

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Jakarta sebagai ibukota negara Indonesia dan sebagai pusat pertumbuhan menyebabkan timbulnya daya tarik yang tinggi. Kondisi ini diperkuat dengan keadaan DKI Jakarta saat ini yaitu sebagai pusat perekonomian yang menawarkan banyak lahan pekerjaan sehingga seringkali menjadi daerah tujuan migrasi. DKI Jakarta banyak menarik masyarakat dari berbagai wilayah Indonesia untuk datang dan mengadu nasib di Ibukota. Selama beberapa dekade terakhir, jumlah penduduk di DKI Jakarta menunjukkan angka yang cukup tinggi yaitu mencapai 10,4 juta jiwa pada tahun 2018.

Tingginya jumlah penduduk DKI Jakarta membuat semakin tingginya kebutuhan masyarakat akan pergerakan dan perpindahan dari satu tempat ke tempat, harus diimbangi dengan pemenuhan kebutuhan yang tepat dengan menyediakan strategi, perencanaan dan manajemen dari berbagai aspek transportasi seperti sarana dan prasarana yang secara *real* dapat secara langsung melayani masyarakat. Banyak strategi yang telah diusahakan dan diterapkan pemerintah untuk mengatasi kebutuhan akan transportasi diantaranya dengan melakukan perencanaan pembagunan melalui perencanaan pemanfaatan ruang, karena perencanaan dapat memberikan jaminan manfaat lingkungan bagi penduduk jika dikelola dengan baik. Salah satu bentuk perencanaan pemanfaatan ruang adalah dengan penerapan konsep pengembangan berbasis transit atau *Transit Oriented Development (TOD)*.

Konsep TOD adalah pembangunan dengan pola guna lahan campuran di sekitar kawasan transit yang merupakan perpaduan antara guna lahan campuran dengan berbagai kepadatan. Konsep TOD pembangunan dengan mengupas tentang *transit village* salah satunya adalah Diversity (Keberagaman) dan berlokasi pada jarak yang mudah diakses dengan berjalan kaki dalam jarak 0.5 mil dari stasiun transit (Bernick & Cervero, 1997).

Salah satu sarana yang dapat dipertimbangkan dalam pemenuhan kebutuhan akan transportasi masyarakat dilihat dari segi kualitas perjalanannya adalah *Light Rail Transit (LRT)*. LRT adalah salah satu sarana transportasi massal yang berbasis rel dalam melakukan pergerakan dan mengangkut penumpang/barang. Sarana LRT ini banyak diterapkan diberbagai negara di dunia, karena dianggap sebagai salah satu sarana yang baik untuk memenuhi pergerakan massal di tiap negara tersebut. Di Indonesia sendiri, pemerintah khususnya Kementerian Perhubungan Republik Indonesia, sedang gencar untuk merencanakan pembangunan LRT sebagai sarana transportasi massal yang diharapkan dapat memperbaiki dan meningkatkan

kualitas di berbagai aspek (perhubungan, tata kota, perekonomian, dan aspek lainnya) khususnya di ibukota negara, yaitu Jakarta.

Rencana pembangunan Kereta Api Ringan/ *Light Rail Transit* (LRT) DKI Jakarta dilaksanakan sebagai wujud implementasi program Pemerintah Provinsi DKI Jakarta terkait pengembangan sistem transportasi massal berbasis rel dalam rangka meningkatkan pelayanan publik di bidang transportasi dan dalam rangka mendukung pembangunan di wilayah Provinsi DKI Jakarta sebagai ibu kota negara (RPJMD 2017-2022). Transportasi massal ini kemudian diintegrasikan melalui pengembangan wilayah yaitu melalui pengembangan kawasan menggunakan sistem *Transit Oriented Development* (TOD). TOD merupakan pengembangan kawasan yang menjadikan stasiun atau terminal transit menjadi pusat perkembangan wilayah.

Untuk mencapai fungsi Kawasan TOD yang maksimal, salah satunya diperlukan perencanaan penggunaan lahan yang sesuai dengan *mix used land*. *Diversity*(Keberagaman/Penggunaan lahan campuran) memiliki 4 jenis yaitu Penggunaan lahan perumahan, penggunaan lahan perkantoran, penggunaan lahan fasilitas umum dan penggunaan lahan ruang terbuka hijau.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi karakteristik dan kesesuaian kawasan serta merencanakan *site plan* pengembangan kawasan Stasiun LRT Velodrome Jakarta yang sudah beroperasi di tahun 2019 untuk dapat memanfaatkan penggunaan lahan secara bijaksana dan optimal serta mendukung pengembangan kawasan TOD sebagaimana yang direncanakan, diperlukan penggunaan lahannya dalam bentuk *site plan*. Pengembangan kawasan Stasiun LRT Velodrome berbasis TOD berdasarkan *mix used land*.

1.2. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan yang terjadi di lapangan terdapat beberapa hal yang menjadi dasar pertanyaan peneliti, hal ini tertuang dalam pertanyaan penelitian, sebagai berikut:

1. Bagaimana karakteristik kawasan transit di Stasiun LRT Voledrome berdasarkan kriteria *mix used land*?
2. Bagaimana tingkat kesesuaian kawasan transit Stasiun LRT Velodrome berdasarkan kriteria *mix used land* pada konsep TOD?
3. Bagaimana rencana pengembangan *site plan* kawasan transit Stasiun LRT Velodrome berdasarkan kriteria *mix used land* pada konsep TOD?

1.3. Tujuan Penelitian

Dilihat dari latar belakang dan permasalahan yang terjadi, maka tujuan dari penulisan ini, antara lain:

1. Mengidentifikasi karakteristik kawasan transit di Stasiun LRT Voledrome berdasarkan kriteria-kriteria *mix used land*

2. Mengidentifikasi kesesuaian kawasan transit di Stasiun LRT Velodrome berdasarkan kriteria-kriteria *mix used land*
3. Menganalisis rencana pengembangan *site plan* kawasan transit di Stasiun LRT Velodrome berdasarkan kriteria *mix used land* dengan konsep TOD

1.4. Manfaat Penelitian

Maksud dari penelitian rencana *site plan* pengembangan kawasan Stasiun LRT Velodrome berdasarkan *mix used land* dengan konsep TOD untuk merencanakan *site plan* yang sesuai dengan kriteria *mix used* dengan konsep konsep TOD. sehingga bermanfaat untuk dijadikan rekomendasi bagi peneliti yang ingin mengkaji tentang kriteria *mix used* dengan konsep TOD.

1.5. Ruang Lingkup Penelitian

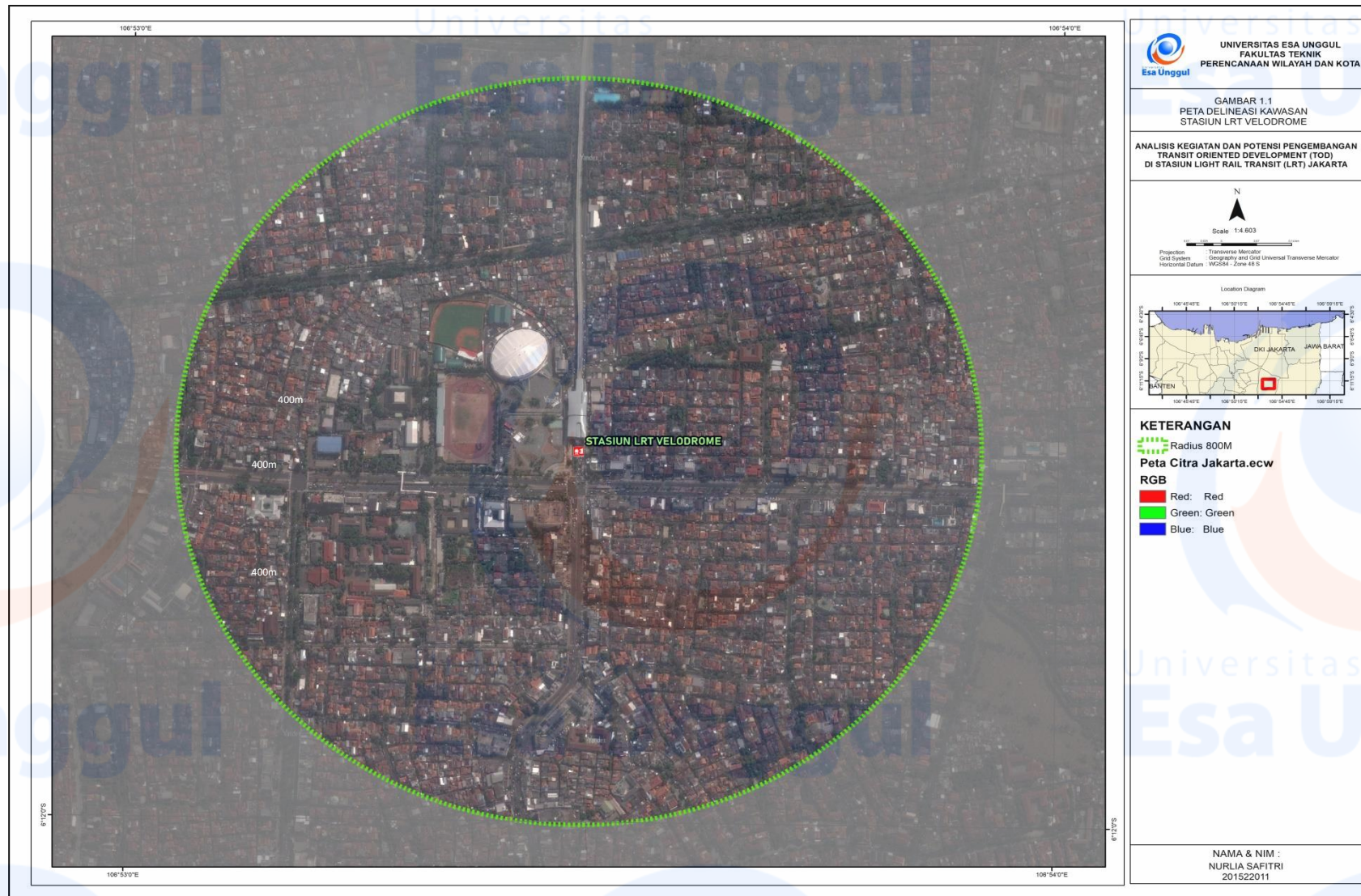
1.5.1. Ruang lingkup wilayah

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini yaitu :

1. Lokasi penelitian dilakukan pada radius 400-800 meter dari Stasiun LRT Velodrome.
2. Lokasi penelitian terdapat di Stasiun LRT Velodrome, secara administratif berada di Kelurahan Jati, Kota Jakarta Timur. Adapun batas-batas wilayah dari lokasi penelitian adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Kelurahan Pulogadung
 - Sebelah Selatan : Kelurahan Cipinang
 - Sebelah Barat : Kelurahan Rawamangun
 - Sebelah Timur : Kelurahan Jatinegara

1.5.2. Ruang lingkup substansi

Ruang lingkup substansi dalam penelitian menggunakan teori *mix used land* (*Diversity*/Penggunaan lahan campuran) yang meliputi penggunaan lahan perumahan, perkantoran, fasilitas umum, perdagangan dan jasa dan Peraturan Menteri ATR BPN No.16 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit



Gambar 1.1 Peta Delineasi Kawasan Penelitian



Universitas
Esa Unggul



Universitas
Esa Unggul



Universitas
Esa Unggul



Universitas
Esa Unggul



Universitas
Esa Unggul



Universitas
Esa Unggul