun 2022 – 2042
- Ayuningtias, S. H., 2019. Penerapan *Transit Oriented Development* Berkelanjutan, *Jurna Pondasi Unissula* Vol 24 No 1 Tahun 2019