

Integrasi Perencanaan dan Perancangan *Transit-Oriented Development* (TOD) dengan Konsep Arsitektur Islam

Ahmad Fadli¹, Akhmad Akromusyuhada², Ahmad Aguswin^{3*}

^{1,2,3}Fakultas Teknik, Jurusan Arsitektur, Universitas Pelita Bangsa, Bekasi, Indonesia

Email: ¹ahmad.fadli.prodiarsitek@gmail.com, ²Akhmad.Akrom@pelitabangsa.ac.id,

³aaguswin@pelitabangsa.ac.id

(email corresponden author* : Akhmad.Akrom@pelitabangsa.ac.id)

ABSTRACT-Vertical housing development based on Transit-Oriented Development (TOD) is a strategic effort to address urbanization challenges in industrial areas such as Bekasi. This study explores TOD not only from a technical and spatial planning perspective, but also through the lens of Islamic values derived from the Qur'an and Hadith. Islamic principles such as social justice, environmental sustainability, balance, and social responsibility form the foundation for designing livable, inclusive, and humane urban spaces. The study highlights the integration between TOD and Islamic planning concepts and provides practical examples including vertical housing integrated with public transport, function-based zoning, and the use of Islamic philanthropy such as waqf and zakat to support affordable housing. Thus, TOD in the Islamic perspective offers a holistic and ethically grounded urban solution.

Keywords: Transit-Oriented Development, Vertical Housing, Qur'an, Hadith, Islamic Urban Planning, Industrial Area, Bekasi

ABSTRAK-Perencanaan kawasan hunian vertikal berbasis Transit-Oriented Development (TOD) merupakan upaya strategis dalam menanggulangi tantangan urbanisasi di kawasan industri seperti Bekasi. Dalam studi ini, pendekatan TOD tidak hanya dilihat dari sisi teknis dan tata ruang, namun juga dikaji melalui perspektif nilai-nilai Islam yang bersumber dari Al-Qur'an dan Hadis. Prinsip-prinsip Islam seperti keadilan sosial, keberlanjutan lingkungan, keseimbangan, dan tanggung jawab sosial menjadi dasar dalam merancang kawasan yang sehat, layak huni, dan berkeadilan. Studi ini mengidentifikasi keterkaitan antara prinsip-prinsip perencanaan Islami dengan konsep TOD, serta menawarkan contoh implementasi nyata seperti rusunami terintegrasi transportasi, zoning berbasis fungsi sosial, hingga dukungan wakaf dan zakat untuk menyediakan hunian terjangkau. Dengan demikian, konsep TOD dalam perspektif Islam mampu menjadi solusi urban yang menyeluruh dan berlandaskan nilai moral.

Kata Kunci: Transit-Oriented Development, Hunian Vertikal, Al-Qur'an, Hadis, Perencanaan Islami, Kawasan Industri, Bekasi

1. PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk yang pesat dan pesatnya pembangunan kawasan industri di wilayah Bekasi telah menimbulkan berbagai tantangan perkotaan, seperti keterbatasan lahan, kemacetan lalu lintas, serta meningkatnya kebutuhan akan hunian yang layak, terjangkau, dan strategis. Salah satu pendekatan yang dinilai solutif dalam menjawab permasalahan tersebut adalah *Transit-Oriented Development* (TOD), yaitu konsep pengembangan kawasan yang terintegrasi dengan sistem transportasi publik, didesain untuk menciptakan lingkungan yang efisien, ramah pejalan kaki, dan berkelanjutan. Namun demikian, penerapan konsep *Transit-Oriented Development* (TOD) tidak hanya cukup dari sisi teknis dan arsitektural semata. Dalam konteks masyarakat Indonesia yang mayoritas beragama Islam, perencanaan dan pengembangan hunian juga harus mempertimbangkan nilai-nilai spiritual, etika, serta prinsip-prinsip kemaslahatan umat. Di sinilah pentingnya integrasi antara konsep *Transit-Oriented Development* (TOD) dengan ajaran Islam sebagaimana terkandung dalam Al-Qur'an dan Hadis.

Islam memandang hunian sebagai kebutuhan dasar yang harus memberikan rasa aman, kenyamanan, keadilan sosial, serta menjaga kelestarian lingkungan. Konsep-konsep seperti keseimbangan (*wasathiyah*), keberlanjutan, tidak berlebih-lebihan (*israf*), dan tanggung jawab sosial menjadi landasan penting dalam merancang hunian ideal. Beberapa ayat Al-Qur'an, seperti QS. Al-Hasyr: 7 tentang pemerataan harta dan QS. An-Nahl: 80 tentang pentingnya tempat tinggal, serta Hadis tentang amanah dalam kepemimpinan, menjadi rujukan langsung dalam mewujudkan hunian yang tidak hanya layak secara fisik, tetapi juga mulia secara nilai. Mengintegrasikan Nilai Islam

dalam Perencanaan *Transit-Oriented Development (TOD)* merupakan konsep pengembangan kawasan yang berorientasi pada transit publik, bertujuan menciptakan lingkungan hidup yang efisien, ramah lingkungan, dan mendukung kehidupan urban yang berkelanjutan.

Di kawasan industri Bekasi yang padat dan terus berkembang, penerapan *Transit-Oriented Development (TOD)* menjadi solusi penting untuk menanggulangi *urban sprawl*, kemacetan, serta kebutuhan akan hunian layak dan terjangkau. Tingginya harga tanah dan keterbatasan lahan horizontal, Jarak tempat tinggal ke tempat kerja terlalu jauh, Kemacetan parah akibat ketergantungan pada kendaraan pribadi, Ketimpangan sosial dalam akses terhadap perumahan layak, Kurangnya integrasi transportasi publik dan pemukiman

2. METODOLOGI

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan Metode deskriptif komparatif dalam penelitian ini akan digunakan untuk menganalisis konsep dan penerapan arsitektur Islam, dengan tujuan memahami sejauh mana masing-masing pendekatan memenuhi prinsip-prinsip arsitektur berkelanjutan. Proses penelitian dimulai dengan *systematic literature review* untuk mengumpulkan artikel ilmiah, jurnal, dan publikasi yang relevan dari berbagai sumber, seperti *Google Scholar* dan *Science Direct*. Setelah literatur terkumpul, dilakukan analisis konten untuk mengekstraksi data terkait prinsip-prinsip utama yang menjadi fokus penelitian, Data dari setiap literatur dicatat dalam tabel komparatif untuk memudahkan identifikasi persamaan dan perbedaan konsep serta pendekatan yang diterapkan dalam masing-masing jenis arsitektur. Tahap terakhir adalah analisis perbandingan. Data yang telah dikategorikan dianalisis untuk menemukan pola-pola yang menggambarkan kelebihan dan kekurangan.

Dengan membandingkan prinsip-prinsip arsitektur dalam masing-masing pendekatan, penelitian ini bertujuan untuk menghasilkan sintesis temuan yang menunjukkan kesesuaian ajaran Islam dalam hal ini Al Qur'an dan Hadist sebagai landasan berkonsep dalam Arsitektur.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Prinsip Arsitektur Islam

3.1.1 Prinsip Kemaslahatan dan Keadilan

QS. Al-Hasyr (59): 7

مَا آفَاءَ اللَّهُ عَلَىٰ أَهْلِ الْقُرَىٰ فَلِلَّهِ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسْكِينِ وَابْنِ السَّبِيلِ ۚ لَّا يَكُونُ ذُوًّا لَهُ بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ ۚ وَمَا إِلَيْكُمْ الرِّسَالُ فَخُذُوهُ ۚ وَمَا نَهَيْكُمْ عَنْهُ فَانْتَهُوا ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ۚ

Apa saja (harta yang diperoleh tanpa peperangan) yang dianugerahkan Allah kepada Rasul-Nya dari penduduk beberapa negeri adalah untuk Allah, Rasul, kerabat (Rasul), anak yatim, orang miskin, dan orang yang dalam perjalanan. (Demikian) agar harta itu tidak hanya beredar di antara orang-orang kaya saja di antara kamu. Apa yang diberikan Rasul kepadamu terimalah. Apa yang dilarangnya bagimu tinggalkanlah. Bertakwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah sangat keras hukuman-Nya.

Ayat ini menjadi dasar bahwa setiap pembangunan, termasuk hunian, harus mempertimbangkan pemerataan akses dan kesejahteraan, bukan hanya untuk kalangan elite.

3.1.2. Prinsip Keseimbangan dan Tidak Berlebihan

QS. Al-A'raf (7): 31

يٰۤاَيُّهَا اٰدَمُ خُذْ زِينَتَكَ عِنْدَ كُلِّ مَسْجِدٍ وَكُلْ وَاشْرَبْ وَلَا تُسْرِفْ ۚ اِنَّهُ لَا يُحِبُّ الْمُسْرِفِيْنَ ۝۳۱

Wahai anak cucu Adam, pakailah pakaianmu yang indah pada setiap (memasuki) masjid

dan makan serta minumlah, tetapi janganlah berlebihan. Sesungguhnya Dia tidak menyukai orang-orang yang berlebihan.

Konsep *Transit-Oriented Development (TOD)* yang mengutamakan efisiensi lahan, energi, dan mobilitas sejalan dengan prinsip Islam untuk tidak berlebihan (*israf*), termasuk dalam penggunaan ruang.

3.1.3. Prinsip Amanah dan Tanggung Jawab

Al-Baqarah (2): 205

وَإِذَا تَوَلَّى سَعَىٰ فِي الْأَرْضِ لِيُفْسِدَ فِيهَا وَيُهْلِكَ الْحَرْثَ وَالنَّسْلَ ۗ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ الْفُسَادَ ۚ ٢٠٥

Apabila berpaling (dari engkau atau berkuasa), dia berusaha untuk berbuat kerusakan di bumi serta merusak tanam-tanaman dan ternak. Allah tidak menyukai kerusakan.

Ayat ini menjelaskan dalam perencanaan kawasan harus menjaga keberlanjutan lingkungan dan tidak merusak ekosistem, siapapun yang melakukan kerusakan di bumi (bukan saja membakar tanaman dan membunuh binatang seperti yang dilakukan Al-Akhnas) maka mereka pantas mendapatkan hukuman dan kutukan. Sebagian ulama bahkan menyebutkan bahwa tindakan seperti membunuh keledai atau membakar pohon kurma akan mendatangkan celaan dan aib di akhirat. Sementara itu, Nabi Muhammad SAW sangat menekankan pentingnya menjaga kelestarian bumi. Salah satu cara yang dianjurkan beliau adalah dengan menanam pohon. Dalam sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Imam Muslim, beliau menjelaskan bahwa menanam pohon mendatangkan pahala yang berlipat ganda.

3.1.4. Arsitektur Islam pada *Transit-Oriented Development (TOD)*

Transit Oriented Development (TOD) sejalan dengan prinsip nilai-nilai ke-Islaman oleh karena itu konsep Arsitektur Islam dapat diterapkan dalam perencanaan *Transit Oriented Development (TOD)* penekanan integrasi antara transportasi publik dan pemanfaatan lahan, serta memperkuat aksesibilitas dan *walkability* sebagaimana tabel berikut :

Prinsip TOD	Kesesuaian dalam Islam
Mixed-use development	Menyediakan fasilitas yang memudahkan umat, seperti pasar, masjid, sekolah
Walkable & accessible	Memudahkan orang tua, penyandang disabilitas, anak-anak
Sustainable urban design	Mencegah kerusakan lingkungan dan menjaga keseimbangan alam
Keadilan ruang	Setiap penghuni memiliki hak yang sama untuk mendapatkan hunian yang layak

3.2. Perencanaan *Transit Oriented Development (TOD)*.

3.2.1. Lokasi Site



Gambar 1.
Lokasi Site

3.2.2. Solusi Dan Penanganan

Masalah	Solusi TOD	Pendekatan Al-Qur'an dan Hadis
Mahalnya lahan	Hunian vertikal mixed-use	Menyediakan hunian efisien dan layak, sesuai QS An-Nahl:80
Transportasi tidak terintegrasi	Integrasi LRT/Feeder Bus/KRL	Menghilangkan kesulitan dalam mobilitas (alleviating hardship - maqasid syariah)
Ketimpangan sosial	Penyediaan hunian terjangkau (Rusunami)	Prinsip keadilan sosial, saling tolong menolong (QS Al-Ma'idah:2)
Kurang ruang terbuka hijau	Desain kawasan dengan taman, drainase alami	Mencegah kerusakan bumi (QS Al-Baqarah:205)
Lingkungan tidak sehat	Desain dengan pencahayaan alami, ventilasi silang	Hunian sehat adalah hak setiap Muslim

3.2.3. Implementasi TOD Islami di Kawasan Industri Bekasi

A. Prinsip Perencanaan *Transit Oriented Development (TOD)* Berbasis Islam

TOD Islami tidak hanya mengintegrasikan transportasi publik dan pemanfaatan ruang secara efisien, tapi juga memperhatikan aspek spiritual, sosial, dan lingkungan sesuai ajaran Islam, yaitu:

- Keadilan Sosial (QS. Al-Hasyr: 7)
- Keseimbangan dan Efisiensi (QS. Al-A'raf: 31)
- Kesehatan Lingkungan (QS. Al-Baqarah: 205)
- Kemanfaatan Hunian (QS. An-Nahl: 80)
- Tanggung Jawab Sosial (HR. Muslim, HR. Bukhari)

B. Zonasi *Master Plan Transit Oriented Development* (TOD) Islami

<i>Lantai Dasar (Public Base Zone)</i>	<i>Lantai Tengah (Mid Residential Zone)</i>	<i>Lantai Atas (Rooftop Community Zone)</i>
• Masjid sentral • Klinik Kesehatan • Area komersial (UMKM, kios halal) • Taman aktif & drainase alami • Jalur pedestrian dan sepeda	• Hunian vertikal 5–15 lantai • Unit Rusunami tipe 36 & 45 m² • Area komunitas indoor (musholla lantai, ruang serbaguna RT) • Sistem ventilasi silang dan pencahayaan alami	• Taman komunitas & kebun rooftop • Tempat cuci jemur bersama • Sistem panen air hujan & panel surya

C. Master Plant



Gambar. 2
Master Plat

D. Hunian / *Vertical Housing*:



Desain Mixed Use Development

Dokumen: Pribadi



Respon Desain Prmenade Tepi Sungai

Dokumen: Pribadi

E. Integrasi Transportasi



Desain Transit Oriented

Dokumen: Pribadi



Emergency Lane: Dokumen: Pribadi



**Desain Vi
Separation**

Dokumen

4. KESIMPULAN

Pengembangan hunian vertikal berbasis *Transit Oriented Development (TOD)* di kawasan industri Bekasi yang terintegrasi dengan nilai-nilai Islam tidak hanya akan menyelesaikan persoalan kota modern seperti kepadatan dan kemacetan, tetapi juga mewujudkan hunian yang berkeadilan, berkelanjutan, dan membawa rahmat bagi semesta alam (*rahmatan lil 'alamin*). dan perlu keterlibatan dari berbagai unsur.

Transit Oriented Development (TOD). Dalam Islami tidak hanya mengintegrasikan transportasi publik dan pemanfaatan ruang secara efisien, tapi juga memperhatikan aspek spiritual, sosial, dan lingkungan sesuai ajaran Islam,



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'anul Karim.

Al-Bukhari, Muhammad bin Ismail. 1994. *Shahih al-Bukhari*. Beirut: Dar Ibn Katsir.

Al-Muslim, Imam. 1992. *Shahih Muslim*. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah.

Departemen Agama Republik Indonesia. 2005. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Jakarta: Departemen Agama RI.

Shihab, M. Quraish. 2002. *Wawasan Al-Qur'an: Tafsir Maudhu'i atas Berbagai Persoalan Umat*. Bandung: Mizan

Shirvani, Hamid. 1985. *The Urban Design Process*. New York: Van Nostrand Reinhold.

Departemen Agama Republik Indonesia. (2010). *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an.

Shirvani, H. (1985). *The Urban Design Process*. New York: Van Nostrand Reinhold.

Google Maps. (2025). *Lokasi Tapak TOD Margamulya*, Bekasi Timur.

Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 13 Tahun 2011. *tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi*.