

BAB I

PENDAHULUAN

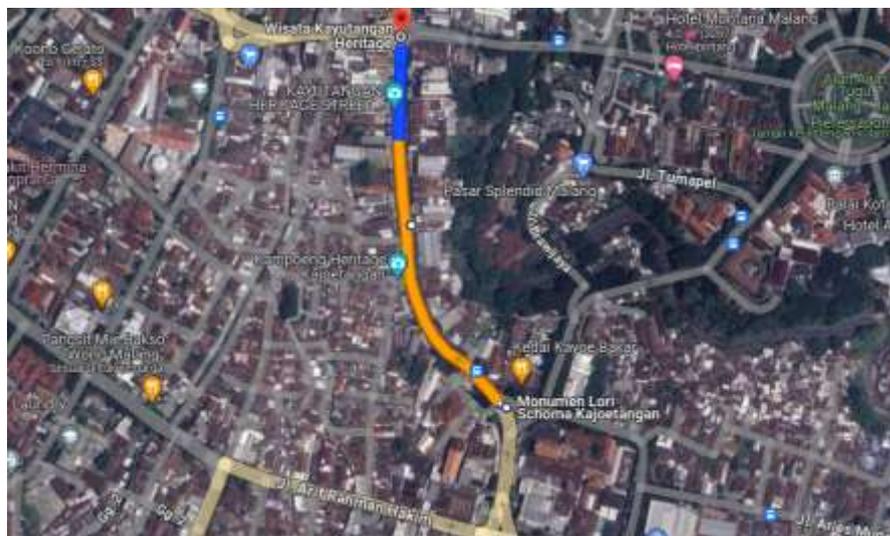
1.1 Latar Belakang

Keberadaan sarana transportasi darat untuk saat ini masih memilih jenis prasarana jalan sebagai pilihan utama dibanding dengan yang lainnya, karena jalan dipandang masih mempunyai keunggulan dalam hal aksesibilitas dan mobilitas. Paradigma tersebut menjadikan beban yang ditanggung oleh jalan dari waktu ke waktu mengalami kenaikan, untuk itu jalan dituntut untuk bisa mengimbangi permintaan sekaligus bisa memberikan kinerja pelayanan yang lebih baik, sehingga bisa terpenuhi kebutuhan dasar pergerakan lalu lintas seperti, selamat, lancar, nyaman, dan ekonomis.

Permasalahan transportasi merupakan masalah yang paling kritis dan utama yang sulit dipecahkan di setiap kota, termasuk kota Malang. Hal tersebut disebabkan oleh bertambahnya kepemilikan kendaraan pribadi, dan berbagai aspek permasalahan seperti manajemen lalu lintas. Apalagi dilihat dari jumlah penduduk kota Malang yang berjumlah 874,66 ribu jiwa dan luas wilayah 111,1 km² (Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Malang, 2023) membuat lalu lintas di Kota Malang semakin padat setiap tahunnya, yang salah satunya sering terjadi kemacetan, antrian panjang, dan tundaan yang terdapat di ruas jalan dan simpang.

Kawasan Kayutangan *Heritage* di Kota Malang merupakan salah satu kawasan bersejarah yang memiliki nilai kebudayaan dan arsitektur yang tinggi. Namun, sayangnya kawasan ini mengalami kemacetan yang cukup parah, terutama saat musim liburan atau akhir pekan. Faktor penyebab kemacetan di kawasan ini antara lain adalah kurangnya lahan parkir sehingga kendaraan parkir di badan jalan (*on street*), jumlah pengunjung yang meningkat pesat, serta kurangnya pengaturan lalu lintas yang baik.

Dampak dari kemacetan di Kawasan Kayutangan *Heritage* ini adalah berkurangnya kapasitas jalan, menurunnya kenyamanan pengunjung, serta potensi terjadinya konflik antara pengunjung, pedagang, dan warga sekitar (*sumber: suryamalang.tribunnews.com*). Untuk mengatasi kemacetan di kawasan ini, perlu dilakukan langkah-langkah seperti pemindahan parkir dibadan jalan (*on street*) ke luar badan jalan (*off street*) peningkatan infrastruktur parkir, pengaturan lalu lintas yang lebih baik, serta sosialisasi kepada pengunjung untuk menggunakan transportasi umum atau kendaraan pribadi yang lebih efisien (*sumber: suryamalang.tribunnews.com*).



Gambar 1. 1 Jalan Jendral Basuki Rahmat
(*sumber: google maps*)

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka penyusun melakukan penelitian terkait analisis investasi untuk merencanakan gedung parkir pada kawasan heritage kayu tangan. Analisis meliputi aspek finansial dan legal. Diharapkan dengan adanya penelitian ini pengelolaan tempat parkir pada kawasan heritage kayu tangan lebih terpusat tanpa mengganggu aktifitas lalu lintass. penyusun dapat menemukan usulan untuk mengatasi masalah yang timbul atau terjadi pada kawasan Kayutangan *Heritage*. Sehingga dapat menghindari kepadatan arus yang lebih besar akibat dari tingginya volume kendaraan yang menumpuk di setiap bagian jalinannya. Sehingga penulisan proposal tugas akhir ini diberi

judul “ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL PEMBANGUNAN GUDUNG PARKIR TERPUSAT UNTUK KAWASAN WISATA KAYUTANGAN *HERITAGE* PADA RUAS JALAN JENDRAL BASUKI RAHMAT KOTA MALANG”.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas dapat diidentifikasi permasalahan sebagai berikut.

1. Terjadinya peningkatan pengunjung sehingga mengakibatkan kemacetan karena banyak yang menggunakan badan jalan sebagai tempat parkir di kawasan wisata Kayutangan *Heritage* pada ruas jalan jendral basuki rahmat.
2. Perkiraan kelayakan investasi berdasarkan rencana tarif kebutuhan gedung parkir kawasan wisata Kayutangan *Heritage* pada ruas jalan jendral basuki rahmat.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan deskripsi diatas, maka disusun rumusan masalah dalam tujuan penelitian ini sebagai berikut.

1. Berapa kubutuhan ruang parkir dan karakteristik parkir kawasan wisata Kayutangan *Heritage* pada ruas jalan jendral basuki rahmat?
2. Berapa kelayakan finansial gedung parkir pada kawasan kayutangan *heritage* berdasarkan perhitungan parameter investasi?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk menganalisis karakteristik parkir dan satuan ruang parkir (SRP) kawasan wisata Kayutangan *Heritage* pada ruas jalan jendral basuki rahmat
2. Untuk menganalisis kelayakan finansial gedung parkir pada kawasan Kayutangan *Heritage* berdasarkan perhitungan parameter investasi.

1.5 Batasan Masalah

Untuk memperjelas permasalahan dan memudahkan dalam menganalisis, maka perlu dibuat batasan-batasan. Maka batasan tersebut adalah sebagai berikut.

1. Lokasi penelitian hanya dilakukan pada kawasan Kayutangan *Heritage* jalan jendral basuki rahmat dimulai dari monumen kereta api sampai bundaran Kayutangan *Heritage* sepanjang 450 m, Kota Malang.
2. Penelitian dilakukan untuk jenis kendaraan kendaraan sedang (LV) mencakup Mobil Penumpang, Pick up, sedan dan kendaraan bermotor ber as 2 dengan jarak antar as 2-3m, dan sepeda motor (MC).
3. Tidak menganalisis kinerja ruas jalan
4. Tidak menganalisa perbandingan investasi parkir *on street* dan *off street*
5. Asumsi untuk analisis biaya menggunakan acuan harga satuan AHSP 2022 kota Malang.

1.6 Manfaat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan bahan referensi bagi peneliti lain yang berkepentingan dalam menganalisis kelayakan finansial gedung parkir

2. Manfaat Praktis

Hasil analisis ini diharapkan dapat memberikan informasi serta bahan referensi yang berguna bagi para profesional agar dapat diterapkan dalam proyek yang relevan dengan hasil penelitian ini