

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang

Perkembangan kota-kota di Indonesia semakin pesat seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan infrastruktur dan fasilitas umum. Pertumbuhan ini terjadi di berbagai sektor, termasuk perumahan, pelayanan publik, transportasi, dan pariwisata. Seiring dengan kemajuan teknologi dan perkembangan zaman yang ditandai dengan munculnya Revolusi Industri serta dikembangkannya berbagai industri massa, banyak kota mengalami pertumbuhan pesat, termasuk Kota Malang. Pertumbuhan ini ditandai dengan pembangunan berbagai infrastruktur seperti gedung pemukiman, pelayanan publik, kawasan industri, serta prasarana transportasi dan pariwisata. Perkembangan tersebut meningkatkan permintaan terhadap fasilitas pendukung, termasuk fasilitas umum seperti perkantoran, pusat perdagangan, serta kawasan wisata. Salah satu fasilitas pelayanan umum yang sangat penting adalah tempat parkir, yang berperan dalam sistem transportasi perkotaan (Prasetyan & Manullang, 2019).

Parkir merupakan kondisi diamnya suatu kendaraan dalam waktu sementara dan menjadi kebutuhan utama masyarakat perkotaan saat ini. Dalam tata guna lahan perkotaan, parkir memiliki peran penting dalam pengelolaan mobilitas. Terdapat dua jenis ruang parkir yang melayani pengguna kendaraan. Pertama, parkir badan jalan (*on-street parking*), di mana kendaraan diparkir di tepi atau badan jalan. Kedua, parkir luar badan jalan (*off-street parking*), yang mencakup gedung parkir, taman parkir, atau tempat khusus parkir lainnya yang umumnya berbayar dan memiliki batasan waktu pemakaian bagi masyarakat umum (Prasetyan & Manullang, 2019)

Sektor pariwisata merupakan salah satu pendorong utama pertumbuhan ekonomi di Kota Malang. Oleh karena itu, pengembangan dan perluasan pariwisata harus mendapat dukungan dari berbagai pihak, termasuk pemerintah, swasta, dan masyarakat. Sarana dan prasarana yang memadai, seperti fasilitas parkir, jalan, dan aksesibilitas yang baik, menjadi faktor penting dalam meningkatkan jumlah

kunjungan wisatawan. Kemudahan mencapai objek wisata serta ketersediaan fasilitas parkir yang memadai merupakan aspek fundamental dalam mendukung kelancaran industri pariwisata (Ahmad, 2018).

Santerra De Laponte adalah salah satu destinasi wisata di Kota Malang yang menawarkan pemandangan taman bunga dengan beragam jenis tanaman hias. Selain keindahan bunga, tempat ini juga memiliki berbagai spot foto menarik berupa replika bangunan ala luar negeri, mulai dari Korea hingga Eropa. Santerra De Laponte dibangun di atas lahan seluas 4 hektar dan mulai beroperasi pada tahun 2019. Meskipun tergolong destinasi wisata baru, tempat ini mampu menarik banyak pengunjung, terutama mereka yang memiliki hobi fotografi.

Dalam menjalankan operasionalnya, Santerra De Laponte membutuhkan fasilitas yang memadai untuk menunjang kenyamanan pengunjung. Fasilitas yang lengkap dan terorganisir tidak hanya mempengaruhi keputusan wisatawan dalam memilih tempat berkunjung, tetapi juga menentukan keberhasilan usaha wisata. Salah satu strategi yang dapat diterapkan dalam meningkatkan minat pengunjung adalah dengan menyediakan fasilitas yang sesuai dengan kebutuhan wisatawan, termasuk aksesibilitas yang baik dan area parkir yang memadai.

Saat ini, Santerra De Laponte mengalami peningkatan jumlah pengunjung yang signifikan, tidak hanya dari warga lokal tetapi juga dari berbagai kota lain. Kondisi ini menyebabkan kemacetan di sekitar lokasi wisata, terutama karena keterbatasan lahan parkir yang tersedia, khususnya bagi pengendara sepeda motor. Dalam radius kurang dari 100 meter, bahu jalan sempit dijadikan lahan parkir, yang pada akhirnya menghambat kelancaran lalu lintas. Selain sepeda motor, bus dan kendaraan travel juga terpaksa parkir di luar area Santerra De Laponte akibat keterbatasan ruang parkir.

Kurangnya penyediaan tempat parkir yang sesuai dengan permintaan dapat menyebabkan ketidakteraturan dalam memarkir kendaraan. Oleh karena itu, diperlukan evaluasi yang komprehensif untuk memahami karakteristik parkir di Santerra De Laponte. Evaluasi ini bertujuan memberikan masukan terhadap penataan lahan parkir agar penggunaannya dapat sebanding dengan jumlah kendaraan yang memanfaatkan fasilitas tersebut. Dengan pengelolaan parkir yang

optimal, diharapkan permasalahan kemacetan di sekitar kawasan wisata dapat diminimalkan, sehingga meningkatkan kenyamanan pengunjung dan kelancaran lalu lintas di area Santerra De Laponte.

1.2. Identifikasi Masalah

Kurang terpenuhinya area parkir yang disediakan oleh Santerra De Laponte, sehingga bahu jalan dan lahan di sekitar area wisata tersebut dijadikan areal parkir yang mengakibatkan jalan sering terjadi kemacetan karena kurangnya lahan parkir terkhusus untuk pengendara sepeda motor.

1.3. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kebutuhan lahan parkir pada rencana pembangunan gedung parkir bertingkat pada lahan di lingkungan Santerra De Laponte Pujon Malang?
2. Bagaimana kelayakan Investasi rencana pembangunan gedung parkir bertingkat pada lahan di lingkungan Santerra De Laponte Pujon Malang ?
3. Bagaimana analisis sensitivitas pada rencana pembangunan gedung parkir bertingkat pada lahan di lingkungan Santerra De Laponte Pujon Malang

1.4. Tujuan

1. Menganalisis kebutuhan lahan parkir pada rencana pembangunan gedung parkir bertingkat pada lahan di lingkungan Santerra De Laponte Pujon Malang?
2. Menganalisis kelayakan investasi rencana pembangunan gedung parkir bertingkat pada lahan kosong di area Santerra De Laponte Pujon Malang.
3. Menganalisis tingkat sensitivitas pada rencana pembangunan gedung parkir bertingkat pada lahan di lingkungan Santerra De Laponte Pujon Malang

1.5. Batasan Masalah

Karena terdapat banyak aspek yang bisa dibahas, perlu dilakukan pembatasan masalah agar studi ini menjadi lebih singkat, padat, dan jelas. Adapun batasan masalah dalam penyusunan studi ini adalah sebagai berikut:

- 1) Penelitian terhadap kapasitas ruang parkir kendaraan dilakukan di area belakang pujasera Santerra De Laponte Pujon Malang.
- 2) Penelitian ini difokuskan pada kendaraan mobil dan sepeda motor.
- 3) Masalah karakteristik parkir di sekitar Santerra De Laponte yang dikaji meliputi akumulasi parkir, durasi parkir, volume parkir, pergantian parkir, indeks parkir, kapasitas parkir, dan penyediaan parkir.
- 4) Penelitian ini tidak memperhitungkan pembebanan yang diakibatkan oleh kendaraan.
- 5) Gedung ini hanya digunakan untuk fasilitas parkir, tidak untuk fasilitas lain.

1.6. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan beberapa manfaat sebagai berikut :

1. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengelola Santerra De Laponte dan para pengunjung untuk mengatasi permasalahan parkir dan kemacetan yang terjadi di Lokasi.
2. Penelitian ini dapat memberikan gambaran tentang kajian investasi dan kelayakan dalam sebuah proyek pembangunan gedung parkir bertingkat.