

## INTISARI

Kota Tangerang Selatan memiliki pertumbuhan penduduk dan ekonomi yang cukup baik dan cepat, hal tersebut mendorong Kota Tangerang Selatan menjadi alternatif hunian bagi pekerja di DKI Jakarta karena lokasi yang strategis dan harga rumah yang lebih terjangkau. Tingginya mobilitas perjalanan di Kota Tangerang Selatan menuju DKI Jakarta dan sekitarnya menyebabkan permasalahan kemacetan. Untuk mengatasi permasalahan kemacetan sekaligus penyediaan kebutuhan hunian di Kota Tangerang Selatan, pada tahun 2018 diinisiasikan pembangunan apartemen terintegrasi stasiun *commuter line*. Tujuan pembangunan hunian ini yaitu sebagai upaya dalam meminimalisasi mobilitas perjalanan dengan kendaraan pribadi yang menyebabkan kemacetan dan mengarahkan peningkatan mobilitas dengan penggunaan transportasi umum massal kereta *commuter line*. Untuk mendukung terwujudnya tujuan pembangunan hunian diperlukan evaluasi dalam proses pengembangan apartemen terintegrasi stasiun *commuter line* di Kota Tangerang Selatan sebagai wujud implementasi hunian TOD dalam meminimalisir simpangan kesalahan selama proses pengembangan dan dapat mengambil langkah intervensi agar capaian dapat tercapai dengan baik.

Penelitian ini menggunakan metode deduktif kualitatif-kuantitatif untuk menjawab pertanyaan penelitian yaitu capaian pengembangan apartemen terintegrasi stasiun *commuter line* dan faktor-faktor yang memengaruhinya. Proses pengambilan data menggunakan survei primer dan sekunder, wawancara, dan penyebaran kuesioner yang dilakukan secara *online*. Data yang diperoleh dianalisis berdasarkan variabel-variabel yang sudah ditetapkan dari teori dan peraturan yang berlaku saat ini terkait pengembangan hunian TOD.

Hasil penelitian ini menunjukkan capaian pengembangan apartemen terintegrasi stasiun *commuter line* sejauh ini terindikasi pada capaian yang baik, namun masih terdapat beberapa aspek yang mengindikasikan capaian yang kurang baik yang berpotensi menghambat tercapainya capaian jika dibiarkan. Capaian pengembangan besar dipengaruhi oleh beragam faktor yaitu perencanaan hunian berimbang dan integrasi ragam moda transportasi umum oleh pengembang dan faktor kesesuaian pengembangan dengan regulasi oleh pemerintah. Capaian juga didukung dengan faktor persepsi oleh masyarakat komuter terhadap apartemen yaitu faktor aksesibilitas terhadap fasilitas, faktor desain harga dan reputasi, dan faktor peluang kerja dan transit. Capaian pengembangan yang baik dapat mewujudkan tujuan pengembangan apartemen terintegrasi stasiun *commuter line* di Kota Tangerang Selatan sebagai solusi permasalahan kemacetan dan penyediaan hunian di perkotaan.

**Kata Kunci :** *Apartemen terintegrasi, Hunian TOD, Kota Tangerang Selatan, Pengembangan Hunian, Stasiun Rawa Buntu*

## ABSTRACT

South Tangerang City has a fairly good and fast population and economic growth, this has pushed South Tangerang City to become an alternative housing for workers in DKI Jakarta because of its strategic location and more affordable housing prices. The high travel mobility in the City of South Tangerang to DKI Jakarta and its surroundings causes congestion problems. To solve the congestion problem as well as to provide housing needs in South Tangerang City, in 2018 the construction of an integrated apartment commuter line station was initiated. The purpose of this human development is as an effort to minimize travel mobility with private vehicles that cause congestion and direct increased mobility by using public transportation commuter trains. To support the realization of the development goals required for evaluation in the process of developing an integrated apartment commuter line station in Tangerang City. South as a form of implementation of the TOD Shelter in minimizing the deviation of errors during the development process and can take intervention steps so that results can be achieved properly.

This study uses a qualitative-quantitative deduction method to answer research questions, namely the development of an integrated apartment on the station commuter line and the factors that influence it. The data collection process used primary and secondary surveys, interviews, and questionnaires which were conducted online. The data obtained is based on established variables from current appropriate theories and regulations related to TOD development.

The results show that the achievements of the integrated commuter station apartment development so far are indicated as good achievements, but there are still several aspects that indicate poor achievements that hinder the achievement of these achievements if left unchecked. Major development achievements were built by various factors, namely integrated system planning and integration of public transportation by developers and the development suitability factor with regulations by the government. This achievement was also supported by the commuter community's perception of the apartment, namely the accessibility factor to the facilities, the price and reputation factor, and the employment and transit opportunity factor. Good development achievements can realize the goal of developing apartments that are integrated with the commuter line in South Tangerang City as a solution to congestion problems and the provision of housing in urban areas.

**Key word** : *Integrated apartment, TOD Housing, South Tangerang City, Residential Development, Rawa Buntu Station*