

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kegiatan kehidupan masyarakat perkotaan di kota-kota besar pada hari-hari kerja berlangsung sebagian besar di atas kendaraan pribadi motor, taxi, atau kendaraan umum. Minimnya sarana angkutan umum massal berdampak pada kemacetan di jalan raya juga kesehatan masyarakat dan menimbulkan polusi udara juga beresiko pada tekanan kejiwaan khususnya para masyarakat yang aktif karena kelelahan fisik, termasuk kerugian secara finansial. Informasi mengenai aktivitas transportasi di Jakarta disampaikan oleh Heru Hermawanto, Kepala Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta, pada acara Webinar tentang “Pemanfaatan Ruang Sebagai Sarana Integrasi Transportasi di Jakarta”¹ menyampaikan data bahwa populasi penduduk Jakarta sebesar 10,08 juta orang dan pelajar komuter 1,3 juta orang. Masyarakat dari kota Bogor, Tangerang, dan Bekasi datang ke Jakarta untuk bekerja atau sekolah. Berdasarkan data tahun 2016 disebutkan terdapat 20 juta perjalanan per hari dan kecepatan kendaraan 10 km/jam, dengan jumlah kendaraan 17,5 juta kendaraan terdiri dari 3,2 juta mobil, 13,08 juta motor serta kendaraan umum sebanyak 673.661 mobil beban dan 362,068 bus. Kerugian finansial berupa energi sebesar 4 (empat) kali kewajaran kecepatan 40 (empat puluh) km/jam menjadi menurun menjadi 10 (sepuluh) km/jam,

Pembangunan Wilayah DKI Jakarta sesuai Tujuan Rencana Dinas Tata Ruang wilayah perencanaan DKI Jakarta yaitu dengan berfokus pada transportasi umum dan kemajuan digital, Jakarta berkembang pesat menjadi pusat bisnis dan kota global yang Tangguh, sehingga mendorong transformasi. Masalah transportasi pergerakan masyarakat berupa kemacetan dilakukan usaha terciptanya pembangunan kota yang berorientasi transit, terintegrasi dengan wilayah sekitar serta mendukung terbentuknya Kota Jakarta berperan sebagai Kota Bisnis berskala Global dan sebagai Pusat Pemerintahan dan Kebudayaan.

Perencanaan Pemanfaatan ruang dan angkutan umum yang terintegrasi adalah faktor yang mendasari prinsip perencanaan dan desain perkotaan .

Ketentuan adanya insentif peningkatan koefisien lantai bangunan pada areal titik simpul di area Kawasan berorientasi transit yang disebut Kawasan TOD dilengkapi dengan pedestrian yang nyaman dan sarana pergerakan masyarakat sebagai ruang transit perpindahan antar moda.,pembangunan infrastruktur pergerakan di perkotaan yang sejalan dengan perencanaan akan meningkatkan kualitas ruang kota. Peruntukan Kawasan Berorientasi Transit yaitu penggunaan lahan campuran dengan kepadatan tinggi secara vertikal, akan meningkatkan pertumbuhan kota yang efisien dan kompak.kota yang efisien dan efektif serta dapat mengurangi kemacetan lalu lintas.

1.2 TUJUAN PENELITIAN

Peruntukan bangunan campuran (*mixed use*) dengan fasilitas antar moda pada lokasi pengembangan yang terintegrasi dengan infrastruktur berupa pembuatan jalan baru,jalan tembus atau jalan sejajar,serta pengembangan angkutan umum massal berbasis jalan dan rel akan berdampak meningkatnya kebutuhan ruang pada areal bangunan di lokasi tersebut karena lebih efisien karena dekat dengan SAUM sarana angkutan umum atau fasilitas sarana lainnya

Area Pembangunan pada lokasi strategis yang terintegrasi dengan sarana umum tersebut berdampak positif yaitu semakin meningkatnya harga tanah disebabkan permintaan ruang perkantoran atau perumahan dan fasilitas lainnya, pemanfaatan lahan melalui penambahan lantai bangunan secara *vertical* dengan cara menaikkan Koefisien Lantai Bangunan sesuai zoning peruntukannya merupakan solusi permasalahan kebutuhan luas lantai bangunan di areal perkotaan.

Peraturan dan ketentuan yang berlaku pada lokasi penelitian merupakan suatu gambaran proses yang harus ditaati oleh para pemangku kepentingan, para pemilik tanah, perusahaan pengembang/developer yang terkoordinasi dengan instansi yang terkait di Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta.

1.3 MANFAAT PENELITIAN

Manfaat penelitian ini berguna bagi masyarakat, pemilik tanah, dan bagi para pemangku kepentingan yang lahannya masuk dalam areal pembangunan Kawasan Berorientasi Transit (TOD) yaitu kegiatan Pembangunan kota yang pembangunannya dilakukan secara vertical berupa penambahan koefisien lantai bangunan di kawasan yang terintegrasi dengan sarana jalan berbasis rel atau jalan darat, maka penggunaan sarana angkutan umum menjadi efektif sesuai tujuan pembentukannya Kawasan Berorientasi Transit.

Penelitian dilakukan oleh penulis pada dua lokasi penelitian, penelitian pertama pada lokasi Kawasan yang telah ditetapkan sebagai Kawasan TOD. Sedangkan, lokasi kedua pada Kawasan yang masih dalam proses pengajuan sebagai Kawasan TOD.

Penelitian Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit ini bermaksud untuk memberikan gambaran umum kondisi Kawasan TOD yang telah berjalan dan Kawasan Berorientasi Transit yang sedang berproses bagi pengembangan kota-kota besar lainnya di Indonesia sesuai dengan peraturan yang terkait.